

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 15480-2023

Medewerker	:	Natasja Hulsebos
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	18 april 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - Koopovereenkomst locatie Tellegen (zaaknummer 16583-2023)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 - Persbericht (zaaknummer 10417-2021)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> juridisch</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Persbericht</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Publicatie in IJsselberichten/Huis aan Huis Reklamix opnemen</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Publicatie voor op de website en en social media</p>
<p><input type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Openbare biedprocedure Tellegen - definitieve gunning combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

- In te stemmen met de definitieve gunning en verkoop van locatie Tellegen en een deel van het naastgelegen grasveld aan combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling.
- In te stemmen met de koopovereenkomst locatie Tellegen (bijlage 1).
- Besluiten om de koopovereenkomst als vertrouwelijk te bestempelen (op grond van artikel 5.1, eerste lid, sub c en tweede lid, sub e en f van de Woo).
- De burgemeester te verzoeken om volmacht te verlenen aan wethouder M. Blind om namens de gemeente de koopovereenkomst te ondertekenen en de locatie Tellegen te leveren.
- Een aanvullend budget van € 30.000 euro beschikbaar te stellen voor de nog te maken ambtelijke uren voor dit project.
- Het aangevraagde budget financieel te verwerken bij de 1e Berap 2023 en te verrekenen met de verkoopopbrengst.
- Een deel van het toegekende subsidiebedrag Flexpools van de provincie Overijssel, te weten € 15.000,- te verwerken in de kosten voor de anterieure overeenkomst.
- In te stemmen met toevoeging van de verkoopopbrengst na aftrek van de boekwaarde aan de reserve nader te bestemmen middelen. (De eerder gemaakte kosten in 2021 en 2022 zijn of worden ten laste gebracht van de reserve nader te bestemmen middelen.)
- De raad, omwonenden en inschrijvers over de definitieve uitkomst te informeren (tekenmoment).

SAMENVATTING

Het college besloot in mei 2022 om voor locatie Tellegenschool de openbare biedprocedure op te starten. Na beoordeling van de inschrijvingen is op 8 november 2022 door het college besloten de koop van de locatie voorlopig te gunnen aan combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling. Als vervolg op de voorlopige gunning is de koopovereenkomst uitgewerkt. In deze koopovereenkomst zijn de verkoop en proces- en planningsafspraken vastgelegd. De Bibob screening van de ontwikkelcombinatie was positief. Het college stemt dan ook in met de definitieve gunning en het ondertekenen van de koopovereenkomst. Combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling neemt het verdere ontwikkelproces ter hand, doorloopt de publiekrechtelijke procedures en realiseert het bouwplan. Het is de bedoeling dat er medio 2024 gestart wordt met de bouw van de woningen.

INLEIDING

Het college besloot in mei 2022 om voor locatie Tellegenschool een openbare biedprocedure op te starten. De biedprocedure is in juni 2022 in procedure gebracht. Na beoordeling van de inschrijvingen is op 8 november 2022 door het college besloten de koop van de locatie voorlopig te gunnen aan combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling. Als vervolg op de voorlopige gunning hebben partijen de afspraken van de koopovereenkomst uitgewerkt. In de koopovereenkomst zijn de verkoop en proces- en planningsafspraken vastgelegd. De Bibob screening van de ontwikkelcombinatie was positief. Het college wordt gevraagd in te stemmen met de definitieve gunning en het ondertekenen van de koopovereenkomst. Vervolgens kan combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling het verdere ontwikkelproces ter hand nemen, de publiekrechtelijke procedures doorlopen en het bouwplan realiseren om te komen tot herontwikkeling van locatie Tellegen in Wijhe. En daarbij een gevarieerd woonmilieu met een mix van doelgroepen en woningen voor starters, senioren (huur en koop) te realiseren. Het college heeft vooraf op basis van een biedboek ambities en kaders vastgesteld. Het door combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling ingediende schetsplan is tijdens de beoordelingsfase getoetst aan het biedboek en sluit aan bij de gemeentelijke ambities. Mede op basis hiervan is de voorlopige gunning aan de ontwikkelcombinatie geweest.

BEOOGD RESULTAAT

De koop van locatie Tellegen met daarbij een deel van het naastliggende grasveld definitief te gunnen aan de combinatie Nikkels/Bemog en dit besluit te bekrachtigen met de ondertekening van de koopovereenkomst zodat de levering van de locatie Tellegen kan plaatsvinden.

KADER

- Collegebesluit starten openbare biedprocedure van 25 mei 2022
- Collegebesluit 8 november 2022 voorlopige gunning
- Biedboek openbare biedprocedure

ARGUMENTEN

Bibob

In de voorwaarden van de biedprocedure was opgenomen dat er een positieve Bibob screening moest zijn voordat de definitieve gunning kan plaatsvinden. Na de voorlopige gunning vond deze Bibob-screening plaats waarbij het RIEC Oost-Nederland om advies is gevraagd. In het Bibob-onderzoek is gekeken naar de zeggenschap, de financiering van het project en eventuele antecedenten van de betrokkenen. Op basis van deze informatie heeft het RIEC Oost-Nederland 26 januari 2023 laten weten op grond van de Wet Bibob geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen vastgoedtransactie.

Koopovereenkomst (besluit 2 en 3)

De koopovereenkomst moet geheim worden gehouden vanwege de concurrentiegevoelige informatie, gelet op artikel 5.1, eerste lid, sub c en artikel 5.1, tweede lid, sub e en f van de Woo.

Partijen hebben overeenstemming bereikt over de inhoud en voorwaarden van de koopovereenkomst. De levering door gemeente en betaling door de ontwikkelcombinatie Nikkels/Bemog vindt in 2023 plaats. In de koopovereenkomst zijn specifieke bepalingen opgenomen ten aanzien van de publiekrechtelijke procedures. Combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling is hierbij verantwoordelijk voor de planologische uitvoerbaarheid/procedure en het laten opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Deze publiekrechtelijke procedures wordt verder vormgegeven in de anterieure overeenkomst die partijen nog met elkaar moeten afsluiten. Deze wordt als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure door uw college vastgesteld.

De koopovereenkomst is als vertrouwelijke bijlage toegevoegd. Deze kent, ten opzichte van het biedboek, één afwijkende bepaling. Dit is dat de start bouw plaats vindt nadat 70% van de woningen is verkocht. De realisatie van de woningen vindt plaats met het Woningborg certificaat. Door te bouwen met een Woningborg certificaat worden zoveel mogelijk risico's voorkomen voor kopers van een nieuwbouwwoning. Daarnaast wordt er niet gebouwd voor leegstand.

Sloop vindt plaats zodra het bestemmingsplan definitief is. Dit heeft verschillende redenen. De bouwtijd zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten en om een juiste Aeriusberekening te kunnen maken

aangezien de berekeningsmethode nog elke keer wijzigt. Indien sloop vanwege veiligheidsmaatregelen eerder gewenst is kan dit met de ontwikkelaar worden besproken.

Extra budget (besluit 5 en 6)

Om voor de openbare biedprocedure de verkoopovereenkomst te kunnen sluiten is inzet van de gemeentelijke organisatie nodig. Daarnaast wordt voor de uren die vanuit de Wro/Bro verhaald moeten worden een anterieure overeenkomst gesloten.

Er wordt voorgesteld om voor de inzet van de ambtelijke organisatie een extra budget van €30.000,- beschikbaar te stellen. De financiële verwerking van dit budget vindt plaats bij de 1e Berap 2023. Het bedrag wordt verrekend met de verkoopopbrengst. De verkoopopbrengst wordt na verrekening van voorinvesteringen en boekwaarde toegevoegd aan de Reserve nader te bestemmen middelen (besluit 6).

Subsidie

Bij de Provincie Overijssel is voor het jaar 2023/2024 wederom voor onder andere het sleutelproject Tellegen een subsidie Flexpools aangevraagd (versnellen van woningbouwprojecten). Hierop volgde op 14 april een positief besluit. Een deel van het subsidiebedrag, te weten € 15.000,- wordt verwerkt in de kosten voor de anterieure overeenkomst.

DRAAGVLAK

- Gezien de collegebesluiten van augustus 2020, 6 juli 2021, 5 april, 25 mei en 8 november 2022 en de vastgestelde woonvisie, is er bestuurlijk draagvlak.
- Omwonenden willen ook graag een invulling van de locatie Tellegenschool om verpaupering en vandalisme tegen te gaan.
- Direct aanwonenden zijn op 13 december 2021 en op latere momenten meegenomen in de plannen en biedprocedure van de gemeente. Een aantal direct aanwonenden van het grasveld hebben daarbij bezwaren uitgesproken tegen de eventuele ontwikkeling op het grasveld.
- Er bestaat veel interesse voor het plan onder potentiële toekomstige bewoners.
- De woningcorporatie SallandWonen en ook Huurdersvereniging Salland dringen aan op bouwen van (sociale) huurwoningen.
- Er bestaat, landelijk, en ook in Olst-Wijhe, een grote vraag naar woningen.

OPENBAARMAKING EN COMMUNICATIE

Het college wordt voorgesteld in te stemmen met het communiceren van de definitieve gunning (**besluit 1 en 9**) naar alle deelnemende partijen en de omwonenden van de Tellegenlocatie. Ook de raad wordt hierover geïnformeerd. Na het besluit wordt een persbericht (bijlage 2) uitgedaan met een foto van de ondertekening van de overeenkomst (**besluit 4**). Vervolgens wordt er door de gemeente een kennismaking georganiseerd tussen de direct aanwonenden en combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling. Vanaf dat moment is de combinatie aan zet om de bewoners en de buurt te informeren en te betrekken bij het vervolgproces. Dit doen zij door een eerste (kennismakings)bijeenkomst met direct aanwonenden te organiseren. Als de plannen in een verder stadium zijn worden ook (overige) omwonenden, betrokkenen en andere potentieel geïnteresseerden uitgenodigd. Hiernaast informeren wij vanuit onze publiekrechtelijke rol de inwoners van Olst-Wijhe over de ruimtelijke procedure. De communicatie van het vervolgtraject wordt uitgewerkt in afstemming tussen gemeente en de ontwikkelaar. Het initiatief voor de communicatie verschuift daarbij van gemeente naar ontwikkelaar.

RISICO'S (financieel/juridisch)

- Niet alle omwonenden conformeren zich aan het plan om te bouwen op een deel van het grasveld. De kans bestaat dat zij bezwaar maken tijdens de bestemmingsplanprocedure. Beheersmaatregel: Direct aanwonenden goed te informeren en bij de verdere planvorming betrekken.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De financiële kaders zijn vastgesteld door het college (25 mei 2021). De (voorlopige) gunning vond plaats op basis van een openbare biedprocedure. De voorinvesteringen (en ook de boekwaarde van de locatie) worden verrekend met de verkoopopbrengst. Het bedrag dat na aftrek van de kosten en de extra reservering overblijft, wordt toegevoegd aan de Reserve nader te bestemmen middelen. De kosten die vallen binnen de anterieure overeenkomst worden verhaald op de ontwikkelaar.

Het perceel met het voormalige schoolgebouw Tellegen wordt verkocht met overdrachtsbelasting. Het deel van het grasveld wordt in de btw geleverd.

AANPAK EN UITVOERING

- < 30-5-2023 Eigendomsoverdracht en permoment met tekening koopovereenkomst door combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling en gemeente.
- 2023 Planvorming.
- > Q2 2023 Verdere vormgeving van het participatietraject met direct aanwonenden en omwonenden en andere geïnteresseerden.
- > Q4 2023 Bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunning.
- 2024 Verkoop woningen.
- Q4> 2024 Slopen, bouwrijp maken en start bouw.
- 2026 Woonrijp maken.
- 2026 Oplevering woningen en openbare ruimte.