

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 20INF00074

Datum advies: 21 oktober 2020	Onderwerp: Hoofdlijnenakkoord Woongebied De Pas
Kennis nemen van: 1. Het Hoofdlijnenakkoord met de marktpartijen BPD en Amvest voor het woongebied De Pas. 2. Bijlage 1 bij dit raadsmemo tijdelijk onttrekken aan de openbaarheid op grond van artikel 10, lid 2, sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob), in ieder geval tot het moment van aangaan van de koop- en realisatieovereenkomst.	
Status advies: • Openbaar (onder embargo tot 28/10 i.v.m. interne besluitvorming bij BPD en Amvest) • Bijlage 1 niet openbaar tot sluiten koop- en realisatieovereenkomst	Argument: (indien niet openbaar) Zie toelichting in memo.
Portefeuillehouder: W.H. Hol	Datum b&w-vergadering: 27 oktober 2020
Betrokkenen bij voorstel extern: A.van Gellicum van Steenhuijs Grondzaken	Betrokkenen bij voorstel intern: L. Albers van der Linden, M. Kuenen, E. Goossen (TSP)
Bijlagen: Bijlage 1. Hoofdlijnenakkoord Woongebied De Pas d.d. 16 oktober 2020 NIET OPENBAAR (20uit21683)	

Kennis nemen van:

1. Het Hoofdlijnenakkoord met de marktpartijen BPD en Amvest voor het woongebied De Pas.
2. Bijlage 1 bij dit raadsmemo tijdelijk onttrekken aan de openbaarheid op grond van artikel 10, lid 2, sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob), in ieder geval tot het moment van aangaan van de koop- en realisatieovereenkomst.

Inleiding

Het woongebied De Pas staat al langere tijd op de agenda om tot ontwikkeling te komen. In dit memo informeren wij u over de stand van zaken en het Hoofdlijnenakkoord dat wij zijn overeengekomen met de marktpartijen BPD Ontwikkeling B.V. en Amvest Development Real Estate B.V. (hierna BPD en Amvest). Dit akkoord vormt een belangrijke basis voor de verdere contractvorming met deze partijen.

Wat is hieraan vooraf gegaan?

- In 2004 sloot de gemeente met de voorganger van BPD, Bouwfonds MAB Ontwikkeling, al een intentieovereenkomst. In 2008 heeft ook Amvest gronden in het gebied verworven en is mee gaan doen aan de planontwikkeling (zonder privaatrechtelijke basis c.q. intentieovereenkomst);
- In 2011 is de samenwerking beëindigd door de crisis, wijzigingen van regionaal en provinciaal beleid én vaststelling van de Toekomstvisie+;
- In 2015 is de Ontwikkelingsvisie De Pas door de raad vastgesteld;

- In 2016 is De Pas bij het Ministerie van I&M aangemeld als een project in het kader van de Crisis- en herstelwet om een langere bestemmingsplanperiode (20 jaar) te mogen hanteren i.v.m. de beperkte bouwcapaciteit in Overbetuwe;
- Op 7 november 2017 hebben wij een systeem voor de prioritering van woningbouwprojecten vastgesteld waarbij aan De Pas West een voorlopige programmaruimte is toegekend voor 100 woningen. U wordt over de resultaten van deze woningbouwprioritering jaarlijks geïnformeerd (18inf00036 en 19inf00048);
- Op 18 september 2018 hebben wij u geïnformeerd over de Intentieovereenkomst die is aangegaan met de marktpartijen BPD en Amvest voor de ontwikkeling van 320 woningen waarvan 100 woningen met een prioritaire status en 25% in de sociale huur (18inf00097). De mogelijkheid voor de ontwikkeling van de overige 220 woningen diende nader onderzocht te worden i.v.m. de beperkte Overbetuwse woningbouwcapaciteit. Voor wat betreft het percentage sociale huur heeft uw raad in november 2018 een motie aangenomen die uitgaat van 30% sociale huur. In de Intentieovereenkomst is een aantal uitgangspunten voor ontwikkeling vastgelegd en is qua proces grofweg het volgende afgesproken:
 - Opstellen/uitvoeren van het participatie- en communicatieplan
 - Onderzoek naar de vorm van het bestemmingsplan en overleg met provincie
 - Uitvoeren van onderzoeken benodigd voor bestemmingsplan
 - Opstellen van een stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitplan
 - Opstellen van een grondexploitatie
 - Opstellen van een vervolgovereenkomst
- Op 6 februari 2019 hebben wij u geïnformeerd over de invulling van de participatie voor de planontwikkeling van het woongebied De Pas (19inf00022).
- Op 20 augustus 2019 hebben wij u in een IBC (informatiebijeenkomst college) geïnformeerd over het resultaat van het participatietraject; namelijk een Spelregelkaart en een Inspiratieboek. Voor het gebied ten zuiden en westen van de Groenestraat worden deze documenten als basis gehanteerd voor het op te stellen bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundig plan voor dit gebied.
- Op 3 maart 2020 hebben wij ingestemd met de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. U bent hierover geïnformeerd in een TIC-memo (20bw00099, 3 maart 2020). De Woondeal benoemt versnellingslocaties die kansen bieden om op korte termijn (2025) meer woningen te bouwen dan voorzien in het woningbouwprogramma. In Overbetuwe zijn de locatie Driel-Zuidwest en De Pas (Elst) aangeduid als versnellingslocaties.

Samenvattend: De Pas kent al een zeer lange voorgeschiedenis en aanloop om te komen tot een haalbaar project. Ook zijn in de loop der jaren de uitgangspunten flink gewijzigd. Zo is het percentage sociale huur van 25% naar 30% gegaan. Waren er eerst maar 100 woningen geprioriteerd van de 320 en gaan we nu gefaseerd 350 woningen bouwen. En had het plan eerst een looptijd van 15-20 jaar, inmiddels is het geselecteerd als versnellingslocatie in het kader van de Woondeal. Hierdoor kunnen we in korte tijd meer woningen bouwen dan voorzien én voor de juiste doelgroep.

Vervolgovereenkomst De Pas

We hebben verschillende samenwerkingsvormen voor de ontwikkeling van De Pas onderzocht. Grofweg zijn er twee te modellen te onderscheiden:

- Model A: facilitaire houding: gemeente verkoopt grond aan marktpartijen en sluit een exploitatieovereenkomst voor de ontwikkeling van alle gronden, of
- Model B: actieve houding: gemeente en marktpartijen richten een GEM 'light' op, waarbij partijen een samenwerking aangaan om de gronden tot ontwikkeling te brengen.

De verschillen in model A en B hebben vooral betrekking op de mate waarin de gemeente onderdeel wil zijn van de planvorming en financieel risico wil dragen. Risicoverdeling is hierbij een belangrijk onderwerp. Model B betekent gezamenlijk risicodragend en winstnemend. Op basis van dit onderzoek is ervoor gekozen om model A (de gemeente heeft een faciliterende rol) verder uit te werken.

In het afgelopen half jaar hebben we met marktpartijen intensieve onderhandelingen gevoerd om te komen tot een Hoofdpijnenakkoord waarin de belangrijkste onderwerpen van de ontwikkeling zijn neergelegd. Het Hoofdpijnenakkoord is een belangrijke tussenstap die verder uitgewerkt wordt in een concept-koop/realisatie overeenkomst.

Hoofdpijnenakkoord Woongebied De Pas

Met het Hoofdpijnenakkoord Woongebied De Pas kan de gemeente versneld komen tot een koop-/realisatie overeenkomst met BPD en Amvest. Het Hoofdpijnenakkoord bevat 4 belangrijke onderdelen van de aan te gane overeenkomst: financieel, ruimtelijk, fasering / bouwtempo en programma.

Financieel

Dit onderdeel kan worden onderscheiden in 2 componenten: de koopsom van de gemeentegrond en het gemeentelijk kostenverhaal. In het Hoofdpijnenakkoord zijn hierover afspraken vastgelegd. De overeengekomen koopsom is gebaseerd op een marktconforme waarde zoals bepaald in een taxatierapport. Het gemeentelijk kostenverhaal bestaat uit de posten: gemeentelijke plankosten, een bijdrage aan het Fonds Bovenwijks en een bijdrage aan het opknappen van een deel van de Groenestraat. Daarnaast worden de gebruikelijke afspraken gemaakt, zoals over de afwenteling van eventuele planschade.

De opbrengsten en bijdragen dekken de boekwaarde van de grond plus de in het verleden gemaakte en in de toekomst te maken (plan)kosten. Het Hoofdpijnenakkoord heeft geen financiële effecten op de begroting

Ruimtelijk

De gemeente krijgt duidelijk een faciliterende rol in het project. BPD en Amvest zijn verantwoordelijk om het project uit te voeren binnen de gemaakte afspraken. De gemeente blijft wel verantwoordelijk voor het opstellen van haar publiekrechtelijke documenten zoals het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Vanwege de faciliterende rol van de gemeente in het vervolg van dit project zal de verdere uitvoering van de participatie primair worden getrokken door de marktpartijen. De wijze van participatie zal gericht zijn op een spoedige start van de bouw en het sneller terugdringen van het woningtekort.

Gezien de grote vraag naar woningen, de mogelijkheden die het plangebied biedt en de financiële haalbaarheid van het plan is het totaal aantal te realiseren woningen in het plangebied van 320 opgehoogd naar 350 woningen. Bij de verdere uitwerking van het plan door BPD en Amvest zal de Spelregelkaart en het Inspiratieboek kaderstellend zijn, maar zal het plan - vanwege de 30 woningen meer- ook op onderdelen afwijken.

BPD en Amvest stellen een stedenbouwkundigplan op dat de basis zal vormen voor het bestemmingsplan. De gemeente zal één bestemmingsplan maken voor het gebied ten zuiden en westen van de Groenestraat. BPD en Amvest hebben het grootste deel van dit gebied in eigendom. Circa 1/3 van het gebied is van de gemeente. Hierbij is het van belang te onderkennen dat er zich, naast de twee marktpartijen, nog minimaal twee andere (private) grondeigenaren binnen het plangebied bevinden. BPD en Amvest maken met deze eigenaren aparte afspraken of het instrument van het exploitatieplan zal worden ingezet.

Fasering/bouwtempo

Tot maart van dit jaar werd er nog uitgegaan van 100 woningen met een prioritaire status. De overige geplande woningen moesten gefaseerd gebouwd worden in een periode van 15-20 jaar. In maart is het woongebied De Pas geselecteerd als een versnellingslocatie in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. Hiermee konden we in het Hoofdlijnenakkoord dan ook afspraken maken die tot doel hebben om de bouw te versnellen en voortgang in planvorming, realisatie én een continue bouwstroom te bevorderen. Afgesproken is dat het plan in fasen wordt gebouwd van west naar oost en in een periode van circa 5 jaar ná een onherroepelijk bestemmingsplan volledig bebouwd is. Het bestemmingsplan voor het gebied ten zuiden en westen van de Groenestraat krijgt hiertoe een directe bouwtitel. Met een maatwerkregeling borgen we dat programmering en realisatie plaatsvindt in lijn met de werkwijze prioritering zoals die in heel Overbetuwe van toepassing is. Het gebied ten noorden van de Groenestraat valt buiten dit bestemmingsplan. Dit gebied kan daarna mogelijk tot ontwikkeling worden gebracht.

Programma

In de Intentieovereenkomst was als uitgangspunt voor de ontwikkeling opgenomen een percentage van 25% voor bouw in de sociale huur. De raad heeft nadien een motie aangenomen die uitgaat van 30% sociale huur. We hebben dit uiteindelijk ook in het Hoofdlijnenakkoord als afspraak kunnen opnemen. Naast 30% sociale huurwoningen is ook de afspraak gemaakt om 20% sociale koopwoningen te bouwen. De grens voor een sociale koopwoning is gekoppeld aan de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) en is bedoeld om meer woningen voor starters en middeninkomens te bouwen en te behouden.

Tot slot is gezien de grote vraag naar woningen, de mogelijkheden die het plangebied biedt en de financiële haalbaarheid van het plan het totaal aantal te realiseren woningen in het plangebied van 320 opgehoogd naar 350 woningen. Dit betekent dat de dichtheid in het plangebied iets hoger wordt dan oorspronkelijk voorzien, maar dat betekent ook dat er meer woningen in het sociale segment kunnen worden gerealiseerd.

Woondeal en Maatwerkregeling

De Woondeal regio Arnhem-Nijmegen ziet toe op het verbeteren van het functioneren van de woningmarkt. De Woondeal benoemt ook versnellingslocaties: locaties die kansen bieden om op korte termijn (tot 2025) meer woningen te bouwen dan voorzien in het woningbouwprogramma. In Overbetuwe zijn Driel-Zuidoost en De Pas (Elst) aangeduid als versnellingslocatie. Om binnen de methodiek van prioritering het (sturen op) versneld bouwen van woningen op deze specifieke locaties goed te faciliteren, is een maatwerkregeling beschreven voor versnellingslocaties. Deze regeling loopt vooruit op actualisatie van de Woonagenda, maar is wel in lijn met de aanbevelingen die volgen uit de 'Evaluatie Woonagenda' (20bij05327, 6 mei 2020). Met name de grote opgave in het goedkope segment (huur en koop) vraagt op korte termijn om versnelde realisatie.

Voor deze specifieke locaties wordt het toekennen van een prioritaire status anders vormgegeven. De maatwerkregeling bevat daarvoor een beperkt aantal criteria. Dit in plaats van deelnemen aan een prioriteringsronde voor 'reguliere' initiatieven. Deze criteria borgen dat (met toepassing van de regeling) sturen op versnelde realisatie op deze specifieke locaties wordt gefaciliteerd.

Bijlage 1 Hoofdlijnenakkoord is niet openbaar

Het belang om informatie uit het Hoofdlijnenakkoord Woongebied De Pas (bijlage 1) niet openbaar te maken weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid, omdat met openbaarmaking niet alleen de belangen van de gemeente, maar ook die van de marktpartijen onevenredig kunnen worden benadeeld. Openbaarmaking van met name de financiële

gegevens kan de positie van partijen schaden, omdat deze afspraken nog moeten worden uitgewerkt in een definitieve overeenkomst en vormen in die zin nog onderdeel van de onderhandelingen die moeten leiden tot definitieve overeenstemming over het totaalpakket aan afspraken. Ná het sluiten van de koop- en realisatieovereenkomst wordt de niet-openbaarheid opgeheven.

Samenvatting

We hebben een Hoofdlijnenakkoord gesloten met de marktpartijen BPD en Amvest voor de ontwikkeling van het woongebied De Pas. Het gaat dan om het gebied ten zuiden en westen van Groenestraat te Elst. Met het Hoofdlijnenakkoord wordt een belangrijke stap gezet in de totstandkoming van een woongebied van 350 woningen in Elst. In dit gebied wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de woningbehoefte op korte en middellange termijn. Dit akkoord is niet openbaar tot het moment dat het is uitgewerkt in een koop-/realisatieovereenkomst en de handtekeningen hieronder zijn gezet.

Consequenties

De gemeente krijgt duidelijk een faciliterende rol in het project. BPD en Amvest zijn verantwoordelijk om het project uit te voeren binnen de gemaakte afspraken. De gemeente blijft wel verantwoordelijk voor het opstellen van haar publiekrechtelijke documenten zoals het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

Een klein deel van het plangebied is in eigendom van andere (private) grondeigenaren. Vóórafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan voor het plangebied zullen BPD en Amvest afspraken moeten hebben gemaakt met de andere (private) grondeigenaren binnen het plangebied waarop woningen zijn geprojecteerd. Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan kan uw raad gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen om het kostenverhaal te borgen.

Communicatie

Met BPD en Amvest wordt een gezamenlijk persmoment gepland. Er wordt een Nieuwsbrief gestuurd naar de circa 570 mensen die zich hiervoor ingeschreven hebben en het project actief volgen.

Participatie

Bij de totstandkoming van de Ontwikkelingsvisie De Pas zijn destijds inwoners en andere belanghebbenden intensief betrokken. De Ontwikkelingsvisie De Pas is na een inspraaktraject door de gemeenteraad vastgesteld. In 2019 is -op basis van het interactieniveau: adviseren van het begin- met de omgeving, belanghebbenden en belangstellenden een participatietraject doorlopen. Dit traject heeft geresulteerd in een Spelregelkaart en Inspiratieboek. Vanwege de faciliterende rol van de gemeente in het vervolg van dit project zal de verdere uitvoering van de participatie primair worden getrokken door de marktpartijen. Het participatieniveau zal meer verschuiven naar adviseren aan het eind.

Gezien de grote vraag naar woningen, de mogelijkheden die het plangebied biedt en de financiële haalbaarheid van het plan is het totaal aantal te realiseren woningen in het plangebied van 320 opgehoogd naar 350 woningen. Bij de verdere uitwerking van het plan door BPD en Amvest zal de Spelregelkaart en het Inspiratieboek kaderstellend zijn, maar zal het plan - vanwege de 30 woningen meer- ook op onderdelen afwijken.

Tot slot zal bij de uitwerking van de plannen de wijze van participatie gericht zijn op een spoedige start van de bouw en het sneller terugdringen van het woningtekort

Vervolg

Ná besluitvorming door het college én de directies bij BPD en Amvest kan tot ondertekening van dit Hooflijnenakkoord worden overgegaan. Het Hoofdlijnenakkoord wordt daarna verder uitgewerkt naar een koop-/realisatie overeenkomst.

Separaat hieraan stellen de marktpartijen een stedenbouwkundig plan op voor 350 woningen, waarbij ook de percelen van de andere private grondeigenaren binnen het plangebied worden meegenomen. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het door de gemeente op te stellen bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Naar verwachting zullen de werkzaamheden hiervoor ruim een half jaar beslaan. Het bestemmingsplan zal naar verwachting medio 2021 in procedure kunnen worden gebracht. Hierin worden eveneens de percelen van de andere private grondeigenaren binnen het plangebied meegenomen. Afhankelijk van het verloop van het voortraject en de planologische procedure is de concrete woningbouw gepland in de periode 2022-2027. Getracht wordt om e.e.a. te versnellen. Een nadere planning wordt op dit moment door de marktpartijen uitgewerkt.

Behandelend adviseur voor technische vragen: M.E.E. Nocker, tel.: 14 0481, email: m.nocker@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos