

# ADVIES BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BUREN

DATUM 24 juni 2014	BEHANDELEND AMBTENAAR [REDACTED]	AFDELING Ruimtelijke Ontwikkeling	NUMMER B&W/14/01273
-----------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	------------------------

Onderwerp	Anterieure overeenkomst entreegebied Lingemeer								
voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Vasthouden aan de randvoorwaarden voor de overeenkomst zoals deze zijn opgenomen in onze brief van 18 maart 2014</li> <li>2) Niet akkoord gaan met het alternatief wat [REDACTED] doet voor de bankgarantie bouw- en woonrijpmaken.</li> <li>3) [REDACTED] vrij te stellen van de Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw onder voorwaarde dat zij: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1/3 van het totale woningbouwprogramma bouwt onder de VON-prijs van € 170.000 danwel;</li> <li>- een VON-prijs hoger dan € 170.000 compenseert door lagere woonlasten als gevolg van de toepassing van de EPC-norm van 0,00</li> </ul> </li> <li>4) Pas verder te overleggen over de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan zodra de anterieure overeenkomst is gesloten.</li> <li>5) Instemmen met het versturen van de concept brief d.d. 1 juli 2014 en wanneer er op 19 juli 2014 geen zicht is op het bereiken van overeenstemming met [REDACTED] over een anterieure overeenkomst, het project intern af te sluiten en de bestaande overeenkomst met [REDACTED] uit 2005 als beëindigd te beschouwen.</li> </ol>								
openbaar	O.R./G.O.	voorbereidende gemeenteraad	raadsvergadering	par. RO	par. RB	par. V&H	par. IZ	par. A&O	par. F&B
nee				1	0	0	0	0	0

voorlichting	begr.wijz/ budgetnr.	paraaf ambtenaar	afdelingshoofd		concern controller	besluit burgemeester en wethouders d.d. 08-07-2014 nr. 1
0			akk.	aant	[REDACTED]	
portefeuillehouder		pfn.	akkoord	bespreken	<i>In afwijking van het voorstel besluit het college vast te houden aan het collegebesluit van 25 febr 2014. Het college constateert dat niet is voldaan aan de vereiste garantstellingen per 1 juli 2014 en daarom niet door gaat met dit project. Het college beschouwt de overeenkomst met [REDACTED] uit 2005 als beëindigd.</i>	
J.A. de Boer						
S.T. Klein - de Jong						
S. van Alfen						
H.N. de Ronde						
I.J. Lautenbach		x				
mr. R.P. van der Starre						

### Inleiding

De gemeente is al enkele jaren in gesprek met [REDACTED] om te komen tot een anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van het entreegebied Lingemeer. In de zomer van 2012 is de eerste conceptovereenkomst uitgewisseld. Op 25 februari 2014 stelde u voorwaarden voor deze overeenkomst (i.c. vasthouden aan de gebruikelijke bijdragen en betalingen conform de Nota Kostenverhaal en aan de garantiestellingen, welke ook reeds waren opgenomen in de overeenkomst uit 2012), zie bijlage 1. Tevens stelde u 1 juli 2014 als deadline voor het ondertekenen van de anterieure overeenkomst. Deze voorwaarden verstuurdten wij aan [REDACTED] op 18 maart 2014 (zie bijlage 2). [REDACTED] stuurde ons de brief door van de [REDACTED], waarin laatstgenoemde aangaf de bankgaranties voor de nog te maken gemeentelijke plankosten en bijdrage



Ruimtelijke Ontwikkeling te willen stellen.

Op 10 juni 2014 stuurden wij opnieuw een brief waarin wij aangaven vast te blijven houden aan de door u vastgestelde randvoorwaarden voor de anterieure overeenkomst (zie bijlage 4).

Op 23 juni 2014 vond er naar aanleiding van deze briefwisseling een bestuurlijk overleg plaats. In dit overleg heeft de bestuurder aangegeven twee aspecten terug te leggen in uw college, te weten:

- De mogelijkheid om de grens van goedkope woningen, te weten de V.O.N.-prijs van € 170.000 los te laten in geval er een woning met een EPC-norm van 0,00 wordt gerealiseerd;
- De randvoorwaarde voor een bankgarantie voor het bouw- en woonrijp maken te laten vervallen gelet op de overeenkomst die [redacted] en [redacted] heeft gesloten voor deze werkzaamheden.

Dit collegevoorstel gaat in op bovengenoemde aspecten.

#### **Doel / meetbaar effect**

Formulieren van een finaal voorstel aan [redacted] waarmee op korte termijn duidelijkheid ontstaat over het al dan niet doorgaan van het project.

#### **Argumenten**

##### *1.1 De voorwaarden die wij stellen ten aanzien van de betalingen, bijdragen en garanties leggen wij conform het gemeentelijk beleid aan elke ontwikkelende partij op*

Het gemeentelijke beleidskader vermeldt dat de gemeentelijke plankosten door de initiatiefnemer moeten worden gedragen. Waar het gaat om betalingen, willen wij zoveel mogelijk in een vroegtijdig stadium afrekenen. Ter zekerheid van de uitvoering of ter zekerheid van betalingen op termijn worden bankgaranties gevraagd. Het gaat daarbij om bankgaranties voor:

- a. de gemeentelijke begeleidingskosten;
- b. bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling;
- c. bijdrage Fonds Sociale Woningbouw
- d. planschadeposten;
- e. kosten schade openbaar gebied;
- f. kosten voor het bouw- en woonrijp maken;

##### **a. Gemeentelijke begeleidingskosten**

[redacted] heeft zich bereid verklaard om de gemeentelijke begeleidingskosten maandelijks achteraf te betalen. Er is geen totaalbedrag afgesproken. [redacted] betaalt de door de gemeente gemaakte uren. Bij deze werkwijze staat er altijd een relatief klein bedrag open, namelijk de nog niet betaalde factuur van de voorgaande maand en de openstaande werkzaamheden van de nog niet verzonden factuur. In dit geval hebben wij voor de openstaande bedragen een bankgarantie gevraagd van [redacted]. Als de factuur niet wordt betaald, wordt de bankgarantie ingeroepen.

[redacted] overlegde de gemeente een brief van de [redacted] waarin deze aangeeft de bankgarantie voor de openstaande gemeentelijke plankosten [redacted] te willen afgeven.

##### **b. Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling**

Op basis van de Nota Kostenverhaal betaalt elke initiatiefnemer per woning een bedrag in ons fonds Ruimtelijke Ontwikkeling. Voor goedkope koopwoningen is dat een bedrag van [redacted] voor middelduur [redacted] en voor woningen met een VON-prijs hoger dan [redacted] is dit bedrag [redacted] moet op basis van hun huidige plan (waarover stedenbouwkundig nog geen overeenstemming bestaat) een bedrag van [redacted] betalen op het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

[redacted] overlegde de gemeente een brief van de [redacted] waarin deze aangeeft de bankgarantie voor de bijdrage te willen afgeven.

##### **c. Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw**

Als minder dan 1/3 van de woningen in het plan in het goedkope segment worden gebouwd en verkocht, betaalt [redacted] op basis van de Nota Kostenverhaal een bijdrage.

[redacted] stelt nu dat zij 8 woningen in het goedkope segment zullen bouwen en verkopen. Wij hebben aangegeven hiermee te kunnen instemmen. Een bijdrage is daarom vooralsnog niet nodig. Als blijkt dat de woningen wel voor een hoger bedrag worden verkocht, dan is de bijdrage alsnog verschuldigd.

Omdat we er nu vanuit gaan dat wordt voldaan aan de afgesproken aantallen goedkope woningen, wordt geen bankgarantie gevraagd.

Als [redacted] alsnog woningen realiseert in een ander segment, hebben wij contractueel geregeld dat zij alsnog moeten betalen, maar hebben wij daar geen zekerheid voor opgenomen.

d. Planschadekosten

Als er planschade is te verwachten, moet de hoogte van de planschade (maar ook de gemeentelijke begeleidingskosten bij de beoordeling daarvan) worden gedekt door een bankgarantie. Vooruitlopend op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt een risicoanalyse planschade opgesteld. Het daarin opgenomen bedrag aan planschade is de basis voor het overleggen van de bankgarantie. De hoogte kan op dit moment nog niet worden bepaald. [redacted] heeft in het bestuurlijk overleg van 23 juni jl. aangegeven dat zij bereid is deze bankgarantie te stellen als uit de risicoanalyse mogelijke planschade blijkt.

e. Schade openbaar gebied

Bij alle ontwikkelingen kan schade ontstaan aan het omliggende openbaar gebied, ongeacht wie daar de eigenaar van is. De gemeente is bij een perceptie van openbaarheid altijd aan te spreken. Het is daarom van belang dat de gemeente eventuele schade per omgaande kan herstellen. Als schade is ontstaan geeft de gemeente de ontwikkelaar een termijn om de schade te herstellen. Doet zij dit niet, dan doen wij het en dekken wij de kosten uit de bankgarantie. De hoogte van de bankgarantie verschilt enigszins per ontwikkeling (afhankelijk van de mate van bouwactiviteiten). In dit geval wordt een bankgarantie met een hoogte van [redacted] edelijk geacht. Dit is in de lijn met bankgaranties die wij elders vragen.

In het bestuurlijk overleg van 23 juni jl. heeft [redacted] aangegeven het niet eens te zijn met deze bankgarantie. Hij heeft ook aangegeven dat als het beleid van de gemeente is, en de overige punten zijn afdoende afgestemd, hij alsnog deze bankgarantie overlegt.

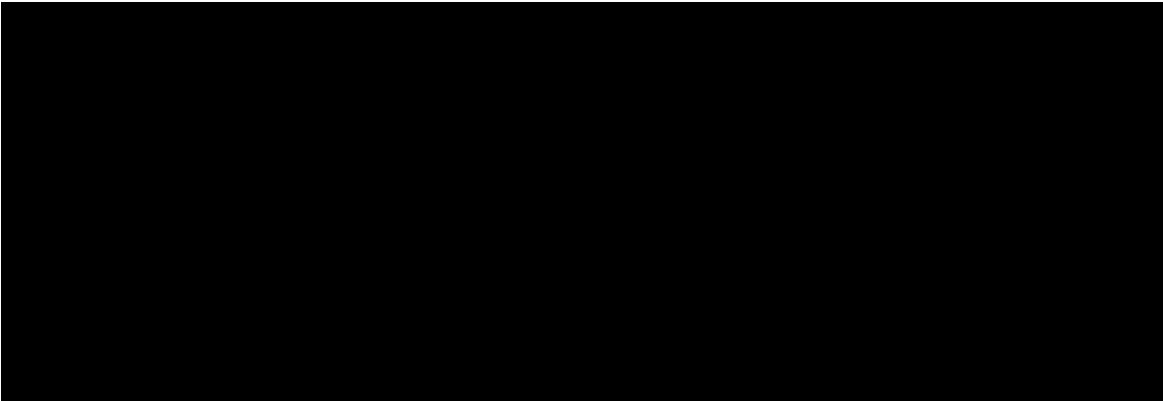
f. Bouw- en woonrijp maken

In veel gevallen maakt de ontwikkelaar de openbare gronden bouw- en woonrijp. De kosten zijn voor zijn rekening. Voor de gemeente is het van belang dat hij de aanleg conform de gemeentelijke specificaties doet en dat hij ze daadwerkelijk afrondt. We hebben bij het plan Melrose Place in Eck en Wiel gezien dat dit wel eens niet gebeurt. In dat geval wordt de gemeente verantwoordelijk gehouden voor de openbare ruimte. Als wij dan niet alsnog tot inrichting overgaan, ontstaat er een onhoudbare situatie voor de omwonenden en de gemeente. Om zeker te zijn dat de ontwikkelaar de openbare gronden daadwerkelijk inricht, vragen wij een bankgarantie. Richt hij niet in, of maakt hij het niet af, dan roept de gemeente de bankgarantie in en doet het zelf. Er is op deze manier geen financieel risico voor de gemeente.

Ten aanzien van de bankgarantie "kosten bouw- en woonrijp maken" en bijdrage Fonds Sociale Woningbouw heeft [redacted] twee verzoeken neergelegd bij de gemeente. Deze komen onder de argumenten 2.1 en 3.1 aan de orde.

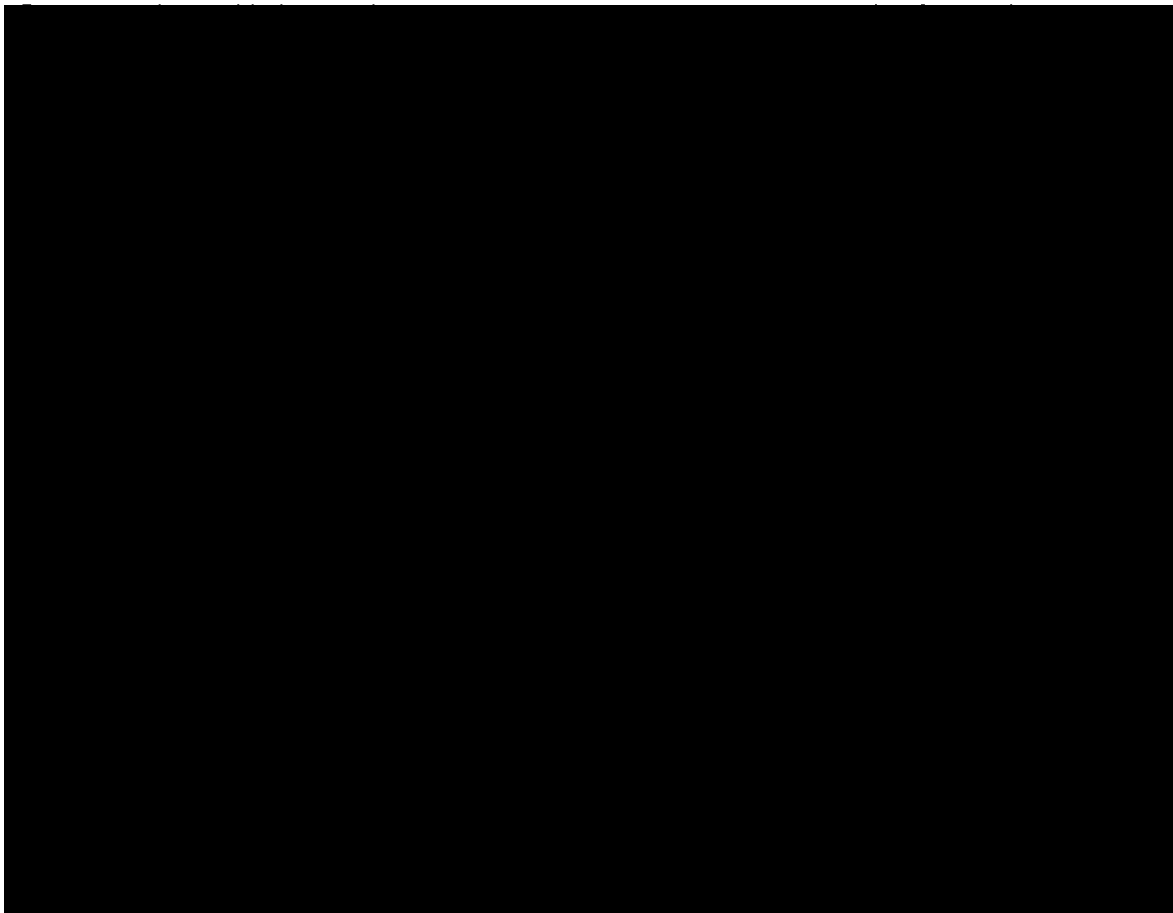
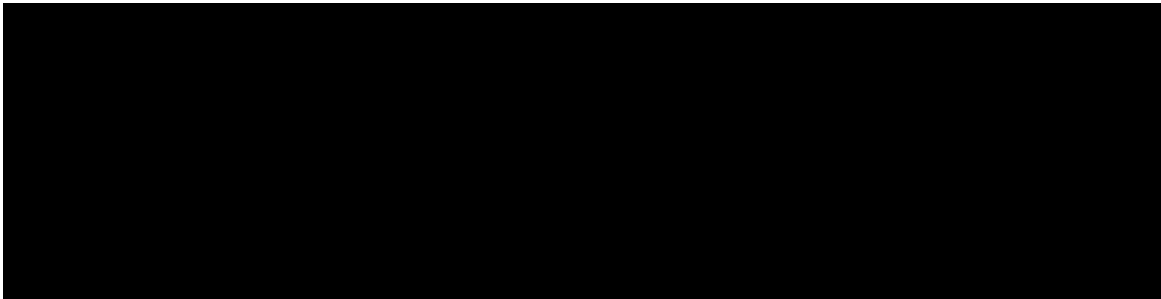
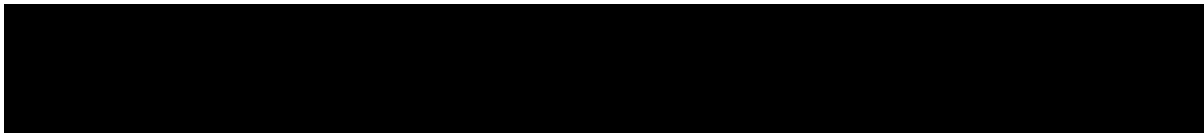
Tijdens het bestuurlijk overleg van 23 juni 2014 gaf [redacted] aan dat zij bereid is om ook de historische plankosten (groot € 49.343) en de plankosten van 1-1-2014 tot aan moment ondertekening overeenkomst te willen voldoen binnen vier weken na ondertekening van de overeenkomst..

1.2



2.1





*3.1 Met het realiseren van goedkope woningen of woningen met een EPC-norm van 0,00 wordt voldaan aan het gemeentelijke beleidskader*

De gemeente vindt het van belang dat er voldoende goedkope woningen worden gerealiseerd. Daarom heeft zij in de nota Kostenverhaal opgenomen dat 1/3 van het totale woningbouwprogramma van een project in de goedkope sector moet worden gerealiseerd. Voor koopwoningen geldt daarmee een V.O.N.-prijs tot [REDACTED]. Wanneer dit quotum niet wordt gehaald, verplichten we de ontwikkelende partij om een bijdrage Fonds Sociale Woningbouw te voldoen. In voorliggend geval bedraagt die [REDACTED].

Tegelijkertijd vindt de gemeente het van belang dat er duurzame woningen worden gerealiseerd. In de Woonvisie Buren 2014-2020 is expliciet aandacht voor duurzame woningen voor de groep inwoners die aangewezen is op een goedkope woning. De woonvisie geeft aan dat de gemeente bij nieuwbouwplannen toestaat dat de te bouwen goedkope woningen duurder worden dan

■■■■ V.O.N. als daarbij duidelijk is dat de woonlasten gelijk blijven omdat de ontwikkelaar een extra inspanning doet op het gebied van duurzaamheid. Daarbij wordt uitgegaan van een extra inspanning ten opzichte van de wettelijke vereisten op het moment van de daadwerkelijke bouw van de woning en aantoonbare lagere woonlasten.

In de concept-overeenkomst laten we de keuze aan ■■■■ Doelstelling is dat 1/3 van het totale woningbouwprogramma in het goedkope segment valt. Dit kan door:

- 1/3 van de woningen te realiseren met een V.O.N.-prijs tot ■■■■ (dus zonder extra duurzaamheidsmaatregelen bovenop de wettelijke vereisten) of door;
- 1/3 van de woningen te realiseren met een totale woonlast die gelijk of lager is in vergelijking met de woning met een V.O.N.-prijs van ■■■■ door het toepassen van een EPC-norm van 0,00

5.1 De portefeuillehouder heeft zich richting ■■■■ bereid verklaard om de openstaande discussiepunten te bespreken in het college waardoor de deadline nog eenmaal wordt verschoven.

## Kanttelingen

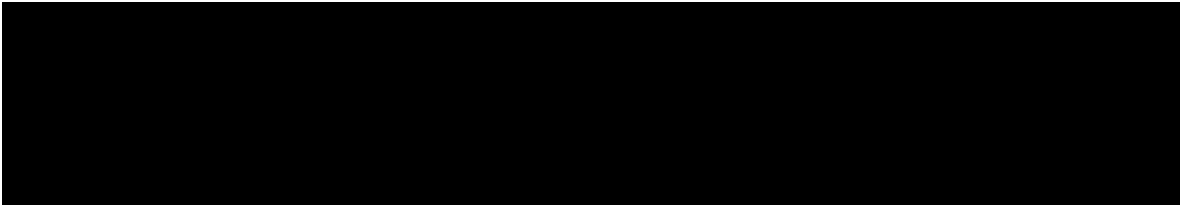
### 1.1



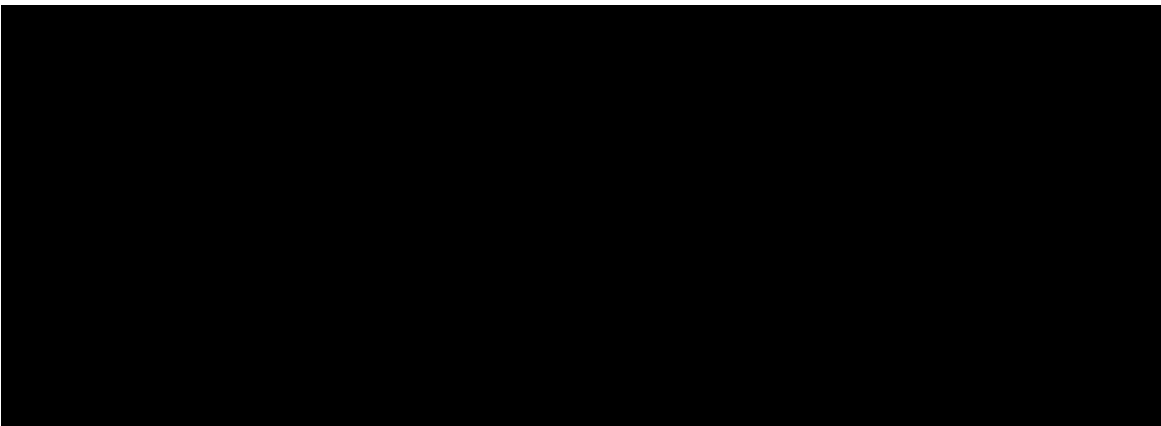
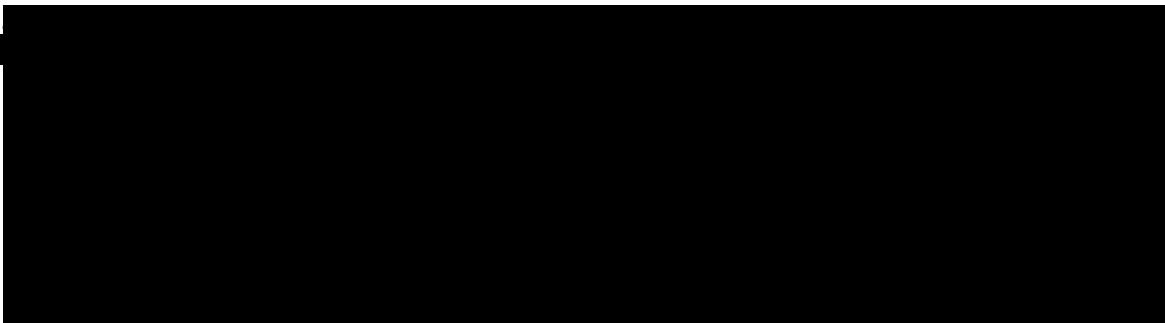
*3.1 De Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw in de Nota Kostenverhaal is nog niet aangepast op het aangepaste beleidskader t.a.v goedkope woningen in combinatie met de duurzaamheidsmaatregelen.*

De nota Kostenverhaal is nog niet afgestemd op de Woonvisie Buren 2014-2020. Wanneer het verzoek van [REDACTED] voor duurdere woningen dan [REDACTED] V.O.N. als gevolg van het toepassen van een EPC-norm van 0,00 wordt gehonoreerd, handelen we in strijd met het beleidskader dat de raad heeft vastgesteld. De gemeenteraad heeft echter zelf aangedrongen op duurzame woningen voor de goedkope sector. Wanneer de woonlasten aantoonbaar lager of gelijk zijn als die van een woning van [REDACTED] VON zonder extra duurzaamheidsmaatregelen bovenop de wettelijke EPC, heeft de gemeenteraad aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen. De gedachte is dat er een betaalbare woning wordt gerealiseerd, uitgaande van de totale woonlasten.

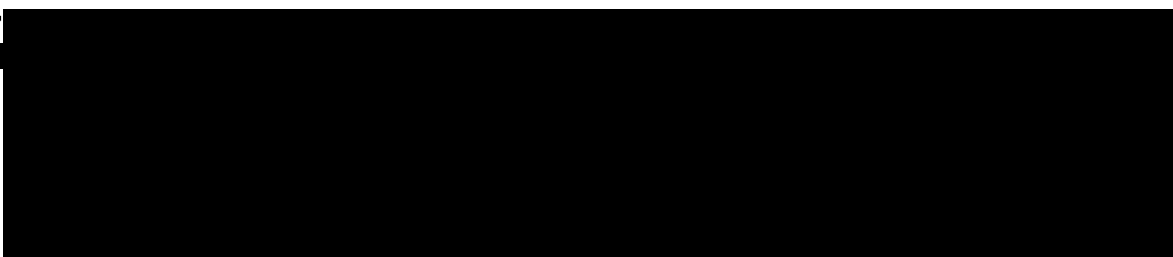
3.2



5.1



5.2



## Financiën

De reeds gemaakte voorbereidingskosten groot [REDACTED] (tot 1-1-2014) zijn niet gedekt door een gesloten overeenkomst. In dit bedrag is circa [REDACTED] aan kosten voor Algemeen Beheer opgenomen. Deze kosten zijn ten laste gebracht van het jaarrekeningresultaat 2013.

Voor 2014 staat in de begroting [REDACTED] voor het project Lingemeer. De gemaakte kosten van de periode 1-1-2014 tot 1-7-2014 vallen binnen dit bedrag. Na ondertekening van de overeenkomst worden de historische kosten en alle gemaakte kosten van 2014 in rekening gebracht bij [REDACTED]. Daarna factureren we de gemaakte kosten maandelijks aan [REDACTED]. Tevens stelt [REDACTED] een bankgarantie van [REDACTED] als zekerstelling voor het betalen van de gemeentelijke plankosten.

## Uitvoering

- Planning  
Na het collegebesluit wordt [REDACTED] per brief op de hoogte gesteld van het standpunt van het college. [REDACTED] wordt gevraagd om in te stemmen met de financiële randvoorwaarden en daarvoor de begeleidende brief voor akkoord te ondertekenen en aan de gemeente te retourneren vóór 19 juli 2014. Wanneer hij instemt met deze voorwaarden wordt de overeenkomst afgerond. Wanneer [REDACTED] niet onvoorwaardelijk instemt met de financiële randvoorwaarden, wordt het college hierover geïnformeerd waarna de schriftelijke beëindiging van de onderhandelingen en de bestaande overeenkomst aan [REDACTED] wordt verstuurd.
- Communicatie  
[REDACTED] ontvangt per brief het standpunt van het college. De status quo van 19 juli 2014 wordt via het raadsjournaal met de gemeenteraad gedeeld. In het geval de onderhandelingen worden beëindigd zal er tevens een brief uitgaan naar de [REDACTED].
- Evaluatie  
Op 19 juli kan bekeken worden of er overeenstemming is bereikt. Is dat niet het geval dan wordt de schriftelijke beëindiging van de onderhandelingen en van de bestaande overeenkomst aan [REDACTED] verstuurd.

## Burgerparticipatie

Dit voorstel leent zich niet voor burgerparticipatie. Het betreft een onderhandelingstraject over een anterieure overeenkomst met een ontwikkelende partij,

## Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe wet- en of regelgeving.

## Achtergrondinformatie

1. Collegebesluit d.d. 25 februari 2014 (B&W/14/01151)
2. Brief gemeente d.d. 18 maart 2014
3. Brief [REDACTED] d.d. 27 mei 2014
4. Brief gemeente d.d. 10 juni 2014

5. Overeenkomst [REDACTED]
6. Concept brief "Financiële randvoorwaarden overeenkomst entree Lingemeer" d.d. 1 juli 2014

**Populaire samenvatting**

Het is geen openbaar collegevoorstel, een samenvatting is daarom niet van toepassing.