Altena
Memo

Aan: [redacted]
Kopie: [redacted]
Van: [redacted], [redacted]
Datum: 23-03-2022
Onderwerp: Analyse overeenkomsten Bronkhorst fase 3

Aanleiding

Zoals in het vorige overleg besproken doen we eerst een stap terug voordat we goede besluiten kunnen nemen. De afgelopen periode hebben we de onderliggende overeenkomsten vanuit voormalig gemeente Woudrichem minutieus bekeken en de consequenties inzichtelijk gemaakt zodat we als vervolgstap een goede onderhandelingspositie hebben richting de betrokken ontwikkelaars. Onderstaande de bevindingen.

[redacted]

Overeenkomst Looye

Tegenstrijdigheden en nadelige afspraken

Met Looye is op 01 november 2018 de ‘samenwerkingsovereenkomst Bronkhorst I’ overeengekomen. In de overeenkomst zitten een aantal tegenstrijdigheden en nadelige afspraken:

1. Tekstueel wordt er gesproken over de bouw van **ca. 36 vrije sectorwoningen** – in het onderliggende stedenbouwkundig ontwerp staan op de toebedeelde bouwgrond **33 woningen** getekend.
2. Als tegenprestatie voor inspanningsverplichting bij het verwerven van de particuliere gronden mogen er **ca. 13 woningen extra** gerealiseerd worden – in het stedenbouwkundig ontwerp zijn hier **8 woningen** getekend.

3. Ook de grondprijzen die zijn afgesproken zijn tussentijds niet geïndexeerd. De prijzen kunnen we pas indexeren vanaf het moment dat het bestemmingsplan op deze plek is vastgesteld. We moeten dus uitgaan van de volgende grondprijzen:

	Prijzen anterieure overeenkomst	**Grondprijzen 2022 (conform vastgestelde grondprijsbrief)**	**Verschil**
Vrijstaande woning	[redacted]		
Twee-onder-een kap			
Rijwoning (tussen)			
Rijwoning (hoek)			
Appartementen			

4. Ontwikkelaar Looye beweert dat het **stedenbouwkundig ontwerp getekend door Quadrant architecten** de basis vormt van de overeenkomst – in de overeenkomst worden tekstueel en visueel de ***inrichtingsvisie Bronkhorst d.d. 3 juli 2007*** en ***de ruimtelijke onderbouwing 'Bronkhorst-Andel' d.d. 26 maart 2008*** als basis gebruikt.

Beoordeling advocaat

Op verzoek van gemeente Altena heeft het advocatenkantoor Dirkzwager de voorgelegde casus en de bijbehorende overeenkomst -zoals hierboven onder 4 aangegeven is- geanalyseerd en beoordeeld, zie bijlage 1.

De voorgelegde casus is als volgt:
De gemeente vraag zich af of de Ontwikkelaar rechten kan ontlenen aan de tekening van 3 januari 2018 (stedenbouwkundig ontwerp getekend door Quadrant architecten), of dat het plan uitsluitend dient te worden getoetst aan de Overeenkomst.

Conclusie advocaat:

1. De advocaat geeft aan dat de ontwikkelaar **geen recht kan ontlenen** aan zijn meegestuurde stedenbouwkundig ontwerp getekend door Quadrant architecten. De inrichtingsvisie opgesteld door gemeente Altena is rechtsgeldig.
2. De benoemde afspraken in artikel 8 zijn **rechtsgeldig**: grondprijzen en aantal woningen.
3. Er hoeft (voorlopig)* **geen rekening** gehouden te worden met de 13 woningen als tegenprestatie voor de inspanningsverplichting. Looye is immers nog geen eigenaar van de grond. Sterker: de gemeente is inmiddels eigenaar geworden van een derde van die locatie.

** Kanttekening* [redacted] *De ontwikkelaar beweert dat in het 2019/2020 door gemeente Altena is aangegeven dat het **nog niet wenselijk** is om de onderhandelingen te starten met de particulieren grondeigenaren. Daarnaast is inmiddels door de ontwikkelaar aan ons gevraagd om snel het **voorkeursrecht***

*op die gronden te leggen, om te voorkomen dat derden zich hier tussenwringen. Gemeente Altena heeft hiermee **ingestemd.** Daarmee kan wel worden gesteld dat het altijd al de intentie van partijen is geweest dat Looye eigenaar zou worden van de nog aan te kopen grond en daarmee ook de ontwikkelaar van de extra woningen.*

Consequenties

Onderstaand de consequenties indien we het *stedenbouwkundig ontwerp 2018* (de doorontwikkeling van *inrichtingsvisie Bronkhorst d.d. 3 juli 2007)* [bijlage 2] en het daarbij horende woningbouwprogramma, welke we hebben vastgesteld tijdens het stuurgroep-overleg op 14 oktober 2021, als uitgangspunt pakken:

1. In het stedenbouwkundig ontwerp komen we **ca. 3 woningen te kort** om de gemaakte afspraken na te komen. Indien we de 13 woningen als tegenprestatie voor de inspanningsverplichting meetellen komen we **ca. 8 woningen te kort.**
2. De afgesproken grondprijzen zijn **niet nadelig*** voor gemeente Altena aangezien op de gronden van Looye vrijstaande woningen, twee kappers en appartementen (uitgaande van sociale huur) staan gesitueerd. Hiermee is gerekend in de grondexploitatie.

* *Kanttekening* [redacted] J *Indien de uitkomst zou zijn dat het stedenbouwkundig ontwerp (met 26 rijwoningen) getekend door Quadrant architecten leidend is, betekent dit een* ***lagere grondopbrengst*** *in de grondexploitatie* [redacted]

Didam-Arrest

Overeenkomst [redacted] T & Looye

Eind vorig jaar heeft de Hoge Raad gevonnist dat één-op-één transacties niet zondermeer meer mogen. De overeenkomsten met [redacted] T en Looye zijn aangegaan zonder voorafgaande openbare procedure. Toch ziet het ernaar uit dat beide overeenkomsten gewoon geldig zijn omdat de afspraken voorvloeien uit bestaande en (deels) gerealiseerde overeenkomsten. Dit betekent dat de overeenkomsten overeind blijven. Wel dienen de overeenkomsten gepubliceerd te worden. Verwachting is dat hier geen reacties op komen.

Compensatie

De memo van advocatenkantoor Dirkzwager toont aan dat ook gemeente Woudrichem in 2018 steken heeft laten vallen met het opstellen van de overeenkomst. Naar aanleiding van deze memo, het **verzoek in 2019/2020** van gemeente Altena aan de ontwikkelaar, de **inspanningsverlichting** die de ontwikkelaar **gaat leveren** en het belang van een **goede relatie** met de ontwikkelaar voor de rest van het proces is het voorstel **om de ca. 8 woningen (deels) te compenseren.** Onderstaand zijn hiervoor een aantal opties uitgewerkt.

Optie 1: verdichten van het plangebied

Familie [redacted] J heeft (onder voorbehoud) een stuk grond aan de noordzijde van het plangebied aangeboden aan de gemeente van ca. 900 m². Deze locatie kan gebruikt worden om water en/of groen te compenseren. Dit biedt ruimte om het plan **elders te verdichten** en **extra (rij)woningen** te realiseren voor specifieke doelgroepen bijv. senioren en starters.

Schatting financiële consequenties t.o.v. huidige grondexploitatie:

[redacted] G

[redacted]

voordelen	nadelen
Creëren extra woningen wat inspeelt op de grote woningvraag/behoefte;	financiële consequenties t.o.v. huidige grondexploitatie;
Compensatie binnen huidige plangebied;	Toevoegen van meer rijwoningen (reeds veel aanwezig in fase 1 en 2). Dit komt de kwaliteiten en een gedifferentieerde woonwijk niet ten goede.
In het huidige plan is de waterberging volledig afgestemd op de toename verhard oppervlak. Hierin zit geen speelruimte. De aankoop van extra grond kan zorgen voor extra 'aanpassingsruimte';	

OPTIE 2: NIEUWE BANNE AANBIEDEN AAN LOOYE

Aan de Nieuwe Banne in Sleeuwijk ligt een perceel welke **direct beschikbaar** is om 6 tot 8 woningen op te realiseren en dus geen claims voor de toekomst legt. Hiervoor dient de ontwikkelaar de grondprijs te betalen die anno 2022 geldt (wat te legitimeren is doordat de ontwikkelaar hier direct kan ontwikkelen), kortom **geen financiële consequenties** voor gemeente Altena. Met betrekking tot het Didam-arrest is de verwachting dat deze compensatie haalbaar is/geen problemen geeft. Dit omdat de het beschouwd kan worden als een aanvulling op de bestaande overeenkomst met Looye.

voordelen	nadelen
Geen financiële consequenties;	Compenseren buiten plangebied Bronkhorst. Wel kan hier direct gebouwd worden waardoor dit geen claim voor de toekomst legt;
Behouden *inrichtingsvisie Bronkhorst 2007* en bijbehorende stedenbouwkundige kwaliteiten;	
Bestemmingsplan Nieuwe Banne biedt ruimte voor 6 tot 8 geschakelde woningen;	

OPTIE 3: FINANCIEEL COMPENSEREN CA. 8 WONINGEN

Een andere optie is het **financieel compenseren** van de ca. 8 woningen.

[redacted]

voordelen	nadelen
Behouden inrichtingsvisie Bronkhorst 2007 en bijbehorende stedenbouwkundige kwaliteiten;	Financiële consequenties t.o.v. huidige grondexploitatie;
Geen nieuwe claims/afspraken met ontwikkelaar Looye;	

Conclusie & aanbeveling

Samenvattend kunnen we het volgende concluderen:

1. [redacted] T
2. De overeenkomst met Looye blijft behouden. Ook deze moet gepubliceerd worden;
3. Het stedenbouwkundig ontwerp 2018 (de doorontwikkeling van *inrichtingsvisie Bronkhorst d.d. 3 juli 2007)* van gemeente Altena vormt de basis van de overeenkomst met Looye en vormt de basis voor de verdere uitwerking.

Naar aanleiding van de bevindingen van advocatenkantoor Dirkzwager en het onderzoek naar compensatiemogelijkheden is ons voorstel als volgt:

1. **Het aanbieden van optie 2** aan ontwikkelaar Looye: het ontwikkelen van 6 tot 8 woningen aan de Nieuwe Banne in Sleeuwijk tegen de actuele grondprijzen ter compensatie van de ca. 8 woningen. Dit om de volgende redenen:
    a. **Geen financiële consequenties** voor gemeente Altena. Bij optie 1 en 3 is dit wel het geval;
    b. **Behouden van de stedenbouwkundige kwaliteiten** (variatie in woningtypen en inrichting openbare ruimte) van nieuwbouwontwikkeling Bronkhorst;
2. Indien Looye niet akkoord gaat met optie 2 is ons voorstel om optie 1: verdichten van het plangebied **verder te onderzoeken.** Hierbij zijn wij wel afhankelijk van familie [redacted] J Onderstaande redenen zijn doorslaggevend om optie 1 te verkiezen boven optie 3:
    a. Voor [redacted] G kunnen er **ca. 8 woningen extra** gerealiseerd worden waarbij ingespeeld wordt op de huidige woningbehoefte;
    b. De aankoop van de grond geeft **'aanpassingsruimte'** in het plangebied gedurende de verdere procedure.
3. Hiervoor dienen we **het gesprek aan te gaan** met familie [redacted] J voor de aankoop van het perceel van ca. 900 m² aan de noordzijde tegen een marktconforme prijs. Dit geeft ruimte in het plangebied en biedt mogelijkheden om extra woningen te realiseren. Tijdens dit gesprek is het **managen van verwachtingen** van groot belang. In dit gesprek moet duidelijk aangegeven worden dat het een oriënterend gesprek is en de voorgang van het project niet afhankelijk is van de aankoop van het perceel. Het doel van de aankoop is een eventuele kwaliteitsverbetering (openbare ruimten en/of woningbouwprogramma) door te voeren;

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek