



Onderwerp	bouwclaim VanWonen Franciscushof Zuid
Zaaknummer	22243-2021
B&W vergadering	30 maart 2021
Integrale advisering	Intern: Arie Nijman, Jos Strijtveen
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Reinier de Graauw

Bestuursamenvatting

Uit eind 2020 gevoerde overleggen met projectontwikkelaar VanWonen is gebleken dat VanWonen een voorkeur heeft om één op één, en niet via een biedprocedure zoals vastgelegd in een bestaand contract, 42 woningen projectmatig te realiseren in Franciscushof-Zuid en de hiervoor benodigde bouwgrond tegen een marktconforme prijs af te nemen. VanWonen heeft onlangs aangegeven het voorgaande contractueel te willen vastleggen en rechtstreeks met de gemeente tot overeenstemming te willen komen, waarbij de openbare biedprocedure komt te vervallen. Gelet op het feit dat een marktconforme koopprijs ook kan worden gegarandeerd op een andere manier dan via een openbare biedprocedure en gezien de gewijzigde marktomstandigheden wordt voorgesteld om in te gaan op het verzoek van VanWonen en te komen tot een nieuwe overeenkomst met VanWonen.

Beslispunten

1. Het bestaande contract met ontwikkelaar VanWonen over de bouw van woningen in het plangebied Franciscushof-Zuid aan te passen, waarbij de openbare biedprocedure wordt vervangen door prijsvaststelling door taxatie.
2. De raad te informeren door middel van bijgevoegde informatienotitie.

Besluit

Inleiding

VanWonen heeft een bouwclaim op het plandeel Theaterhof in Franciscushof-Zuid in Raalte. De bouwclaim voor Theaterhof is in 2014 ontstaan bij ontbinding van de VOF Franciscushof tussen AM Wonen en de gemeente en is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. AM Wonen heeft deze claim in 2017 overgedragen aan VanWonen. De bouwclaim bestaat nu contractueel nog uit 62 woningen.

In 2016 zijn in de door de raad vastgestelde woonvisie, om redenen van gewenste flexibiliteit/'reservecapaciteit' in het woningbouwprogramma, in totaal 52 woningen geschrapt (waarvan 20 in Theaterhof). In de bijlage bij de woonvisie zijn diverse herprogrammeringsscenario's uitgewerkt n.a.v. de destijds gesloten woonafspraken met de provincie. De raad heeft in de woonvisie gekozen voor het scenario quick win (52 woningen). In diezelfde bijlage staat beschreven dat het bestemmingsplan dan moet worden aangepast. Met het proces dat we nu voeren met het nieuwe stedenbouwkundige plan (dat in januari jongstleden is vastgesteld) en vervolgens het nieuwe bestemmingsplan geven wij daar uitvoering aan.

Ten tijde van de vaststellingsovereenkomst (2014) met Van Wonen is afgesproken dat voor de (inmiddels 42, zie vorige alinea's) woningen een openbare biedprocedure gevolgd zou moeten worden met een voorkeurspositie voor VanWonen.



Recente ontwikkelingen

Uit recent gevoerde overleggen met VanWonen is gebleken dat VanWonen een voorkeur heeft om (in afwijking van het contract), één op één en niet via een biedprocedure, deze 42 woningen projectmatig te realiseren in Franciscushof-Zuid en de hiervoor benodigde bouwgrond tegen een marktconforme prijs af te nemen.

VanWonen heeft onlangs aangeven het voorgaande contractueel te willen vastleggen en rechtstreeks met de gemeente tot overeenstemming te willen komen, waarbij de eerder geformuleerde openbare biedprocedure (zie bijlage) komt te vervallen.

Gelet op het feit dat een marktconforme koopprijs ook kan worden gegarandeerd op een andere manier dan via een openbare biedprocedure en gezien de gewijzigde marktomstandigheden wordt voorgesteld om in te gaan op het verzoek van VanWonen en te komen tot een nieuwe overeenkomst met VanWonen.

Beoogd effect

Door aanpassing van een contract de bouw van projectmatig te realiseren woningen in het plangebied Franciscushof Zuid mogelijk maken.

Argumenten

- 1.1 Het belangrijkste argument om destijds de openbare biedprocedure met een voorkeurspositie voor Van Wonen contractueel vast te leggen was om te garanderen dat de gemeente een marktconforme prijs krijgt voor de gronden. Het garanderen van die marktconforme prijs kan echter ook op een andere manier, door te werken met taxaties (beide partijen wijzen een taxateur aan en deze wijzen gezamenlijk een derde taxateur aan die een bindende taxatie uitbrengt). Een dergelijke procedure kan contractueel goed worden vastgelegd met VanWonen;
 - 1.2 De eerder beschreven openbare biedprocedure kost veel tijd en inzet. Bovendien is een dergelijke procedure zelf en de uitkomst daarvan in deze markt en tijd onzeker. In deze tijd lijkt animo voor een openbare biedprocedure klein, zeker omdat VanWonen altijd het hoogste bod kan overnemen. Een openbare biedprocedure was in 2014 (midden in de crisis) een logisch middel om interesse uit de markt op te wekken en een goede prijs te krijgen, echter de economie/markt is sindsdien sterk veranderd. Het is nu maar de vraag of er überhaupt interesse uit de markt is om mee te doen gegeven de voorkeurspositie van VanWonen;
 - 1.3 Aangezien er vraag is naar meer nieuwbouwwoningen in Raalte en het gebied Salland II nagenoeg is afgerond, is een efficiënt en zeker proces om te komen tot realisatie belangrijk. Het stedenbouwkundig plan is vastgesteld en het daaropvolgende bestemmingsplan is in voorbereiding. Dit alles om daadwerkelijke kaveluitgifte en bouw- en woonrijp maken te kunnen bespoedigen.
2. Gelet op de betrokkenheid van de raad bij de totstandkoming van de huidige overeenkomst is het gewenst de raad te informeren over deze ontwikkeling.

Duurzaamheid

-

Kanttekeningen

-

Financiën

-

Vervolg

Op dit moment wordt gewerkt aan een vervangende overeenkomst met VanWonen. Deze zal ter vaststelling aan het college worden aangeboden. Bij het opstellen van de vervangende overeenkomst wordt advies ingewonnen van Nysingh advocaten. Nysingh heeft ook geadviseerd over de huidige vaststellingsovereenkomst.

Communicatie

Dit besluit wordt gedeeld met VanWonen.



Bijlagen

Bijlage: Raadsinformatienotitie + bijlagen