

Uitgangspunten Koop-/realisatieovereenkomst Heteren centrum II

Project:	Heteren centrum
Partijen:	Artica Heteren b.v. (koper/realisator) Gemeente Overbetuwe (verkoper/gemeente)
Datum:	15 maart 2017 (naar aanleiding van diverse overleggen)

Dit document is bestemd voor discussiedoeleinden. Alle onderstaande afspraken zijn onder voorbehoud van instemming door:

- college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe

Onderstaande afspraken dienen als basis voor het opstellen van een koop-/realisatieovereenkomst en dient ter vervanging van de gedeeltelijk uitgewerkte koop-/realisatieovereenkomst Heteren centrum d.d juni 2011.

Algemene uitgangspunten

1. Partijen hebben op 1 juni 2011 een koop-/realisatieovereenkomst gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van een aantal deelprojecten in het centrum van Heteren. In de overeenkomst zijn de afspraken over de vernieuwing van een zestal locaties vastgelegd waarbij Artica zich verplicht de opstallen volgens een overeengekomen programma en planning te realiseren en de gemeente zich verplicht de gronden te leveren en de herinrichting van de openbare ruimte te verzorgen.
2. De gemeenteraad heeft op 19 juni 2012 het bestemmingsplan Heteren vastgesteld, waarna het op 1 december 2012 onherroepelijk is geworden.
3. Artica heeft inmiddels drie deelprojecten in eigendom afgenomen van de gemeente en het plan en programma conform overeenkomst aldaar gerealiseerd. Het betreft de Beemdhof, Schoutenkamp en Haafakkers.
4. Artica heeft daarop verzuimd om de overige deelprojecten tijdig af te nemen conform overeenkomst. Het gaat dan om de deelprojecten Het Plein e.o., Liefkenshoek en Flessestraat. De uiterste afnamedatum was 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Heteren centrum, derhalve 1 december 2015.
5. Artica heeft de gemeente eind december 2015/begin 2016 naar aanleiding van een formele ingebrekestelling verzocht om tot heroverweging van de gemaakte afspraken te komen met als reden dat een aantal programmatische uitgangspunten van de oorspronkelijke visie niet meer aansluiten bij de huidige (markt)situatie.
6. De gemeente heeft daarop aangegeven onder voorwaarden haar medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van de drie genoemde deelprojecten, mits:
 - de kernambities van de oorspronkelijke visie op Heteren centrum zoveel als mogelijk blijven gehandhaafd;
 - de financiële uitgangspunten als destijds overeengekomen niet nadeliger worden voor de gemeente en de gemeentelijke opgave om de herinrichting van het Plein en de afronding van de Flessestraat niet worden gefrustreerd;
 - er zekerheden worden gegeven voor de voortgang en de gemeentelijke grondopbrengsten.
7. Ook heeft de gemeente in het kader van de regionale woningbouwprogrammering aangegeven dat er binnen Overbetuwe sprake is van 'overprogrammering' en dat ook voor Heteren centrum moet worden bekeken welk programma en kwaliteit wenselijk en haalbaar is. Artica heeft hierop vooruitlopend haar programma bijgesteld. Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden heeft Artica gronden niet kunnen afnemen en nieuwe plannen ontwikkeld. Betreffende planaanpassingen

zijn sinds januari 2016 onderwerp van gesprek geweest, gelijktijdig met de gezamenlijk zoektocht naar oplossingen ten aanzien van o.a. afnamemomenten van de gronden in relatie tot de realisatie van de openbare ruimte. De besprekingen tussen partijen hebben geleid tot overeenstemming over de hoofdlijnen van de aanpassingen. Het aangepaste plan vormt de basis van een eindvoorstel van Artica, waarvan de hoofdlijnen zijn uitgewerkt in onderstaand overzicht. Dit overzicht is slechts bestemd voor discussiedoeleinden, hieraan kunnen door geen van partijen rechten worden ontleend.

8. Nadat wederzijdse overeenstemming is verkregen moet het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe met de nog op te stellen overeenkomst instemmen. Zonder instemming vindt geen ondertekening van de overeenkomst plaats en komt geen nieuwe overeenkomst tussen partijen tot stand.

Onderwerp	Uitwerking
Plankosten	<p>Plankosten van de herontwikkeling (stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, etc) zijn niet voorzien in de actuele gemeentelijke grondexploitatie. Artica zal de werkzaamheden die hiermee samenhangen uitvoeren, althans voor zover dit niet een gemeentelijke bevoegdheid betreft, en alle kosten voor haar rekening nemen.</p> <p>De gemeentelijk kosten die gemoeid zijn met de herontwikkeling zullen door Artica worden vergoed.</p> <p>De gemeentelijke ambtelijke inzet bestaat uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> – opstellen onderhandelingsdocumenten en overeenkomst – beoordelen van stedenbouwkundig- en inrichtingsplan, bestek/tekeningen openbaar gebied, onderzoeken e.d. – begeleiding bestemmingsplanprocedure t/m vaststelling door de raad – gemeentelijk projectmanagement <p>Artica betaalt de gemeente aan reeds gemaakte kosten vanaf 1 december 2015 tot en met januari 2017 een bedrag van € 55.000,-- (ambtelijke uren voor beoordeling stedenbouwkundige plannen, advisering jurist en planeconoom, extra projectmanagementuren).</p> <p>Artica ontvangt hiervoor binnenkort een separate factuur en betaalt deze per datum ondertekening nieuwe overeenkomst.</p>
Vergoeding extra rentelast grex	De koopsommen voor de nog af te nemen gronden worden geïndexeerd met 2,5% per jaar met ingang van 1 december 2015 tot aan datum van afname.

Onderwerp	Uitwerking
Plannen en fasering	<p>Partijen streven ernaar om het bijgestelde indicatieve programma te ontwikkelen als beschreven in bijlage 1.</p> <p>Dit programma past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van de commerciële ruimten en appartementen op de hoek van het Plein (hierna genoemd fase 1 Plein).</p> <p>Partijen komen plannen en fasering overeen die aansluiten bij onder andere de behoefte, de woningbouwcapaciteit en de werkzaamheden in de openbare ruimte. Uitgangspunt van de op te stellen planning en fasering is dat voor de locatie Het Plein fase 2 de bestemmingsplanwijziging als eerste wordt voorbereid. Gelijktijdig of hierna volgen Liefkenshoek en hoek Flessestraat. In de op te stellen overeenkomst zullen afdwingbare afspraken worden gemaakt over de startdata procedure bestemmingsplannen en fasering. Een realistische einddatum van het project zal onderdeel uitmaken van de te maken afspraken.</p> <p>De gemeente is voornemens de tijdelijke herinrichting van het nieuwe Dorpsplein uiterlijk in 2017 al in uitvoering te nemen.</p>
Koopsommen en grondrouting	<p>Artica betaalt uiterlijk op 31 december 2017 € 1,1 miljoen aan de gemeente en krijgt daarvoor het Plein fase 1 geleverd (zie bijlage 2) en krijgt Liefkenshoek geleverd na nabetaling – uiterlijk op 1 april 2018 – van de restant-koopsom voor Liefkenshoek (inclusief index).</p> <p>De locaties Flessestraat, en Plein fase 2 (zie tekening) worden afgenomen zodra 70% per deellootatie is verkocht, echter uiterlijk twee jaar en vier maanden nadat de bestemmingsplannen voor de desbetreffende locaties onherroepelijk zijn geworden of zoveel eerder als Artica daarom verzoekt. De boetebepalingen uit overeenkomst 2011 van overeenkomstige toepassing.</p> <p>De volgende (berekende) grondwaarden vormen de grondslag voor de door de gemeente aan Artica over te dragen gronden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liefkenshoek € 630.000 - Hoek Flessestraat € 200.000 - Locatie Plein fase 1/kopgebouwen: € 650.000 (€ 684.329 per 31-12-2017 incl index) - Locatie Plein fase 2: € 905.000 <p>Alle bedragen zijn excl. BTW; prijspeil 1 dec. 2015, indexering 2,5% per jaar.</p> <p>De voorwaarden van levering uit de overeenkomst 2011 zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de Algemene verkoopvoorwaarden 2016 worden gebruikt.</p>
Afdracht fondsen	Niet van toepassing; afdracht is al opgenomen in gemeentelijke grondexploitatie en maakt onderdeel uit van de koopsommen.

Onderwerp	Uitwerking
Planning	Partijen hanteren voornamelijk de volgende planning: - besluitvorming over overeenkomst - overeenstemming aangepast programma en stedenbouwkundige plannen - afronding werkzaamheden Flessestraat en (tijdelijke) herinrichting Plein - voorbereiding bestemmingsplanprocedure (voor alle locaties) - start procedure bestemmingsplan
Werkzaamheden Artica	Door en voor rekening en risico van Artica komen de volgende werkzaamheden: - Planuitwerking t.a.v. stedenbouw, ruimtelijke onderbouw, opstellen bestemmingsplan (incl. onderliggende onderzoeken) en opstalrealisatie. Uitgangspunt: Beeldkwaliteitsplan Heteren centrum blijft, voor zover mogelijk, ongewijzigd, voor de locaties Flessestraat en Liefkenshoek lijkt een wijziging noodzakelijk. - Aanvraag omgevingsvergunningen en planrealisatie
Legeskosten	Naast de in de overeenkomst opgenomen kosten worden de leges voor de omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen apart gefactureerd, deze maken geen onderdeel uit van de plankosten.
Planschade	Planschade komt voor rekening van Artica, indien deze hoger zijn dan de kosten waarmee de gemeente in de grondexploitatie van 2011 rekening hoefde te houden.
Zekerheidsstellingen	Artica zal bij ondertekening een concerngarantie overleggen van Van Schijndel bouwgroep ter hoogte van € 1,1 miljoen euro als zekerheidsstelling voor de verplichting tot afname van de gronden door Artica.
Communicatie	Naast de reguliere inspraakmomenten die samenhangen met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging wordt de communicatie met omwonenden in relatie tot de bouwplannen verzorgd door en voor rekening van Artica. Alle communicatie gebeurt in nauwe samenwerking met de gemeente.
Huidige overeenkomst / juridische status afspraken	De huidige overeenkomst (juni 2011) is per datum aangaan nieuwe overeenkomst uitgewerkt voor de deelprojecten Liefkenshoek, Flessestraat en Het Plein. Voor zover aan de orde blijven de afspraken voor de deelprojecten Beemdshof, Schoutenkamp en Haafackers voortduren.