

Gemeente Renkum
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders

Afzender
Prelude Legal B.V.
Xenonweg 9E
3812 SZ Amersfoort

Nadere informatie
mr. drs. W.A.M. Haverkamp
Telefoon
030-2271363
E-mail
marianne.haverkamp@preludelegal.nl

Amersfoort, 10 mei 2022

Betreft: modellen haalbaarheidsovereenkomst ('HOK') en samenwerkingsovereenkomst ('SOK')

Geacht college,

Namens de gemeente Renkum is aan ondergetekende verzocht om de 'Haalbaarheidsovereenkomst', verder te noemen: 'HOK' en de 'Samenwerkingsovereenkomst', verder te noemen 'SOK', te toetsen en op onderdelen te verbeteren en updaten. Deze opdracht wordt vanuit Prelude Legal uitgevoerd in samenwerking met Empact Advies uit Veenendaal. Er is met de relevante medewerkers van de gemeente Renkum overleg geweest, waarbij de reacties zoveel mogelijk zijn verwerkt in de thans vast te stellen modellen.

Wij hebben de herziene modellen van de HOK en de SOK gebaseerd op de huidige modellen van de gemeente Renkum en aangevuld met nieuw gemeentelijk beleid, waaronder beleid op het gebied van volkshuisvesting en de wijze van plankostenberekening. Ook is de aansluiting op andere beleidsdocumenten, zoals het 'Standaard Programma van eisen voor de aanleg van openbare ruimte' aangescherpt. Tenslotte zijn de relevante bepalingen (waaronder parkeren en infiltratie op eigen terrein, instandhouding goedkope en betaalbare woningen et cetera) voorzien van een kettingsbeding, zodat de instandhouding van deze bepalingen ook op langere termijn is gewaarborgd.

Volkshuisvesting

De raadsbrief d.d. 8 februari 2022 getiteld 'Instrumentarium beleidsveld wonen' is verwerkt in de model SOK. Dit betekent onder meer dat de met ontwikkelaars afgesproken percentages sociale / betaalbare c.q. middeldure woningen in de SOK zullen worden verankerd.

Daarnaast wordt voor sociale en middeldure koopwoningen gewerkt met een zelfbewoningsplicht en eventueel voor sociale koopwoningen met een antispeculatiebeding. Dit is in de model SOK verwerkt.

Plankosten

In de HOK is meer concreet beschreven welke diensten de gemeente levert gedurende de looptijd van de HOK. Daarnaast is de looptijd gekoppeld aan een voorschot op de plankosten; dit voorschot moet toereikend zijn om de gemeentelijke kosten tijdens de planfase van de HOK te dekken. De plankosten zullen in het vervolg worden vastgesteld aan de hand van de landelijke plankostenscan, één en ander in overleg met de planeconoom. Uitgangspunt daarbij is – meer dan voorheen – kostendekkendheid.

Overige

Verder is relevante wet en regelgeving, zoals aanbestedingsrecht verwerkt in de modellen en zijn de modellen onderling goed op elkaar afgestemd. Onderwerpen die aan de orde zijn in de planfase van zowel de HOK als de SOK, worden in beiden naar rato geregeld, zoals het onderwerp participatie.

Tenslotte

Modelovereenkomsten zijn altijd dynamische documenten. Gewijzigd beleid of veranderende wet- en regelgeving kunnen aanleiding vormen om teksten te herzien. Ook kan soms gedurende het gebruik blijken dat bepalingen verder aangescherpt kunnen worden. Indien de Omgevingswet in werking treedt, zal ook dat een aanleiding vormen om een aantal gehanteerde termen te wijzigen. De opzet en samenhang van de overeenkomsten kan alsdan ongewijzigd blijven.

Wij vertrouwen erop dat de gemeente Renkum met de voorliggende modellen over een goede set basisdocumenten beschikt. Uiteraard zijn wij altijd tot nadere toelicht bereid.

Met vriendelijke groet,



mr. drs. W.A.M. Haverkamp
Prelude Legal

L.E. Morren
Empact Advies