

ADVIES BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BUREN

DATUM	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	NUMMER
10 juli 2014	[REDACTED]	Ruimtelijke Ontwikkeling	B&W/14/01290

Onderwerp	Anterieure overeenkomst entreegebied Lingemeer								
voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none"> 1) Constateren dat er na een langdurige periode geen overeenstemming is bereikt over de ruimtelijke invulling van de wijzigingsbevoegdheid; 2) Constateren dat niet is voldaan aan de randvoorwaarden voor de overeenkomst zoals deze zijn opgenomen in onze brief van 18 maart 2014; 3) In verband met het ontbreken van overeenstemming over de ruimtelijke invulling en de financiële afspraken besluiten de gemeentelijke inspanningen te beëindigen; 4) Instemmen met het versturen van de concept brief aan [REDACTED]; 5) De raad informeren over uw besluit via het raadsjournaal. 6) De belangenverenigingen [REDACTED] informeren over uw besluit; 7) De gemaakte plankosten afboeken en het project boekhoudkundig af te sluiten; 8) In de prioriteitstelling opnemen dat 26 woningen komen te vervallen 								
openbaar	O.R./ G.O.	voorbereidende gemeenteraad	raadsvergadering	par. RO	par. RB	par. V&H	par. IZ	par. A&O	par. F&B
ja nadat				1	0	0	0	0	0

voorlichting	begr.wijz/ budgetnr.	paraaf ambtenaar	afdelingshoofd		concern controller	besluit burgemeester en wethouders d.d. <i>15 juli 2014</i> nr. <i>6</i>
0			akk	aant	[REDACTED]	
portefeuillehouder		pfn.	akkoord	bespreken	<i>Conform voorstel</i> [REDACTED]	
[REDACTED]			[REDACTED]			
[REDACTED]		x				
[REDACTED]			[REDACTED]			

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 2005 is er een intentieovereenkomst gesloten die uitgaat van een ontwikkeling van woningbouw. In deze intentieovereenkomst is een inspanningsverplichting opgenomen om te komen tot een bestemmingsplanwijziging. Gedurende de periode voorafgaand aan 2012 zijn inspanningen geleverd om het bestemmingsplan "Woongebied Lingermeer" een onherroepelijke status te laten krijgen. In de zomer van 2012 is de eerste conceptovereenkomst voor het entreegebied uitgewisseld. In deze conceptovereenkomst zijn de gebruikelijke voorwaarden en betalingen conform de Nota Kostenverhaal en de garantiestellingen opgenomen. Vanuit [REDACTED] waren veel vragen over de te maken afspraken. In veelvuldig overleg hebben wij iedere keer weer de vragen beantwoord. Daarbij merken wij op dat vaak dezelfde vragen opnieuw werden gesteld. In verband met



de zorgvuldigheid hebben wij deze elke keer opnieuw beantwoord. Ook hebben wij de gesprekken niet eerder beëindigd.

De oorspronkelijke overeenkomst dateert uit 2005. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Woongebied Lingemeer" konden de gesprekken over het entreegebied worden vervolgd. Wij praten al sinds 2010 met [REDACTED] maar komen niet dichtbij een ruimtelijke invulling en een anterieure overeenkomst. De overleggen over de ruimtelijke invulling hebben wij uiteindelijk opgeschort om de plankosten niet verder te laten oplopen. Daarna is nog gesproken over de voorwaarden van kostenverhaal.

Daarbij speelt ook de ervaring van de contractpartij een rol. Wij hebben alles in het werk gesteld om hem bij de ontwikkeling te ondersteunen, maar gezien zijn ervaring en de financiële positie verwachten wij niet dat de door ons gewenste ruimtelijke invulling tot stand komt en dat hij niet kan voldoen aan de bij de gemeente gebruikelijke eisen opgenomen in de anterieure overeenkomst. In andere gevallen waren wij eerder tot een voorstel gekomen om het project te beëindigen. Wij hebben geduld betracht, alle vragen (meerdere keren) beantwoord en een scala aan alternatieven onderzocht. De opstaande punten in de conceptovereenkomst uit 2012 blijven echter overeind.

Op 18 maart jl. hebben wij Lingemeer Holding een brief gestuurd, waarin nogmaals de voorwaarden voor het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn verwoord. Ook is in deze brief aandacht besteed aan de noodzakelijke zekerheden. In deze brief werd voorts aangegeven dat de gemeente voor 1 juli 2014 wil komen tot een getekende overeenkomst.

[REDACTED] meldde zich halverwege juni met het verzoek voor een gesprek, mede naar aanleiding van een door hem ontvangen brief van de [REDACTED] Bank. De bank was bereid om de bankgarantie planschade en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te stellen. Daarbij werd een eindtermijn opgenomen tot 1 mei 2015. In de brief staat expliciet dat de bank de overige garanties en betalingen niet verstrekt.

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.-prijzen van € [REDACTED] 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] met firma [REDACTED] heeft gesloten voor deze werkzaamheden.

Doel / meetbaar effect

Bestuurlijke standpuntbepaling over het project Lingemeer-entreegebied.

Argumenten

1.1 De gesprekken over de ruimtelijke invulling verliepen moeizaam en zijn opgeschort

[REDACTED] heeft [REDACTED] diverse verkavelingsvoorstellen laten uitwerken. Deze zijn in de periode 2011-2012 met de gemeente besproken. Ook het laatste voorstel voldeed niet aan het Integrale Programma van Eisen. Er bestond een spanningsveld tussen de gewenste opbrengstpotentie van het entreegebied en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Uiteindelijk bestond er nog geen overeenstemming over het laatste verkavelingsvoorstel op de volgende punten:

- De exacte woningtypologieën;
- Ligging van de woningen is niet optimaal;
- Interne wegen- en padenstructuur is niet optimaal.
- De parkeernorm conform de CROW is niet gevolgd;
- Langsparkeren naast de entree van het Lingemeer is ongewenst;

Omdat de gesprekken over de anterieure overeenkomst moeizaam verliepen, is besloten om de gesprekken over de ruimtelijke invulling op te schorten tot het moment dat er overeenstemming is bereikt over de anterieure overeenkomst.

Wij vragen ons terdege af of wij wel tot een passende ruimtelijke invulling zouden zijn gekomen als we overeenstemming hadden bereikt over het kostenverhaal. De noodzaak van [REDACTED] om een bepaalde opbrengst te realiseren is van hun kant zeer sterk aanwezig.

De gemeente heeft nog nooit formeel de keuze gemaakt om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid; immers dat kunnen wij pas doen als de ruimtelijke invulling duidelijk is.

Natuurlijk heeft de gemeente wel haar bereidheid uitgesproken om tot een invulling met woningbouw te komen, een en ander conform de randvoorwaarden van de gemeente.

Naast de ruimtelijke invulling is de inrichting van de openbare ruimte ook nog een aandachtspunt. Hier zijn we niet aan toegekomen, maar uit de latere te bespreken overeenkomst met [REDACTED] blijkt niet dat de gemeentelijke eisen zijn overgenomen. We verwachtten ook op dit punt nog veel discussie.

1.2 Er wordt geen herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht.

In het bestemmingsplan "Woongebied Lingemeer" is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid laten wij vooralsnog staan. Wij zullen bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan een nieuwe afweging maken of de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd blijft.

Als [REDACTED] of een derde met een nieuw plan komt, zal dit op de eigen merites worden beoordeeld. De woningbouwaantallen op basis van de prioriteitsstelling komt, zie argument 8.1, wel te vervallen.

2.1 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. planschadekosten;
- 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. 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 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] €. [REDACTED] moet op basis van hun huidige plan (waarover stedenbouwkundig nog geen overeenstemming bestaat) de bijdrage betalen op het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

[REDACTED] overlegde de gemeente een brief van de [REDACTED] Bank 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. Planschadeposten

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] - redelijk 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. Uit de brief van de [REDACTED] Bank blijkt dat deze bank de garantie voor schade niet wil stellen. Dit betekent dat [REDACTED] bij een andere bank een garantie moet vragen. De vraag daarbij is of hem dat uiteindelijk lukt.

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 2.3 en 2.4 aan de orde.

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

2.2 De financiële positie van [REDACTED] rechtvaardigt het vasthouden aan de garantiestellingen

[REDACTED] geeft in de gesprekken aan in financiële moeilijkheden te verkeren. Dat vergroot het belang om zekerheden te vragen voor de gemeentelijke kosten. Dit om te voorkomen dat bij bijvoorbeeld een faillissement of niet nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst, de gemeente opdraait voor de gemaakte en de te maken kosten. Denk hierbij aan de plankosten, maar ook aan de kosten voor het afronden van het bouwrijp maken of het woonrijp maken in het geval het project nog niet is afgerond of het herstellen van schade aan openbaar gebied wanneer [REDACTED] dit niet oppakt.

In 2009 heeft het college een leidraad vastgesteld voor het vragen van garanties (nr B-2009-1755, zie bijlage). Zoals de conceptovereenkomst nu is opgesteld, voldoen we aan de leidraad.

2.3 De overeenkomst die [REDACTED] sloot met [REDACTED] biedt de gemeente onvoldoende garanties

[REDACTED] heeft op 9 september 2013 een overeenkomst gesloten met [REDACTED]. In deze overeenkomst spreken zij af dat [REDACTED]

█ het gebied bouw- en woonrijp maakt. Tevens spraken partijen af dat het aannemersbedrijf een bouwrijpe bouwkvavel koopt van █ waarbij de koopprijs wordt verrekend met de bouw- en woonrijpwerkzaamheden.

█ doet de gemeente het klemmende verzoek om deze overeenkomst als garantiestelling te beschouwen voor het afronden van de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken. In zijn ogen geeft deze overeenkomst de gemeente voldoende zekerheid dat het bouw- en woonrijp maken wordt afgerond. Dit zou hem ook toegezegd zijn door de voormalige wethouder.

Van een toezegging is ons niets bekend. Wij hebben contact opgenomen met de voormalige wethouder en hem gevraagd of er toezeggingen zijn gedaan. De voormalige wethouder kon zich niet herinneren dat hij met █ heeft gesproken over de inhoud van de overeenkomst dan wel had toegezegd dat een dergelijke overeenkomst in de plaats kon komen van een garantie aan de gemeente. Voor het sluiten van de overeenkomst tussen █ heeft hij geen kennis genomen van deze overeenkomst.

De overeenkomst biedt onvoldoende waarborgen voor de gemeente. Dit heeft meerdere oorzaken:

- In de overeenkomst zijn in de considerans een aantal zaken opgenomen welke niet juist zijn. Daarmee kan █ later gegrond de overeenkomst beëindigen. Zo is opgenomen dat █ de benodigde vergunningen (of toezeggingen daartoe) heeft gekregen om 26 woningen te realiseren; dat Lingemeer Holding BV met de gemeente een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten voor de realisatie van woningen. Verder is de woning voor █ reeds contractueel vastgelegd, terwijl het stedenbouwkundig plan nog niet is goedgekeurd door de gemeente.
- Wanneer █ om wat voor reden dan ook de bouw van de woningen niet kan afronden, is het maar zeer de vraag in hoeverre █ gehouden kan worden aan zijn verplichtingen. De gemeente kan hierop geen invloed uitoefenen.
- Er zijn in de overeenkomst geen waarborgen opgenomen ten aanzien van kwaliteit van oplevering, opleveringsmoment etc.
- De betaling aan █ vindt plaats per verkochte en in juridische zin geleverde woning. Als de verkoop achterblijft, blijft de betaling achter en zullen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd. Hierdoor kan sprake zijn van een gebied dat half wordt afgemaakt. Deze betalingsmethode werkt ook in de hand dat het plangebied zeer fasegewijs wordt aangelegd. Dit komt de kwaliteit niet ten goede.
- Wanneer █ failliet gaat, vervalt de overeenkomst met █. Wanneer █ failliet gaat, vervalt de overeenkomst ook. In beide gevallen is er voor de gemeente geen zekerheid.
- Gezien het openbare karakter van de erfontsluitingswegen en de bijbehorende parkeervakken in het entreegebied is het wel van belang dat het woonrijp maken wordt afgerond in geval van een faillissement. De gemeente kan worden verplicht de inrichting van de openbare ruimte af te maken. Daarvoor zijn middelen nodig die wij normaliter halen uit de bankgarantie.

2.4 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 █. Wanneer dit quotum niet wordt gehaald, verplichten we de ontwikkelende partij om een bijdrage Fonds Sociale Woningbouw te voldoen.

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.

Ten aanzien van de realisatie van sociale woningbouw wilden wij tegemoet komen aan het voorstel van █. Doelstelling is dat 1/3 van het totale woningbouwprogramma in het goedkope segment valt. Dit zou kunnen door:

- 1/3 van de woningen te realiseren met een V.O.N.-prijs tot [REDACTED] (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 [REDACTED] door het doen van een extra inspanning ten opzichte van de wettelijke duurzaamheidsvereisten die gelden op het moment van de daadwerkelijke bouw van de woning.
- [REDACTED] wordt geen bankgarantie meer gevraagd voor de bijdrage Fonds Sociale Woningbouw. Wel wordt een boetebeding opgenomen om de realisatie van (duurzame) goedkope woningen af te dwingen. Dit boetebeding krijgt de hoogte van de bijdrage Fonds Sociale Woningbouw en dient als stok achter de deur.

Aangezien er geen overeenstemming is bereikt over het totale pakket voor kostenverhaal zal er geen effectuering plaatsvinden van dit compromisvoorstel.

3.1 Ondanks herhaalde verzoeken, gesprekken en briefwisselingen is geen overeenstemming bereikt over de ruimtelijke invulling en het kostenverhaal.

Er wordt al geruime tijd onderhandeld met [REDACTED]. Op 18 maart jl. zonden wij [REDACTED] een brief waarin we de voorwaarden nogmaals op een rij hebben gezet. In deze brief werd ook aangegeven dat de gemeente, in verband met het reeds langlopende proces, voor 1 juli 2014 een ondertekende overeenkomst wil hebben. Naar aanleiding van deze brief ontvingen wij op 2 juni jl. een fragment van een brief van de [REDACTED] Bank, waarin zij toezegden twee garanties te willen stellen. In deze brief gaven zij ook aan dat overige garanties niet door hun worden gesteld. Wij hebben op 12 juni 2014 een brief teruggestuurd. Wij berichtten dat de brief van de [REDACTED] Bank niet de zekerheid geeft dat aan alle voorwaarden wordt voldaan. De termijn van 1 juli 2014 wordt herhaald.

[REDACTED] heeft daarop contact gezocht. Er is op 23 juni jl. een bestuurlijk overleg geweest. Hij vroeg daarin nogmaals akkoord te gaan met de overeenkomst van [REDACTED]. Ook vroeg hij of de goedkope woningen een hogere v.o.n.-prijs mocht hebben als deze energieneutraal worden gebouwd.

De wethouder heeft toegezegd deze punten te bespreken in het voltallige college. De termijn werd verlengd tot het moment van het collegebesluit. In de argumenten 2.1 tot en met 2.4 zijn wij op zijn vragen ingegaan.

De argumenten genoemd in 2.1 tot en met 2.4 geven geen aanleiding om terug te komen op onze brief van 18 maart jl. Wij stellen voor om de onderhandelingen te beëindigen en het project af te sluiten.

4.1 Ter uitvoering van uw besluit versturen wij bijgaande brief.

Wij verwijzen kortheidshalve naar de inhoud van bijgaande brief.

5.1 De raad wordt geïnformeerd via een raadsjournaal.

Wij verwijzen kortheidshalve naar de inhoud van bijgaand raadsjournaal.

6.1 Het is belangrijk dat de omwonenden kennis kunnen nemen van ons besluit.

Voor het woongebied Lingemeer zijn twee belangenverenigingen opgericht. Wij stellen voor hen te informeren over ons besluit en niet de afzonderlijke eigenaren aan te schrijven.

7.1 Ter voorbereiding op het sluiten van de overeenkomst heeft de gemeente kosten gemaakt.

In de anterieure overeenkomst zouden de historische kosten en de plankosten worden verhaald. We komen nu niet tot een overeenkomst en hebben dus ook geen juridische grond de kosten in rekening te brengen.

De historische kosten tot 1 januari 2014 ad [REDACTED] -- zijn ten laste gebracht van de jaarrekening 2013. Voor 2014 zijn kosten begroot van € [REDACTED]. Op dit moment hebben wij circa [REDACTED] besteed.

Inhoudelijk staken wij de werkzaamheden. [REDACTED] zal de beëindiging niet zondermeer accepteren en vragen om overleg en/of zal een juridische procedure starten. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn niet in te schatten. Dit hangt sterk af van de actie die Lingemeer Holding onderneemt.

8.1 De woningen voor het entreegebied die zijn opgenomen in de prioriteitsstelling kunnen vrijvallen. In het besluit prioriteitsstelling staan voor het entreegebied 27 woningen gepland in de periode 2010-

2020. Het huidige project wordt beëindigd. Dit betekent dat de toegewezen woningen komen te vervallen. In de eerstvolgende actualisatie van de prioriteitsstelling zullen wij dit meenemen.

Kanttekeningen

2.1 Er kunnen vraagtekens gezet worden bij de waarde van de instemming van [REDACTED] t.a.v. de betalingen, bijdragen en bankgaranties

De financiële positie van Lingemeer Holding BV is volgens haar eigen zeggen wankel. [REDACTED] staat onder nauw toezicht van de [REDACTED] Bank. De [REDACTED] Bank moet de garantiestellingen afgeven. Eerder heeft de [REDACTED] Bank geweigerd alle gevraagde betalingen, bijdragen en garanties te geven (zie bijlage 3). De kans bestaat dat [REDACTED] de overeenkomst niet kan nakomen doordat de [REDACTED] Bank bij haar eerdere standpunt blijft. Nakoming van de overeenkomst afdwingen is in geval van een slechte financiële situatie lastig uitvoerbaar.

Dit verhoudt zich moeilijk met het proces van publiekrechtelijke besluitvorming. Nadat de gemeente het bestemmingsplan heeft vastgesteld, heeft zij publiekrechtelijk geen pressiemiddelen meer om [REDACTED] tot betaling te dwingen. Het laatste pressiemiddel is immers het niet vaststellen van het bestemmingsplan. In dat geval rest alleen de overeenkomst, die een privaatrechtelijk karakter heeft. Er kan dan nakoming worden gevorderd, een boete kan worden opgelegd of een bankgarantie kan worden ingeroepen. Bij een slechte financiële positie zal nakoming en de inning van een boete erg moeilijk zijn. Een bankgarantie is het enige dat in deze gevallen zekerheid biedt. Het is daarom vooral van belang eventuele verplichtingen te dekken via een bankgarantie.

2.2 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.

2.3 Een boete is lastiger te innen dan een bankgarantie

Een bankgarantie is afgegeven door een erkende bankinstelling en direct opeisbaar, wanneer niet aan de verplichting is voldaan. Bij het opeisen van de bankgarantie is er geen tussenkomst van de contractpartij. Een boete moet geïnd worden bij de contractspartij, [REDACTED]. Niet alleen betekent dit dat deze niet direct opeisbaar is. Wanneer de financiële situatie zorgelijk is, bestaat er ook een risico dat de boete niet geïnd kan worden.

3.1 [REDACTED] dreigt met het indienen van een schadeclaim.

[REDACTED] heeft verschillende keren aangegeven dat zij de gemeente aansprakelijk stelt als wij de medewerking aan het plan beëindigen. Het is echter de vraag of een dergelijke aansprakelijkheidsstelling kans van slagen heeft. In dit geval gaan we er vanuit dat sprake is van een intentieovereenkomst uit 2005, waarin de gemeente in beginsel wil meewerken aan een plan met woningbouw. Vooralsnog stelden wij ons op het standpunt dat wij willen meewerken, maar dat er, na 9 jaar, geen definitieve inrichting bekend is en dat voor ons het kostenverhaal niet zeker is. Er is door ons voldoende inspanning getoond om tot een plan te komen.

In de overeenkomst uit 2005 staat geen beëindigingsmogelijkheid. Wel is duidelijk opgenomen dat sprake is van een inspanningsverplichting voor de bestemmingsplanwijziging. De gemeente kan, zonder schadevergoedingsplicht anders beslissen als dit wordt ingegeven door haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Tevens staat er vermeld dat indien de gemeenteraad het bestemmingsplan niet of gewijzigd vaststelt partijen kijken of ze er alsnog uitkomen. Als dat niet mogelijk is, is er een ontbindingsgrond zonder dat er een schadevergoedingsplicht ontstaat.

3.2 Er bestaat een grote kans dat [REDACTED] de openbare ruimte niet meer als definitieve woonstraten gaat inrichten.

Wanneer de gemeente uiteindelijk geen medewerking meer wil verlenen aan de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid, danwel de wijzigingsbevoegdheid later bij de actualisatie van het bestemmingsplan verwijdert, bestaat er een gerede kans dat [REDACTED] geen verdere investeringen doet aan de openbare ruimte. Het is niet ondenkbaar dat [REDACTED] failliet wordt verklaard, afgaande op de verstrekte informatie door [REDACTED] zelf.

De wegen rondom het entreegebied, de Betuwe Singel en Batouwse Singel, zijn in eigendom van Lingemeer Beheer BV. De gemeente heeft met Lingemeer Beheer BV (de BV van de heer [REDACTED]) een overeenkomst gesloten op 21 december 1994. In deze overeenkomst is bepaald dat Lingemeer Beheer BV verantwoordelijk is voor de definitieve inrichting van alle woonstraten conform de gemeentelijke vereisten. Wanneer dat is gebeurd, neemt de gemeente de gronden in eigendom over van Lingemeer Beheer BV. Het inrichten als definitieve woonstraat moet de gemeente dan ook juridisch afdwingen bij Lingemeer Beheer BV en niet bij [REDACTED].

Inmiddels zijn de stelconplaten rondom het entreegebied vervangen door klinkerbestrating. Het definitief woonrijp maken van deze delen van de Betuwe Singel en Batouwse Singel en het aanbrengen van enkele punaises is globaal geraamd op € [REDACTED]. Deze raming is gebaseerd op een eerder afgegeven offerte. De punaises als verkeersremmende maatregelen zijn onderdeel van de afspraken die met de Stichting Permanent Wonen Lingemeer zijn gemaakt. Hiervoor is reeds een betaling van de SPWL van ontvangen, groot [REDACTED] excl. BTW.

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. De reeds gemaakte kosten in 2014 plus de nog te maken kosten (afronding project, begeleiding eventuele claim) moeten worden verantwoord in de jaarrekening 2014.

Uitvoering

- Planning
Na het collegebesluit wordt [REDACTED] per brief op de hoogte gesteld van het standpunt van het college.

- Communicatie
[REDACTED] ontvangt per brief het standpunt van het college. De gemeenteraad wordt geïnformeerd via het raadsjournaal en de omwonenden worden geïnformeerd via een brief aan de belangenverenigingen SPWL en BVL.

- Evaluatie
Niet van toepassing.

Burgerparticipatie

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

Deregulering

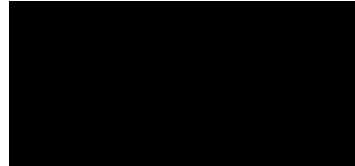
Er is geen sprake van nieuwe wet- en of regelgeving.

Achtergrondinformatie

-

Populaire samenvatting

Op de kop van het Lingemeer ligt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid. Sinds 2005 is de gemeente in gesprek met een ontwikkelaar om deze locatie in te vullen met woningbouw. Dit overleg heeft niet geleid tot overeenstemming over de ruimtelijke invulling en het kostenverhaal. Wij stelden de ontwikkelaar, gezien het lange verloop van het project, een termijn. Hij kon binnen deze termijn niet aan de gemeentelijke randvoorwaarden voldoen. Daarom hebben wij gekozen om het project te beëindigen. De wijzigingsbevoegdheid vervalt vooralsnog niet. Een nieuw initiatief (van de ontwikkelaar of een derde) zal opnieuw worden beoordeeld op basis van de dan geldende uitgangspunten. Wij zullen bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan een nieuwe afweging maken of de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd blijft.



uw brief van:
 uw kenmerk:
 ons kenmerk: UIT/1421496
 behandeld door:
 Bijlage(n):
 onderwerp: Entreegebied Lingemeer

Maurik, 10 juli 2014

verzonden:

Geachte

In deze brief geven wij u een terugkoppeling van ons gesprek van 23 juni jongstleden en gaan wij in op het naar aanleiding van dit gesprek genomen collegebesluit.

Vooraf

In het gesprek van 23 juni jl. stond, naast de kennismaking met de nieuwe wethouder, ook de brief van 18 maart 2014 centraal. In deze brief hebben wij aangegeven hoe de gemeente wil omgaan met de historische plankosten, de bijdragen, en de zekerheden. Op 2 juni jl. ontvingen wij, naar aanleiding van onze brief van 18 maart, van u een fragment van een brief van de Bank. Wij stuurden op 12 juni jl. u daarop een reactie. Wij hebben u meerdere malen aangeboden om ook met de Bank in overleg te treden om het gemeentelijk beleid nader toe te lichten. U heeft dit altijd afgehouden.

Wij brengen u daarnaast in herinnering dat wij nog geen besluit hebben genomen over de ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten van het plan. Er is nog geen sprake van een ontwerp-wijzigingsplan of een vergunning voor de woningen.

Gesprek 23 juni 2014

De hierboven aangehaalde briefwisseling, en natuurlijk de al eerder uitgewisselde overeenkomst, was onderwerp van ons gesprek op 23 juni jl. U heeft ook kennis kunnen maken met de de wethouder grondexploitatie.

Wij hebben de punten uit de brief van 18 maart jl. de revue laten passeren. We hebben vooral stilgestaan bij de door de gemeente gewenste zekerheid voor het bouw- en woonrijp maken. Het ging dan vooral om de overeenkomst die u sloot met

In onze brief van 18 maart gaven wij aan dat de overeenkomst ons te weinig zekerheid biedt. U vroeg ons om nogmaals te bekijken of deze





overeenkomst de gemeente voldoende zekerheid biedt dat de openbare ruimte correct en tijdig wordt ingericht. De wethouder zegde toe dit terug te leggen bij het college.

Daarnaast hebben wij ook gesproken over de betaling van de historische plankosten, de bijdrage Fonds Sociale Woningbouw, het betalingsmoment voor de bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling en de bankgarantie planschade en schade openbaar gebied.

In de conceptovereenkomst gaan wij uit van een bijdrage Fonds Sociale Woningbouw als minder dan 1/3 van de woningen in het goedkope segment worden gebouwd. Met goedkoop bedoelen wij een direct in gebruik te nemen woning met een v.o.n.-prijs onder de € [REDACTED]. U heeft aangegeven dat u 8 van de woningen in dit segment wil bouwen. Daarmee hebben wij ingestemd.

U vraagt nu of we de v.o.n.-prijs kunnen verhogen tot € [REDACTED] als u een energieneutrale woning bouwt. Voor deze woning geldt een EPC-norm van 0,00. U vraagt of deze woningen dan toch als woningen in het goedkope segment mogen worden aangemerkt, zodat u geen bijdrage Fonds Sociale Woningbouw hoeft te betalen. Ook hier zegde de wethouder toe dit terug te leggen bij het college.

Collegebesluit 15 juli 2014

In de brief van 18 maart hebben wij u een termijn gegeven. Wij stelden dat er vóór 1 juli 2014 een getekende overeenkomst moest zijn. Is dat het geval, dan willen wij door met het project. Is dat niet het geval, dan willen wij onze inspanningen beëindigen omdat wij dan geen vertrouwen meer hebben dat er alsnog overeenstemming wordt bereikt over de ruimtelijke invulling en het kostenverhaal.

De inhoud van de brief van 18 maart blijft wat ons betreft staan. Wij keken naar de in het overleg van 23 juni genoemde twee aspecten; de zekerheid bouw- en woonrijp maken door de overeenkomst met [REDACTED] en de verhoging van de v.o.n.-prijs bij de realisering van een energieneutrale woning.

Na gedegen beraadslaging, waarbij alle aspecten weer zijn meegewogen, komen wij tot de conclusie dat wij onvoldoende zekerheid krijgen over de inrichting van de openbare ruimte door de overeenkomst die u heeft met [REDACTED]. U heeft deze overeenkomst gesloten, de gemeente niet. Wij kunnen [REDACTED] nergens op aanspreken. Dit moet altijd via u gebeuren. Ook als u uw verplichtingen naar [REDACTED] niet zou nakomen, hebben wij geen mogelijkheid om onze belangen veilig te stellen. De overeenkomst met [REDACTED] kan niet worden vergeleken met een bankgarantie voor de aanleg van de openbare ruimte.

Wij komen dan niet meer toe aan de vraag of de v.o.n.-prijs kan worden verhoogd als er een energieneutrale woning wordt gerealiseerd.

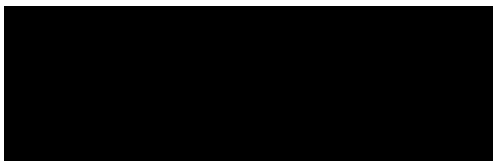
Wij komen tot de conclusie, die ook reeds als basis diende voor onze brief van 18 maart, dat we geen vertrouwen meer hebben dat de ontwikkeling met goed gevolg kan worden afgerond, waarbij ruimtelijk en volkshuisvestelijk een goed plan wordt gerealiseerd en de gemeente haar kosten kan verhalen.

Wij vinden dat wij voldoende inspanningen hebben geleverd om tot een nadere uitwerking te komen van de overeenkomst die wij sloten in 2005. Wij berichten u dan ook hierbij dat we, zoals reeds aangekondigd in onze brief van 18 maart 2014, geen getekende overeenkomst hebben ontvangen en ook niet zien dat we op korte termijn tot een getekende overeenkomst gaan komen. Wij beëindigen dan ook onze forse inspanningen voor dit project.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, de burgemeester,





uw brief van: Maurik, 10 juli 2014
uw kenmerk:
ons kenmerk: UIT/1421497 verzonden:
behandeld door: [redacted]
Bijlage(n):
onderwerp: Entreegebied Lingemeer

Geachte mevrouw [redacted]

Op de kop van het Lingemeer ligt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om dit entreegebied om te vormen naar een woongebied.

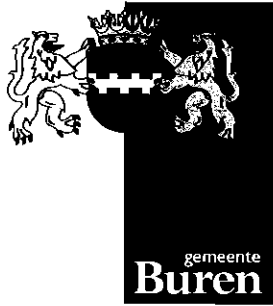
Zoals u bekend is de gemeente sinds 2005 in gesprek met [redacted] om de kop van het Lingemeer in te vullen met woningbouw. Dit overleg heeft niet geleid tot overeenstemming over de ruimtelijke invulling van dit gebied en het kostenverhaal. Wij stelden [redacted] gezien het lange verloop van het project, een termijn. [redacted] kon binnen deze termijn niet aan de gemeentelijke randvoorwaarden voldoen. Daarom hebben wij besloten om het project te beëindigen. De wijzigingsbevoegdheid vervalt vooralsnog niet. Een nieuw initiatief (van de ontwikkelaar of een derde) zal opnieuw worden beoordeeld op basis van de dan geldende uitgangspunten. Wij zullen bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan een nieuwe afweging maken of de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd blijft.

Gezien onze samenwerking wilden wij u op de hoogte stellen van ons besluit. Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [redacted]

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, de burgemeester,





Bijlage 3 Concept raadsjournaal

Op de kop van het Lingemeer ligt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid. Sinds 2005 is de gemeente in gesprek met de ontwikkelaar om deze locatie in te vullen met woningbouw. Dit overleg heeft niet geleid tot overeenstemming over de ruimtelijke invulling en het kostenverhaal. Wij stelden de ontwikkelaar, gezien het lange verloop van het project, een termijn. Hij kon binnen deze termijn niet aan de gemeentelijke randvoorwaarden voldoen. Daarom heeft het college besloten om het project te beëindigen.

De wijzigingsbevoegdheid vervalt vooralsnog niet. Een nieuw initiatief (van de ontwikkelaar of een derde) zal opnieuw worden beoordeeld op basis van de dan geldende uitgangspunten. Wij zullen bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan een nieuwe afweging maken of de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd blijft.

*de gemeentelijke
inspanningen voor*

