

Raadsvoordracht

**Samenwerkingsovereenkomst
2016 Offem B.V./BPD**

Openbaar

Zaaknummer : Z/16/012722 DOC-1608335
Datum opstellen : woensdag 9 maart 2016
Agendapunt : 06
Portefeuillehouder : Wethouder G. van Duin en Wethouder H. Bakker
Steller van het Stuk : Mevr. Orhan
Teamleider : Teamleider Ruimtelijke Projecten
Manager : Manager Ruimte en Samenleving
Voorgestelde datum vergadering : dinsdag 5 april 2016

Voorstel

Bijwerken

Definitief

Gevraagd besluit:

1. In te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst 2016 met Offem B.V./BPD;
2. Het totaalbedrag van € xx,xx (disagio en compensatie sociale woningbouw) uiterlijk 2 mei 2016 uit te betalen.

Korte toelichting

Binnen de gemeente Noordwijk is Offem Zuid een te ontwikkelen woningbouwgebied. In dit gebied zijn drie grondeigenaren; Van Limburg Stirum, familie Admiraal en de gemeente Noordwijk. In 2001 heeft Van Rhijn Bouw (VRB) op verzoek van de gemeente de gronden voor de gemeenten gekocht van de eigenaren en vervolgens doorverkocht aan de gemeente. Eerder had VRB voor de beoogde woningbouwlocatie Bronsgeest een bouwclaim van 100 woningen. Met het verwerven van gronden in Offem Zuid is hier een bouwclaim van 140 woningen bijgekomen. In 2001 werd dan ook tussen VRB en de gemeente een bouwclaimovereenkomst (BCO 2001) overeengekomen van totaal 240 woningen. Hierin is o.a. opgenomen dat er nog een deel van de grondprijs (disagio) aan VRB moet worden vergoed. Daarbij voorziet het woningbouwprogramma niet in sociale woningbouw.

Op 15 maart 2015 hebben wij de Strategie Offem Zuid vastgesteld waarmee onder ander is besloten om zo spoedig mogelijk de gemeentegrond binnen Offem Zuid in ontwikkeling te nemen en deze voor zover mogelijk integraal uit te werken.

De BCO 2001 bleek in het licht van vigerend bestemmingsplan niet uitvoerbaar.



Onderbouwing voorstel

1. In te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst 2016 met Offem B.V./BPD;
2. Het totaalbedrag van € xx,xx (disagio en compensatie sociale woningbouw) uiterlijk 2 mei 2016 uit te betalen.

Onderbouwing voorstel(len)

Argument(en)

Afgelopen periode is met Van Rhijn Bouw B.V. (hierna gezien de samenwerkingsovereenkomst Offem B.V./BPD) onderhandelingen gevoerd om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van 240 woningen voor de woningbouwlocatie Offem Zuid. De samenwerkingsovereenkomst wordt hieronder op hoofdlijnen nader toegelicht.

Grondprijs

Tijdens de onderhandelingen zijn door Fakton alle type woningen in het stedenbouwkundig plan inzichtelijk gemaakt en op basis daarvan is een grondprijs overeengekomen.

Dit bedrag wordt per 1-1-2017 jaarlijks met 2 % geïndexeerd.

Wanneer deze grondprijs vergeleken wordt met Boechorst kan worden geconstateerd dat er in de samenwerkingsovereenkomst Offem BV/BPD voor het uitgeefbaar gebied een hogere grondprijs per m² is overeengekomen.

Woningbouwprogramma

Binnen de gemeentegrond wordt 30% sociale woningbouw gerealiseerd. Verder voldoet het woningbouwprogramma aan de concept woonagenda. Het staat Offem B.V./BPD vrij om het aanbod van de te bouwen woningen aan te passen aan de huidige marktvraag, mits dit past binnen de kaders van toepasselijke publiekrechtelijke regelgeving en binnen een bandbreedte van 10% (naar boven of naar beneden) van de afgesproken categorieën. Deze afwijkingsmogelijkheid is niet van toepassing de categorie sociaal.

Publiekrechtelijke medewerking

Houthoff Buruma heeft de gemeente vertegenwoordigd tijdens de totstandkoming van de voorliggende samenwerkingsovereenkomst en staat achter het verkregen resultaat.

Geconcludeerd wordt dat overall gezien er een degelijke overeenkomst ligt waarin de open eindjes uit de BCO 2001 zijn afgehecht. Er is een exit regeling opgenomen voor beide partijen

Betaling disagio en schade programmawijziging

De Gemeente zal uiterlijk 2 mei 2016 aan Offem BV/BPD een bedrag van €xx,xx (Disagio) + € xx,xx (schadevergoeding voor de toevoeging sociale woningbouw aan het programma van de 240 woningen) betalen.

Offem B.V./BPD zal met de ontvangst van het bedrag ter grootte van € xx,xx volledig en definitief gecompenseerd zijn voor het Disagio inclusief alle daarover verschuldigde rente, plankosten en voor alle schade als gevolg van de wijziging van het programma van te bouwen woningen ten opzichte van de BCO 2001.

De genoemde bedragen komen ten laste van de grondexploitatie Offem Zuid. Op het moment van het opstellen van de grondexploitatie waren de definitieve bedragen nog niet bekend. De exacte bedragen worden verwerkt bij de herziening van de grondexploitatie in mei 2016.



Kanttekeningen / Risicofactor(en) en eventuele alternatie(ven)

Duidelijk is geworden dat de waterberging binnen het eerste deel van Offem Zuid niet voldoende is. Dit kan zeer waarschijnlijk worden opgelost in het overige deel van Offem Zuid. Dit vraagt dat het uitwerkingsplan niet in twee delen in procedure wordt gebracht maar in één keer voor heel Offem Zuid.

In het geval dit om nog niet te voorziene redenen niet mogelijk zou zijn dan moet toch gezocht worden naar een oplossing binnen het gemeentelijk deel. Dit zal ten kosten gaan van het uitgeefbaar gebied dus minder woningen.

Van belang is om bij één uitwerkingsplan ook de fasering te regelen. Publiekrechtelijk is dit alleen via een exploitatieplan mogelijk. Ondanks dat er anterior of met een koopovereenkomst afspraken met Admiraal en Campri worden gemaakt, moet bij het uitwerkingsplan een exploitatieplan in procedure worden gebracht.

In de overeenkomst zijn termijnen waarbinnen publiekrechtelijke zaken dienen te zijn afgehandeld vastgelegd. Dit vraagt prioritering en beschikbaarheid op het gebied van capaciteit en faciliteren project.

Ter inzage

- Offem Zuid Stedenbouwkundige verkenning BPD & VRB-terrein

Consequenties

Financiële consequenties

Zie de bijlage 6 en 9 van de Samenwerkingsovereenkomst. De resultaten zijn opgenomen in de grondexploitatie Offem Zuid.

Vanwege het verwachte negatief resultaat van ca € 8 ton is bij het vaststellen van de eerste grondexploitatie een voorziening getroffen, ten laste van de reserve Grondbedrijf.

Personele consequenties

Nee

Juridische consequenties

Nee

Overige consequenties

Nee

Uitvoering

Een projectgroep, werkgroep en stuurgroep zijn al ingesteld.

Evaluatie

Bij afsluiting (deel)project.

Communicatie

Indien de raad akkoord gaat met de samenwerkingsovereenkomst 2016 Offem B.V./BPD, wordt de pers uitgenodigd om op 29 april 2016 aanwezig te zijn bij het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst met de partijen Offem B.V. en BPD.

