



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
137315

Raad d.d.
21 oktober 2015

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
M.J.G. (Miranda) Nagel

Datum
13 oktober 2015

Onderwerp
Vlottrekken woningbouwproject Dalzone

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met een afwaardering van de grondprijs van € 2.396.000,- excl. BTW naar € 1.230.000,- excl. BTW voor de verkoop van de resterende gronden binnen het project Dalzone en;
2. het verwachte totale nadeel van € 1.248.000,- te dekken door middel van een onttrekking uit de weerstandsreserve
3. in te stemmen met het aangepaste bouwplan.

Toelichting op beslispunten

1. Afwaardering grondprijs

In 2007 is een prijsvraag uitgezet voor het woningbouwproject Dalzone, gelegen in Oosterbeek tussen de Cornelis Koningstraat, Lukassenpad, Utrechtseweg en Weverstraat. Deze prijsvraag was gebaseerd op het masterplan Dalzone. Dit masterplan was het resultaat van een ontwerptraject doorlopen met omwonenden en belanghebbenden.

Bemog Projectontwikkeling BV (verder te noemen Bemog) heeft deze prijsvraag gewonnen. In 2008 is met Bemog een overeenkomst gesloten en zijn de woningbouwplannen verder uitgewerkt. Daarnaast is in 2008 het bestemmingsplan 'Oosterbeek Centrum herziening 2008', waar de Dalzone onderdeel van uitmaakte, in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is in juni 2009 onherroepelijk geworden en vanaf dat moment konden de omgevingsvergunningen voor de woningen in de Dalzone aangevraagd en verleend worden.

Voordat de eerste omgevingsvergunning aangevraagd werd kwam een verzoek van de ontwikkelaar om de gronden gefaseerd af te mogen nemen. Dit in afwijking van de overeenkomst waarin aangegeven was dat het gehele plan in een keer afgenomen en dus betaald zou moeten worden. Reden hiervoor was dat de ontwikkelaar geen medewerking meer kreeg van de bank voor een financiering van deze omvang. Dit als gevolg van de economische crisis en dan met name ook de malaise op de woning(bouw)markt.

Met de ontwikkelaar zijn in november 2010 nieuwe afspraken gemaakt over de afname van de gronden. De gronden zouden per fase (totaal vijf fasen – A t/m E) afgenomen worden. Om ervoor te zorgen dat Bemog niet "achterover" zou gaan leunen, werd in de nieuwe afspraken een oplopend rentepercentage op de te betalen grondprijs opgenomen. Dus bij een langere looptijd meer inkomsten voor de gemeente.

In 2010/2011 is fase E bestaande uit het appartementengebouw inclusief de aangrenzende parkeerplaatsen op de hoek Weverstraat - Cornelis Koningstraat gerealiseerd en drie woningen uit fase D. Vervolgens is in 2013 het tegenover de genoemde woningen liggende parkeerterrein definitief ingericht.



Inrichtingsplan oktober 2010

Helaas duurde de crisis langer dan verwacht en kwam de verkoop stil te liggen. Bemog gaf daarbij aan dat met de eerder gemaakte prijsafspraken een verdere ontwikkeling voor haar niet mogelijk zou zijn.

Vanaf dat moment hebben diverse gesprekken met Bemog plaatsgevonden om te bepalen onder welke voorwaarden wij wel met elkaar verder zouden kunnen gaan. Medio 2015 zijn wij tot de conclusie gekomen dat met een aangepast bouwplan (zie volgende bladzijde) en een aangepaste grondprijs wij gezamenlijk de ontwikkeling van de Dalzone weer op gang zouden moeten kunnen krijgen.

Daarvoor is wel een afwaardering van de grondprijs nodig waarvoor uw instemming benodigd is.

2. Overige kosten

Naast het nadeel dat ontstaat door de verlaging in de verkoopprijs van de grond (€ 1.166.000,- excl. BTW) ontstaat ook een nadeel door de hogere rentelast en hogere plankosten. De hogere rentelast (€ 54.000,-) en hogere plankosten (€ 28.000,-) worden met name veroorzaakt door een latere levering van de gronden en een langer onderhandelingstraject (met meer externe advisering) dan eerder ingeschat.

In de jaarrekening 2014 was uitgegaan van een levering zo medio 2015 terwijl de gronden bij instemming door uw raad uiterlijk 31 december 2016 (fase B, C en D) en 31 december 2017 (fase A) geleverd worden.

3. Gewijzigd bouwplan

In het proces om te komen tot een haalbaar bouwplan is het plan uit 2010 nog eens tegen het licht gehouden. Daarbij is duidelijk geworden dat het plan uit 2010 niet zonder wijzigingen haalbaar te maken zou zijn. Vervolgens is bekeken met welke ingrepen financiële ruimte te creëren zou zijn zonder daarbij afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan. Deze ruimte is gevonden in het laten vervallen van de parkeerkelder, het samenvoegen van de woningen D4 en D5 en het terugbrengen van het aantal woningen aan het Lukassenpad van drie naar twee woningen.

Onderwerp

Vlottrekken woningbouwproject Dalzone

Datum

13 oktober 2015

Kenmerk

137315

Pagina

2 van 6



Bouwplan september 2015

Beoogd effect

Met de afwaardering van de grondprijs en daarnaast het vastleggen van afspraken over de afnamedatum van de gronden en het afronden van het woonrijp maken, komt de afronding van het project in zicht en is aan het centrum van Oosterbeek een mooie woonlocatie toegevoegd.

Kader

In het coalitieakkoord 2014-2018 is gesteld dat het college proactief en samen met grondeigenaren, bouwbedrijven, woningcorporaties en particuliere initiatiefnemers gaat proberen de woningbouwprojecten weer op gang te krijgen.

Argumenten

1. Afwaardering grondprijs

Om het centrum van Oosterbeek aantrekkelijker te maken en bedrijvigheid te verplaatsten naar daarvoor goed ingerichte terreinen, is vanaf 2000 gestart met de verwerving van de (bedrijfs)panden aan de Cornelis Koningstraat. Met de verwerving van deze panden werd het mogelijk om op de locatie iets te realiseren dat meer aantrekkelijk en passend zou zijn voor het centrum van Oosterbeek.

Op basis van de investeringen nodig, voor de verwerving van de panden, was woningbouw de enige optie. Om een breed gedragen plan mogelijk te maken is vervolgens met omwonenden en belanghebbenden een masterplan opgesteld. Een masterplan met daarin een groot aandeel woningbouw om daarmee de gemaakte en nog te maken kosten te kunnen dekken.

Met een minimale grondprijs van € 2.035.000,- bij de prijsvraag zaten wij op dat moment aan de bovenkant van de markt (hoge grondprijs). Er was echter voldoende interesse omdat men dacht dat de woningprijzen nog verder zouden stijgen. Dit is helaas anders uitgevallen.

De hoge grondprijzen en daarmee ook de hoge woningprijzen die in 2007 nog gehanteerd werden waren binnen afzienbare tijd niet realistisch meer.

Daarmee kwam ook de hele ontwikkeling van het project Dalzone met Bemog onder druk te staan. Om toch te kunnen starten is zoals eerder aangegeven in 2010 een aanvullende overeenkomst opgesteld die het mogelijk maakte gefaseerd te ontwikkelen en gronden af te nemen. De start werd gemaakt maar verder kwam het niet doordat de crisis langer aanhield dan verwacht. Het verkrijgen van financiering onder de geldende afspraken tussen gemeente en Bemog, was voor Bemog niet haalbaar meer. Omdat Bemog aangaf wel haar afspraken, voor zover als mogelijk, na te willen komen is gekeken op welke wijze een verder realisatie en afronding van het project

Onderwerp

Vlottrekken woningbouwproject Dalzone

Datum

13 oktober 2015

Kenmerk

137315

Pagina

3 van 6

mogelijk zou zijn.

Hiervoor is, naast de vele gesprekken die gevoerd zijn, in april 2014 ook een taxatie uitgevoerd waarbij voor de beoogde woningen een residuele grondwaarde is bepaald van € 880.000,- excl. BTW. Dit gezamenlijk heeft uiteindelijk geleid tot een nieuwe bieding op de grond door Bemog voor een bedrag van € 1.230.000,-. Dit onder de voorwaarde dat de gronden vallende onder fase B, C en D uiterlijk 31 december 2016 afgenomen worden en het woonrijp maken van deze fases uiterlijk 30 juni 2018 gerealiseerd is. Voor de grond behorende bij fase A geldt een uiterlijke afnamedatum van 31 december 2017 en het afronden van het woonrijp maken uiterlijk 30 juni 2019.

Door nu genoeg te nemen met een lagere opbrengst dan in 2007 voorzien, wordt dit project vlot getrokken. Wij verwachten hierdoor binnen niet al te lange tijd het project af te ronden. Een hogere opbrengst is voorlopig zeker niet te verwachten. Daarnaast wordt het echt tijd om de nu al jaren rommelige uitzienende bouwlocatie om te zetten naar een prettige woonlocatie. Dit niet alleen voor toekomstige bewoners maar ook de omwonenden van de bouwlocatie. Daarom adviseren wij u om in te stemmen met dit bod. De hierboven genoemde verplichtingen worden vastgelegd in een nieuwe overeenkomst die na ter inzage legging voor uw raad en besluitvorming over onderhavig voorstel door het college vastgesteld dient te worden.

2. Overige kosten

De overige kosten zijn ontstaan doordat de onderhandelingsperiode langer duurde dan ten tijde van het opstellen van de jaarrekening 2014 voorzien was. Hierdoor ontstaat een hogere rentelast van € 54.000,- en worden er meer plankosten gemaakt dan eerder geraamd, namelijk € 28.000,-.

3. Gewijzigd bouwplan

Zoals aangegeven is de grondprijs tot stand gekomen door onder andere te kijken naar planoptimalisaties. Daarbij zijn niet alleen financiële aspecten aan de orde gekomen maar ook stedenbouwkundige aspecten. Zo is bijvoorbeeld de parkeerkelder komen te vervallen en wordt het parkeren gerealiseerd op de locatie waar eerder op de parkeerkelder vijf woningen (noordzijde plangebied) bedacht waren. Financieel gezien een meer gunstige oplossing maar ook stedenbouwkundig een oplossing die meer rekening houdt met het bestaande reliëf en die ook ruimtelijker oogt. Waar eerder de parkeerkelder aan de noordzijde ongeveer twee meter boven het maaiveld uitstak, met daar bovenop nog eens woningen, komt nu een groen ingericht parkeerterrein op maaiveldniveau.

De samenvoeging van de woningen D4/D5 tot D4 en A1/A2/A3 tot A1 en A2 zal de verkoopbaarheid van de woningen vergroten doordat in beide gevallen grotere tuinen ontstaan.

Kanttekeningen

1. Afwaardering grondprijs

Men zou kunnen zeggen dat de verlaging van de grondprijs van invloed is op de grondprijs voor andere lopende projecten. Dit zal niet het geval zijn aangezien de grondprijs voor de uitgeefbare kavels ruim boven de marktwaarde ligt (€ 488,- per m²).

3. Gewijzigd bouwplan

Het parkeren dat eerder in een parkeerkelder bedacht was wordt nu op maaiveld en dus in het zicht gerealiseerd. Dit zicht zal echter beperkt zijn door de ligging achter de nieuw te bouwen woningen aan de Cornelis Koningstraat. Daarnaast zal het parkeerterrein zo groen mogelijk ingericht worden.

Draagvlak

Met de realisatie van de nieuwbouw zal het straatbeeld aan de Cornelis Koningstraat een positieve impuls krijgen en zal het ook mogelijk zijn om een ommetje door de nu nog niet toegankelijke "Dalzone" te maken.

De realisatie van de nieuwbouw zal echter ook wel weer enige discussie opleveren rondom het parkeren. Een deel van de te bebouwen gronden is namelijk ingericht als tijdelijk parkeerterrein en wordt met name gebruikt door medewerkers van de winkels/bedrijven aan de Utrechtseweg en de

Onderwerp

Vlottrekken woningbouwproject Dalzone

Datum

13 oktober 2015

Kenmerk

137315

Pagina

4 van 6

Weverstraat. Er is echter in de verdere omgeving voldoende ruimte voor medewerkers om een auto voor een paar uur of langer te parkeren.

Aanpak/Uitvoering

Binnen de periode van het bestuurlijk in gang zetten van de besluitvorming over de afwaardering van de grondprijs en de daadwerkelijke behandeling van het voorstel in uw raad, leggen wij de concept beëindigingsovereenkomst als ook de concept koopovereenkomst aan u voor. Dit met de mogelijkheid om hierover wensen en bedenkingen aan ons kenbaar te maken. Dit doen wij omdat de koopovereenkomst inzake het project Dalzone naar ons oordeel kan worden aangemerkt als uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet. Hierbij sluiten wij aan bij de procedure die wij in de Methodiek Projectmanagement RO Projecten hebben opgenomen over intentie- ontwikkelings- en samenwerkingsovereenkomsten op RO-gebied. Indien u instemt met dit voorstel, worden genoemde overeenkomsten tussen gemeente en Bemog, met in achtneming van de geplaatste zienswijze door uw raad, door het college vastgesteld.

Na het ondertekenen van de overeenkomsten wordt het gewijzigde plan verder uitgewerkt tot een inrichtingsplan en wordt begin 2016 een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de bewoners, belanghebbenden en omwonenden van het project Dalzone.

Communicatie

Na uw instemming met onderhavig voorstel en na ondertekening van de overeenkomst wordt een inloopavond georganiseerd voor de bewoners, belanghebbenden en omwonenden van het project Dalzone.

Financiële consequenties

Op basis van het door Bemog gedane bod in 2007 is een grondopbrengst van € 2.410.000,- voorzien. Tot 2012 is € 446.000,- aan grondopbrengst ontvangen. Daarmee resteert nog een te ontvangen grondopbrengst van € 1.964.000,- excl. BTW met daarnaast nog een bedrag van € 432.000,- aan te ontvangen rente over de grondprijs. Een totaal dus van € 2.396.000,- excl. BTW (jaarrekening 2014).

Door deze opbrengst bij te stellen naar € 1.230.000,- zal een extra voorziening voor de lagere opbrengst moeten worden getroffen van € 1.166.000,- voor het verwachte nadeel. Met daarnaast nog een nadeel van € 54.000,- voor de interne rentelasten en de gemaakte en nog te maken plankosten in 2015/2016 van € 28.000,- komt het totaal op € 1.248.000,- excl. BTW.

Bij de bepaling van de risico's voor de grondexploitatie is hiermee rekening gehouden en maakt het bedrag van € 1.248.000,- onderdeel uit van het totale risico van € 2.335.000,- voor de grondopbrengsten grondexploitaties (jaarrekening 2014). Dit betekent dat de extra voorziening van € 1.248.000,- gedekt kan worden door een onttrekking uit de weerstandsreserve. De totale weerstandsreserve bedraagt eind 2015 € 2.589.000,- (najaarsnota 2015).

Juridische consequenties

Voor het bepalen van de grondprijs behorende bij de in dit plan geprojecteerde woningen heeft een taxatie plaatsgevonden. Uit deze taxatie is een residuele grondwaarde naar voren gekomen van € 880.000,- excl. BTW. Met het hanteren van een verkoopprijs voor de grond van 1.230.000,- excl. BTW lopen we dan ook geen risico in het kader van staatssteun.

WMO-aspecten

De woningen worden door de WAC beoordeeld op levensloopbestendigheid.

Duurzaamheid

De woningen worden volgens de geldende energieprestatienormen ontwikkeld en getoetst via de GPR systematiek.

Onderwerp

Vlottrekken woningbouwproject Dalzone

Datum

13 oktober 2015

Kenmerk

137315

Pagina

5 van 6

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Gezien het feit dat Bemog aangegeven heeft dat het grondbod voor haar het maximale is dat zij kunnen bieden, het bod ruim boven de marktwaarde ligt en de rentelast voor ons jaarlijks toeneemt, kan gesteld worden dat er geen goed alternatief voorhanden is.

Onderwerp

Vlottrekken woningbouwproject Dalzone

Datum

13 oktober 2015

Kenmerk

137315

Pagina

6 van 6