



uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: UIT/1421190
behandeld door: [REDACTED]
Bijlage(n): 1
onderwerp: Anterieure overeenkomst entreegebied
Lingemeer

Maurik, 26 juni 2014

verzonden: 26 JUNI 2014

Geachte [REDACTED]

Op maandag 23 juni 2014 vond het bestuurlijk overleg plaats over de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van het entreegebied Lingemeer. Aanleiding voor dit overleg waren onze brieven van 25 februari 2014 (kenmerk: UIT/1419488), 18 maart 2014 (kenmerk: UIT/1419759) en 10 juni 2014 (kenmerk: UIT/1421018/Z12-19778) en de brief van de [REDACTED] van 27 mei 2014 (kenmerk: 26.85.19.676).

In deze brief leggen wij de gemaakte afspraken van het bestuurlijk overleg vast.

Anterieure overeenkomst

Op 25 juni 2012 heeft u de concept anterieure overeenkomst voor het entreegebied Lingemeer ontvangen. Wij komen tot op heden nog niet tot overeenstemming met u over de inhoud van de anterieure overeenkomst. De discussie spitst zich toe op de gemeentelijke plankosten en de financiële bijdragen die u moet voldoen en de zekerheden die u daarvoor stelt, die overigens al waren opgenomen in het concept van 25 juni 2012. In het bestuurlijk overleg van 23 juni 2014 is het gemeentelijke standpunt door wethouder Lautenbach nogmaals herhaald. Dit standpunt is uitgebreid verwoord in de hierboven genoemde brief van 18 maart 2014. De FGH Bank gaat in haar brief slechts in op twee voorwaarden: de bankgaranties voor de gemeentelijke plankosten en de bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling.

In het bestuurlijk overleg van 23 juni 2014 zijn alle bijdragen en garanties nogmaals met u besproken. Hieronder treft u de afspraken aan die wij met u over deze bijdragen en garanties maakten.

Betaling historische plankosten

De planontwikkeling voor de invulling van het entreegebied van het Lingemeer is al enige jaren in voorbereiding. De historische kosten bedragen [REDACTED] Deze kosten zijn



gemaakt in de periode 2009 tot en met 2013. In de concept anterieure overeenkomst is opgenomen dat deze historische kosten vier weken na ondertekening van de overeenkomst moet worden betaald. U heeft aangegeven hiermee in te stemmen.

De nog te maken gemeentelijke plankosten, gerekend vanaf 1 januari 2014, worden maandelijks bij u in rekening gebracht. De eerste factuur ontvangt u bij ondertekening van de overeenkomst. U heeft aangegeven ook hiermee te kunnen instemmen. Ter zekerheid voor nakoming van deze afspraak stelt u een bankgarantie van [REDACTED]. Het bedrag komt voort uit de gedachte dat deze bankgarantie genoeg is ter dekking van één openstaande maandfactuur. U heeft ervoor gekozen om de gemeentelijke plankosten maandelijks te betalen, in plaats van een vooraf vaststaand bedrag. De daadwerkelijke uitgevoerde werkzaamheden worden daarom bij u in rekening gebracht. Een raming van de totale kosten is u bekend en overstijgt zoals u weet de hoogte van de bankgarantie. De [REDACTED] heeft zich bereid verklaard deze bankgarantie te verstrekken aan de gemeente Buren.

Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw

De Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw kan komen te vervallen, wanneer 1/3 van het totale woningbouwprogramma in de goedkope sector wordt gerealiseerd. Dit betekent dat de V.O.N.-prijs lager is dan € [REDACTED]. Wij spraken eerder af dat de gemeente zich kan vinden in 8 woningen in dit segment, uitgaande van een wijzigingsplan met in totaal 26 woningen.

U geeft aan dat uw aannemer deze woningen gaat bouwen met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,00. Dit heeft tot gevolg dat de V.O.N.-prijs boven de grens van € [REDACTED]- uitkomt. Daarmee moet u de Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw voldoen. U heeft de gemeente gevraagd om af te zien van deze bijdrage, als vast komt te staan dat de woningen daadwerkelijk voldoen aan de EPC-norm van 0,00. Deze EPC-norm zal in dat geval moeten blijken uit de stukken die onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning en een energie-onderzoek.

De gemeente kan een woning bij de provincie Gelderland alleen afmelden als een sociale woning wanneer de verkoopprijs onder de V.O.N.-prijs van € [REDACTED]- blijft. Wij zullen de provincie Gelderland vragen of de meerkosten voor het bereiken van een EPC-norm van 0,00 buiten beschouwing gelaten mogen worden. Een concreet voorbeeld: de toepassing van de EPC-norm van 0,00 heeft een meerprijs van € [REDACTED]- tot gevolg waarmee de V.O.N.-prijs uitkomt op € [REDACTED]. We vragen de provincie of we de woning toch als sociale woning mogen afmelden, wanneer de woonlasten aantoonbaar gelijk of lager zijn dan bij een woning van € [REDACTED]. De bewijslast daarvan is uw verantwoordelijkheid. Wanneer de provincie daartoe bereid is, zijn wij bereid de Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw te laten vervallen. In de gevallen dat de provincie daar niet toe bereid is of als zij de bewijslast als onvoldoende ervaart, zullen wij de bijdrage Fonds Sociale Woningbouw handhaven als er niet 1/3 deel van het totale woningbouwprogramma onder de V.O.N.-prijs van € [REDACTED] ligt.

Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling

De bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling is € [REDACTED] uitgaande van 8 goedkope woningen (€ 750 per goedkope woning) en 18 middeldure woningen (€ [REDACTED] per middeldure woning). Wanneer het woningbouwprogramma verandert, kan dit van invloed zijn op deze bijdrage. U



heeft aangegeven met deze bijdrage te kunnen instemmen. De betaling van deze bijdrage vindt plaats in twee termijnen:

- € [REDACTED] vier weken na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan
- € [REDACTED] één jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan

Ter zekerheid voor nakoming van deze afspraak stelt u een bankgarantie van € [REDACTED]. De [REDACTED] heeft zich bereid verklaard deze bankgarantie binnen vier weken na ondertekening van de anterieure overeenkomst te verstrekken aan de gemeente Buren.

Bankgarantie planschade

U moet voor het wijzigingsplan ook een planschaderisicoanalyse laten opstellen. De eventueel te verwachten planschade, inclusief de gemeentelijke procedurekosten, bepaalt de hoogte van de eventueel te stellen bankgarantie. Mocht uit de opgestelde planschaderisicoanalyse blijken dat er geen planschade is te verwachten dan hoeft deze bankgarantie vanzelfsprekend niet te worden gesteld. Deze werkwijze is al opgenomen in de overeenkomst. U heeft aangegeven hiermee in te stemmen.

Bankgarantie schade openbaar gebied

Wij houden vast aan een bankgarantie voor eventuele schade aan het openbaar gebied. U geeft aan dat het openbaar gebied nog van de heer De Gans senior is en dat hij eventuele schade maar bij u moet verhalen. Dit gaat in onze ogen niet op. Het openbaar gebied heeft een openbaar karakter en is ook opengesteld voor verkeer. Dit betekent dat de gemeente kan worden aangesproken. Wij moeten dit dan doorleggen aan de eigenaar/gebruiker. Als de eigenaar/gebruiker niet snel genoeg reageert, dan zullen wij (om verdere schade te voorkomen) toch optreden. Daarnaast is het de vraag of het openbaar gebied gedurende de hele tijd van uitvoering van onze overeenkomst nog steeds in eigendom bij de heer De Gans senior blijft. De ene overeenkomst kan niet afhankelijk zijn van de andere overeenkomst. Een bepaling in de CAR-verzekering van de aannemer is daarvoor onvoldoende.

De hoogte van de bankgarantie is gesteld op € [REDACTED]. Deze bankgarantie wordt gesteld 1 week na inwerkingtreding wijzigingsplan of afgifte omgevingsvergunning. Wij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben als u deze bankgarantie doorlegt aan de aannemer van de bouw van de woningen of het civiele werk. Wel dient de aannemer dan aan dezelfde voorwaarden te voldoen: de bankgarantie dient gesteld te worden 1 week na inwerkingtreding wijzigingsplan of afgifte omgevingsvergunning, moet direct opeisbaar zijn en afgegeven worden door een erkende bankinstelling. De mogelijkheid van het doorleggen van deze garantie naar de aannemer zullen wij verwerken in de overeenkomst. U heeft aangegeven in te stemmen met het stellen van deze bankgarantie.

Bankgarantie bouw- en woonrijp maken

Zoals in onze eerdere brieven aangegeven nemen wij in de anterieure overeenkomsten altijd een bankgarantie op voor het bouw- en woonrijp maken. Dit voor het geval dat de gemeente deze werkzaamheden moet afmaken. Wij vragen ontwikkelende partijen om op basis van het definitieve stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan openbare ruimte een raming voor het bouw- en woonrijp maken op te stellen en ons deze voor toetsing voor te leggen. Dit inrichtingsplan en de raming moeten voldoen aan de "Materiaal- en ontwerpeisen Nieuwe Werken en Beheer en Onderhoud" en het "Handboek openbare verlichting" van de Gemeente Buren. De door ons goedgekeurde raming bepaalt uiteindelijk de hoogte van deze af te geven bankgarantie. De bankgarantie moet overigens pas bij het

indienen van de omgevingsvergunning worden afgegeven. Voor alle duidelijkheid: in die bankgarantie kan de hoogte van de door ons goedgekeurde raming worden opgenomen.

U gaf tijdens het bestuurlijk overleg van 23 juni 2014 aan dat u met firma Loon- en [REDACTED] afspraken heeft gemaakt over het bouw- en woonrijp maken. U vroeg ons de voorwaarde van het stellen van een bankgarantie bouw- en woonrijp maken te laten vallen, omdat uw overeenkomst met firma Loon- en [REDACTED] voldoende zekerheden zou bieden.

Wethouder Lautenbach heeft aangegeven bereid te zijn om deze overeenkomst nogmaals kritisch te laten bekijken of deze voldoende zekerheden biedt voor de gemeente. Vervolgens zullen wij als college van burgemeester en wethouders een besluit over nemen.

Wij zullen bij de besluitvorming ook betrekken de eerder in onze brief van 18 maart 2014 gemaakte opmerkingen ten aanzien van de overeenkomst [REDACTED].

Vormgeving bankgaranties

De [REDACTED] heeft in haar brief van 27 mei 2014 als looptijd van de bankgaranties "Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling" en "Gemeentelijke Plankosten" de datum van 1 mei 2015 opgenomen, behoudens verlenging. Wij hebben u aangegeven dat de garantie moet blijven bestaan tot het moment dat is voldaan aan de verplichtingen. Wij spraken samen af dat de model bankgaranties van de gemeente worden gehanteerd en dat wij u deze zouden toesturen. In de bijlage treft u de model bankgaranties aan. In dit model is ook de bankgarantie voor de schade openbaar gebied en de bankgarantie bouw- en woonrijp maken opgenomen.

Uitstel deadline

De deadline tot het komen van een ondertekende overeenkomst hebben wij eerder gesteld op 1 juli 2014. Deze deadline hebben wij u ook kenbaar gemaakt. Wij spraken in het bestuurlijk overleg van 23 juni 2014 met u af dat wij in onze vergadering van 8 juli aanstaande de onderwerpen "goedkope woningbouw in relatie tot EPC-norm 0,00" en "bankgarantie bouw- en woonrijp maken in relatie tot overeenkomst P. van de Berg" bespreken. Wij zullen u na deze collegevergadering berichten over de uitkomsten en u aangeven wanneer wij de overeenkomst uiterlijk ondertekend willen zien. Wij geven dus uitstel van de deadline. Een nieuwe datum voor de deadline geven wij u na onze vergadering van 8 juli.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, [REDACTED] de burgemeester, [REDACTED]



Bijlage model bankgarantie

GARANTIE

Garantienummer:.....

De ondergetekende, @, gevestigd te @ en kantoorhoudende te @ aan de @, hierna te noemen "<<borg@>>", verklaart zich hierbij te stellen tot borg voor besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Lingemeer Holding BV, statutair gevestigd te Gelderse Singel 4, 4033 KE te Lienden, postbus 583, 4645 ZW Putte, en ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel met nummer 20037865 hierna te noemen "de grondexploitant" tot een bedrag van in totaal @,-- (zegge: @ euro), voor al hetgeen de grondexploitant te eniger tijd verschuldigd mocht zijn aan de gemeente Buren, hierna te noemen "de gemeente", zoals vastgelegd in de grondexploitatieovereenkomst inzake ontwikkeling en realisatie van entreegebied Lingemeer, partijen genoegzaam bekend, uit hoofde van de niet nakoming van de verplichtingen tot:

(A) Planschade (artikel 8.3)

vergoeden van de schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro, die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente aan derden in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het voor het grondexploitatiegebied thans geldende bestemmingsplan c.q. het verlenen van een ontheffing daarvan en om aan de Gemeente te vergoeden.

(B) Aanleg infrastructuur (artikel 9.13)

de aanleg van de infrastructuur en de inrichting van het openbaar gebied zoals vastgelegd in voornoemde grondexploitatieovereenkomst;
Deze garantie blijft van kracht tot de grondexploitant aan al zijn in de grondexploitatieovereenkomst bedoelde verplichtingen heeft voldaan.

(C) Herstel schade directe omgeving grondexploitatiegebied (artikel 13.1)

herstel van de mogelijke schade aan gemeentelijke eigendommen ontstaan tijdens de uitvoering van het project zoals vastgelegd in voornoemde grondexploitatieovereenkomst;
Deze garantie blijft van kracht tot de grondexploitant aan al zijn in de grondexploitatieovereenkomst bedoelde verplichtingen heeft voldaan.

(D) Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling (artikel 14)

Betaling van de bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling zoals genoemd in artikel 14 in de grondexploitatieovereenkomst.

(E) Openstaande gemeentelijke plankosten (artikel 15)

Vergoeding van de plankosten die de gemeente maakt inzake planontwikkeling, planvoorbereiding, planbeheer en plantoezicht, zoals vastgelegd in de voornoemde grondexploitatieovereenkomst. Deze garantie blijft van kracht tot de grondexploitant aan al zijn in de grondexploitatieovereenkomst bedoelde verplichtingen heeft voldaan.



Verbindende de ondergetekende zich om op eerste verzoek van de gemeente, ook ingeval van faillissement en surséance van betaling van de grondexploitant, datgene te betalen wat uit dien hoofde door de grondexploitant verschuldigd mocht zijn, doch maximaal in geval van de situatie in:

(A) Planschade (artikel 11.3)

Tot een bedrag van € **pm,--** (zegge: pm euro).

(B) Aanleg infrastructuur (artikel 12.10)

tot een bedrag van € **pm** (zegge: **pm euro**) , excl. BTW. Bij het opleveren van de bouwrijpmaakwerkzaamheden kan de bankgarantie naar beneden worden bijgesteld tot een bedrag van € **pm,--** (zegge: **pm euro**) excl. BTW.

(C) Herstel schade directe omgeving grondexploitatiegebied (artikel 16.3)

tot een bedrag van € [REDACTED]

(D) Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling (artikel 14)

tot een bedrag van € [REDACTED]

(E) Openstaande gemeentelijke plankosten (artikel 15)

tot een bedrag van € [REDACTED]
euro).

In geval de grondexploitant aan één van bovengenoemde verplichtingen heeft voldaan zal de gemeente de borg daarvan schriftelijk berichten met welk bedrag de garantie kan worden verminderd.

Aldus getekend op te @ door de <<borg @>>
