

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Aan de Dijk - bouwplan A2 verkoop restperceel aan Rentree

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 5-07-2022
Notanummer	: 2022-611
Datum	: 5-07-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20220623 B1 kaartje A2-deltaplein.pdf

Parafering

29-06-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling29-06-2022: Wethouder

Agendering

* 29-06-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

6-07-2022

B & W d.d.: 5-07-2022

Besluit

1. In te stemmen met een aanpassing van het woningbouwprogramma van sociale huur naar vrije sector huur voor de locatie A2 in het projectgebied Aan de Dijk in de Rivierenwijk, aangezien dit elders (Deltaplein) in de wijk is gecompenseerd;
2. Aan de wijziging van het programma voor de locatie A2 geen financiële consequenties te verbinden ten opzichte van de eerder gemaakte afspraken in de Aanvullende overeenkomst 2020;
3. Aan de bij 1 en 2. genoemde besluiten de voorwaarde te verbinden dat de te realiseren woningen gedurende 15 jaar beschikbaar blijven als huurwoningen en daartoe de benodigde bepalingen in de akte van levering op te nemen zodat opvolgende eigenaren niet bevoordeeld worden.

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Uitvoeringsovereenkomst

Op 22 december 2011 zijn Rentree en de gemeente Deventer de Uitvoeringsovereenkomst 2011-2018 "Doorpakken in de Rivierenwijk" aangegaan (de Uitvoeringsovereenkomst). In de Uitvoeringsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de herstructureringsopgave van de Rivierenwijk te Deventer. Met uitzondering van enkele percelen gelegen aan de Snipperlingdijk (de locatie Aan de Dijk) is het merendeel van de opgave inmiddels verwezenlijkt.

Aanvullende overeenkomst

Voor de ontwikkeling en realisatie van de locatie Aan de Dijk zijn in de

Aanvullende overeenkomst betreffende Exploitatiegebied "Aan de Dijk" in 2020 nadere afspraken gemaakt tussen Rentree en de gemeente Deventer (de Aanvullende overeenkomst). Voor de locaties A1, A2, B, D3, D4 en F zijn in de Aanvullende overeenkomst afspraken gemaakt over aan/verkoop en het te realiseren programma. Zie voor de ligging de bijgevoegde tekening (bijlage 1).

Locatie A2

Locatie A2 is grotendeels in eigendom van Rentree. In de Uitvoeringsovereenkomst werd op deze locatie voorzien in een programma voor 4 woonwagens. Om op locatie A2 het in de Aanvullende overeenkomst overeengekomen programma van circa 35 sociale huurappartementen en de inrichting van de omliggende ruimte te kunnen verwezenlijken is in de Aanvullende overeenkomst afgesproken dat de gemeente een perceel van circa 353 m² aan Rentree verkoopt en levert. Voor deze locatie is, gelet op het sociale programma en de toekomstige inrichting als openbaar (toegankelijk) gebied en de levering van een perceel grond van Rentree aan de Gemeente destijds een grondprijs gehanteerd voor sociale huur.

Nadere uitwerking

Ingevolge de Uitvoeringsovereenkomst vindt regelmatig afstemming plaats tussen Rentree en de gemeente Deventer. Op enig moment is in de stuurgroep gemeente/rentree besloten om het programma dat voorzien was op de locatie Deltaplein "uit te ruilen" met de locatie A2 (zie kaartje bijlage 1). Op het Deltaplein was vrije sector huur voorzien en op de locatie A2 sociale huur. Omdat dit niet leidde tot veranderingen in het totale bouwprogramma en het bouwprogramma nagenoeg gelijk was zijn geen nieuwe afspraken gemaakt over een financiële verrekening.

Gevolgen

Bovengenoemde afspraak over het uitruilen van programma's past binnen de gedachte van de Uitvoeringsovereenkomst 2011 omdat daar gecontracteerd is over het realiseren van een bepaald programma in de gehele Rivierenwijk onafhankelijk van de grondposities. Deze afspraak is echter niet conform de Aanvullende overeenkomst die in 2020 is aangegaan. In de Aanvullende overeenkomst is ter zake van locatie A2 overeengekomen dat daar sociale huurappartementen worden gerealiseerd en er is daarvoor een koopsom van € 0,00 gehanteerd. Omdat de uiteindelijke ruwe grondprijswaarde dermate gering was en in de Uitvoeringsovereenkomst was afgesproken dat kleine stukken grond over en weer uitgewisseld konden worden met gesloten beurs is dit ook op deze wijze in de Aanvullende overeenkomst opgenomen. Nu er een duurder programma komt is het noodzakelijk dat uw college een nader besluit neemt inzake de hoogte van de koopsom.

Het college wordt voorgesteld geen hogere koopsom te hanteren.

Omdat Rentree geen (middel)dure huurwoningen exploiteert zal zij de locatie aan een ontwikkelaar/belegger verkopen. De gemeente wil dat de woningen voor 15 jaar beschikbaar blijven als huurwoningen. Teneinde dat te bewerkstelligen worden er in de akte van levering beperkende bepalingen opgenomen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door verkoop van gemeentegrond aan Rentree zijn totaal 36 appartementen in de categorie vrije sector huur te realiseren in het bouwplan Aan de Dijk.

Door de uitwisseling het bouwplan Deltaplein is het totale woningbouwprogramma voor de Rivierenwijk het zelfde gebleven en wordt de spreiding van sociale huur en vrije sector huur beter verdeeld over de wijk.

Kader

- * Uitvoeringsovereenkomst dec. 2011
- * Bestemmingsplan Chw Aan de Dijk okt. 2020
- * Aanvullende overeenkomst juni 2020

Betrokken partijen en participatie

De realisatie van het bouwplan en inrichtingsplan past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Verder is er afgestemd met Rentree (en Hegeman) over betreffende aanpak. De omwonenden zijn over de ontwikkeling bij aanvang van het project geïnformeerd.

Argumenten voor en tegen

Voor:

1. De ontwikkeling maakt deel uit van de grote herstructureringsopgave van de Rivierenwijk, waar de gemeente en Rentree al veel jaren gezamenlijk in optrekken.
2. Er is sprake van een uitruil want Rentree heeft op het Deltaplein sociale huurwoningen gerealiseerd terwijl zij daar ook had kunnen vasthouden aan een duurder programma.
3. Door de uitwisseling het bouwplan Deltaplein is het totale woningbouwprogramma voor de Rivierenwijk het zelfde gebleven en wordt de spreiding van sociale huur en vrije sector huur beter verdeeld over de wijk.
4. Daarbij komt dat de gemeente deze grond niet aan een andere partij kan/zal verkopen. Omdat Rentree eigenaar is van de aangrenzende grondpositie en daar een bouwplan realiseert is de locatie interessant. Bijkomend voordeel voor de gemeente is dat Rentree of een opvolgende eigenaar de openbaar toegankelijke gemeentegrond (circa 60% van het perceel) in de toekomst zal beheren en onderhouden.
5. Aan deze verkoop wordt de voorwaarde verbonden dat de woningen voor 15 jaar beschikbaar blijven als huurwoning door een verbod op verkoop.

Tegen:

1. In de Aanvullende overeenkomst is gerekend met een koopsom voor een sociaal programma. Nu er een (middel)duur programma wordt gerealiseerd zou de gedachte kunnen bestaan dat er een hogere koopsom gehanteerd moet worden om precedentwerking, ongeoorloofde staatssteun danwel bevoordeling van een opvolgende eigenaar te voorkomen. Er is in het onderhavige geval echter sprake van een relatief klein perceel gedeelte gemeentegrond dat wordt verkocht en geleverd en dit perceel gedeelte wordt t.z.t. voor 60% ingericht als openbaar (toegankelijk) gebied. Voor een dergelijk perceel (ruwe bouwgrond) kan op basis van huidige inzichten en situatie een koopsom van ca. € 100.000 worden gehanteerd.

Financiële consequenties en dekking

We kiezen de lijn dat we de beurzen gesloten houden. We onderkennen dat we hiermee in strikte zin afwijken van de aanvullende overeenkomst Aan de Dijk 2020 en het grondbeleid. We plaatsen de transactie echter in de context van de grotere opgave Rivierenwijk, waarin we al jaren met Rentree samen optrekken. Het maatschappelijke rendement van het geheel (herstructureringsopgave) staat centraal.

De voorgestelde transactie heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

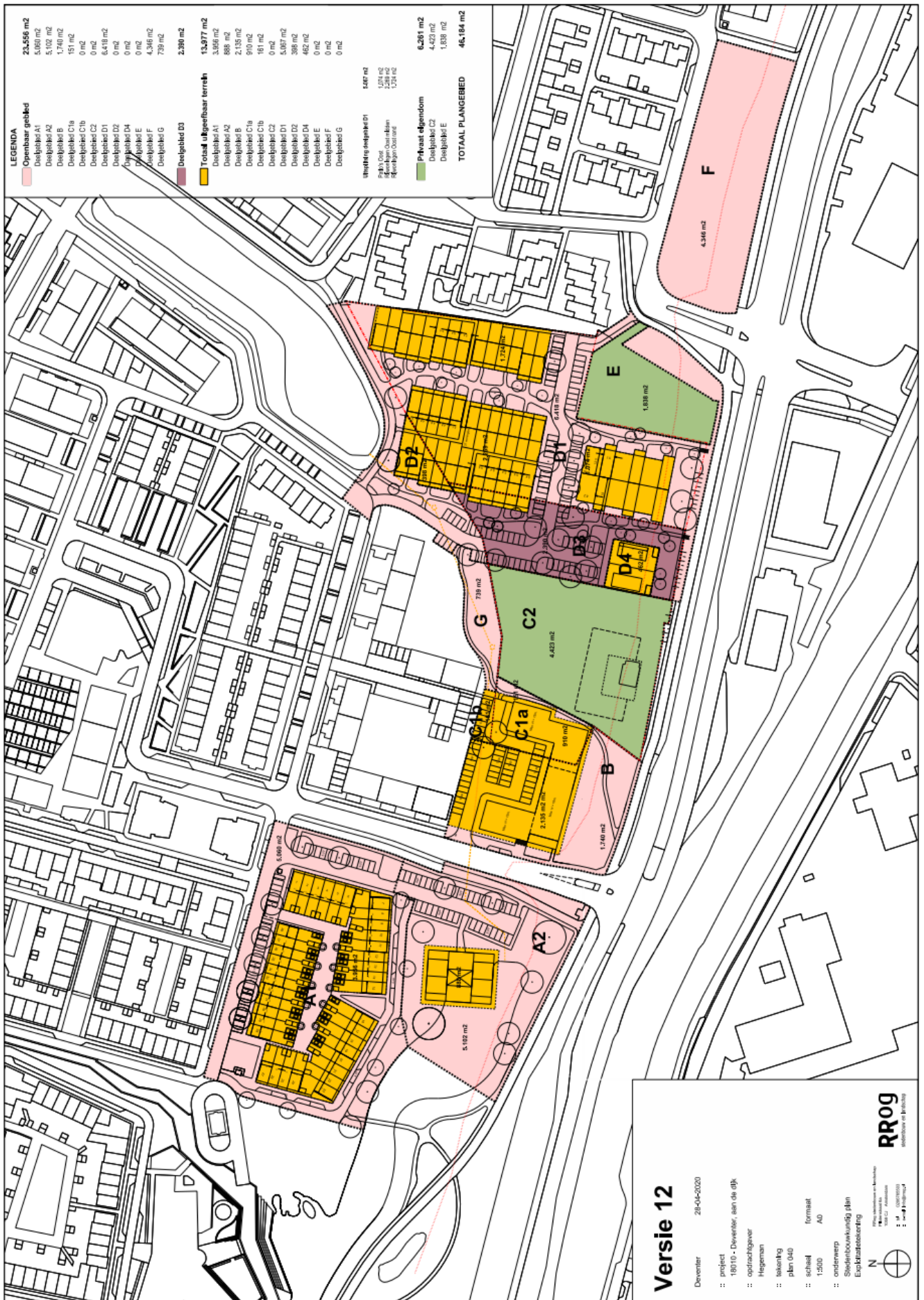
Openbaarmaking en communicatie

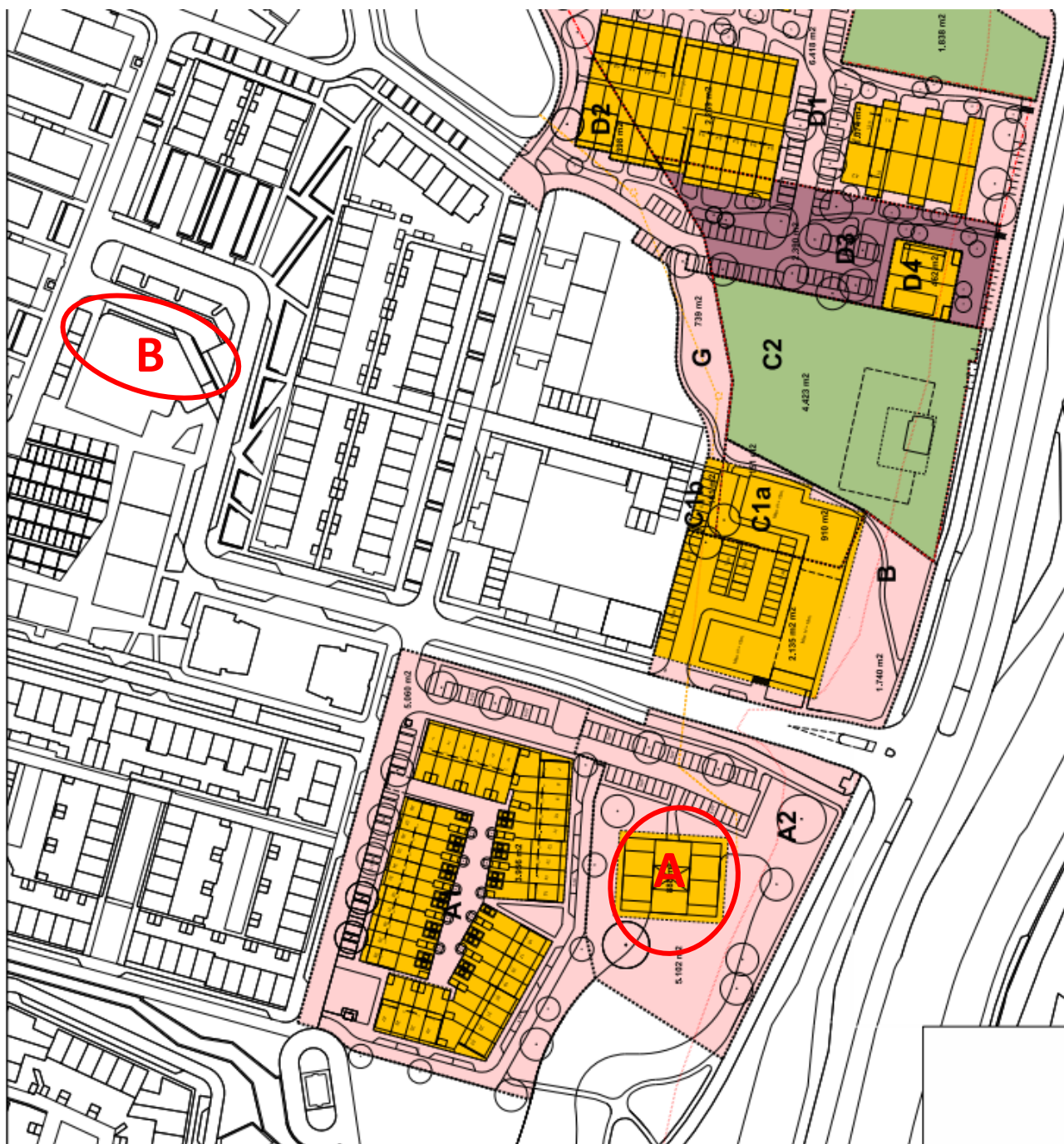
nvt

Aanpak en uitvoering

Na de onderhavige besluitvorming de eigendomsoverdracht plaatsvinden. De ontwikkeling en realisatie van de woningen op de locatie A2 zal plaatsvinden in 2022/2023. Het bouwrijp en woonrijp maken wordt door en voor rekening van Rentreë danwel haar rechtsopvolger uitgevoerd.

BIJLAGE 2: Tekening locaties Aan de Dijk en Deltaplein





Locatie A: Aan de Dijk vlek A2,

Locatie B : Deltaplein (gerealiseerd)

