



uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: UIT/1421315
behandeld door:
Bijlage(n):
onderwerp: Financiële randvoorwaarden overeenkomst entree Lingemeer

Maurik, 30 juni 2014

verzonden:

Geacht 

Op 23 juni jongstleden vond het bestuurlijk overleg plaats over de anterieure overeenkomst "Entreegebied Lingemeer". Tijdens dit overleg bespraken wij met u onze financiële randvoorwaarden voor het komen tot de anterieure overeenkomst. Deze randvoorwaarden deden wij u meerdere keren ook schriftelijk toekomen, voor het laatst op 26 juni 2014.

Wij spraken in het bestuurlijk overleg van 23 juni 2014 met u af dat wij in onze collegevergadering van 8 juli 2014 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" zouden bespreken.

Wat leggen wij met deze brief vast?

In deze brief treft u ons standpunt aan ten aanzien van deze twee onderwerpen. Voor de volledigheid sommen wij nogmaals onze complete financiële randvoorwaarden voor de anterieure overeenkomst "Entreegebied Lingemeer" op.

Wat vragen wij van u?

Wij vragen u vóór 19 juli aanstaande deze brief voor akkoord te ondertekenen en aan ons terug te sturen. Wanneer wij deze instemming hebben ontvangen, ronden wij de anterieure overeenkomst af en kunnen wij de gestaakte gesprekken over het stedenbouwkundig plan weer oppakken.

Wat zijn onze financiële randvoorwaarden?

Betaling historische plankosten en nog te maken plankosten

De planontwikkeling voor de invulling van het entreegebied van het Lingemeer is al enige jaren in voorbereiding. De historische kosten bedragen  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] heeft zich bereid verklaart deze bankgarantie te verstrekken aan de gemeente Buren.

Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling

De bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling is € [REDACTED] uitgaande van 8 goedkope woningen (€ [REDACTED] per goedkope woning) en 18 middeldure woningen (€ [REDACTED] er 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 verklaart 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, gezien de EPC-norm van 0,00.

Wij vinden 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 vinden wij 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 [REDACTED] 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.

Wij leggen u daarom twee alternatieven voor om de doelstelling van het realiseren van 1/3 van het totale woningbouwprogramma in het goedkope segment, te bereiken. U kunt dit bereiken 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 aantoonbaar gelijk of lager is in vergelijking met de woning met een V.O.N.-prijs van [REDACTED] door het toepassen van een EPC-norm van 0,00.

Wij vragen u geen bankgarantie meer voor de bijdrage Fonds Sociale Woningbouw. Wel nemen we een boetebeding op wanneer u niet aan een van beide bovenstaande voorwaarden voldoet. De hoogte van het boetebeding bedraagt [REDACTED] (= de hoogte van de bijdrage Fonds Sociale Woningbouw)

Bankgarantie planschade

U moet voor het wijzigingsplan ook een planschaderisicoanalyse laten opstellen. De eventueel te verwachten planschade 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.

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. 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.

U gaf tijdens het bestuurlijk overleg van 23 juni 2014 aan dat u met firma Loon- en aannemersbedrijf P. van de Berg B.V. 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 aannemersbedrijf P. van de Berg B.V. voldoende zekerheden zou bieden.

Wij hebben de overeenkomst nogmaals bestudeerd en blijven bij onze eerdere conclusie dat deze niet als vervanging van de bankgarantie bouw- en woonrijp maken kan dienen. De overeenkomst biedt voor ons onvoldoende waarborgen dat het bouw- en woonrijp maken wordt afgerond, wanneer u ofwel [REDACTED] verplichtingen (naar elkaar) niet kunnen nakomen. Tevens zijn er in de overeenkomst onvoldoende waarborgen opgenomen over de kwaliteit van het bouw- en woonrijp maken.

In de anterieure overeenkomst nemen wij daarom op dat u op basis van het nog af te ronden stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan openbare ruimte een raming voor het bouw- en woonrijp maken opstelt en ons deze voor toetsing voorlegt. 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.

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.

Hoe verder?

Wij vragen u om deze brief voor akkoord te ondertekenen en een exemplaar te retourneren. Wij zijn bereid om de eerder gestelde deadline van 1 juli 2014, te verlengen naar 19 juli 2014. Wanneer wij voor deze datum uw akkoord ontvangen, zullen wij de anterieure overeenkomst afronden en met u ondertekenen. Daarna kunnen de gestaakte gesprekken over de ruimtelijke invulling van het entreegebied worden hervat. Zodra wij met u overeenstemming hebben over de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid, kunnen wij het wijzigingsplan voor het entreegebied in procedure brengen.

Wanneer wij vóór 19 juli 2014 uw onvoorwaardelijke instemming niet hebben ontvangen, zullen wij de onderhandelingen beëindigen. Daarmee beëindigen wij dan ook de overeenkomst uit 2005, aangezien partijen geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de invulling van de nieuwe ontwikkeling. De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan zullen wij dan niet laten vervallen. Als er nog geen invulling aan is gegeven, zullen wij echter bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan een nieuwe afweging maken of wij de wijzigingsbevoegdheid handhaven.

Met vriendelijke groet,

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



Voor akkoord:

