

Voorwaarden voor verkoop van grond in bestemmingsplan Hofstad III Loerik V door Megahome.nl Grond B.V. aan private partijen

Achtergrond voorwaarden

Gemeente Houten heeft als doel om het bestemmingsplan Hofstad III Loerik V volgens de in het exploitatieplan gestelde fasering te realiseren. Om grip op de ontwikkeling te krijgen heeft zij in 2015 het voorkeursrecht gevestigd op de niet gerealiseerde gronden. De gronden zijn in eigendom van Megahome.nl Grond B.V. Op 20 juli 2016 is Megahome.nl Grond B.V. failliet verklaard.

Na overleg met de curator over de wijze van ontwikkeling, is het college van burgemeester en wethouders tot de conclusie gekomen dat ontheffing op basis van artikel 10 lid 6 kan worden verleend van de plicht vanuit artikel 10 lid 1 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten dat de curator de grond eerst aan de gemeente te koop aanbiedt, en aldus een verkoop en levering van de gronden, zoals opgesomd in de "Lijst van te onteigenen goederen" dd. 17-06-2016 en weergegeven op de tekening "Grondtekening onteigeningsplan" dd. 1 juni 2016 aan een private partij kan worden toegestaan, indien daarbij wel wordt voldaan aan de in onderhavige notitie verwoorde voorwaarden.

Proces

Onderstaand zijn zowel de beleidswensen als de wettelijke eisen in de vorm van voorwaarden met een afvinklijst weergegeven. Een private partij kan een bieding doen op de grond bij de curator. Als bij alle voorwaarden vinkjes kunnen worden geplaatst en aldus aan alle voorwaarden wordt voldaan, kan het college als terzake bevoegd bestuursorgaan worden verzocht toestemming te verlenen aan de curator voor verkoop aan de betreffende partij. Als er meerdere partijen zijn die aan alle voorwaarden voldoen, is de keuze voor verkoop aan de curator.

In de koopovereenkomst zal de curator met de koper de nakoming van de voorwaarden overeenkomen en deze verplichting in de vorm van een kettingbeding ook opleggen aan eventuele toekomstige eigenaren.

Nadat de toestemming is verleend en de verkoop tot stand is gekomen, zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan en exploitatieplan aldus te wijzigen dat daarin zoveel als mogelijk de in onderhavige notitie verwoorde voorwaarden zullen worden opgenomen.

Overzicht voorwaarden

Gemeente Houten stelt voorwaarden in vier categorieën:

- 1. zekerheid over de gewenste kwaliteit van woningen en openbaar gebied,**
- 2. zekerheid over hoog bouwtempo,**
- 3. zekerheid over een kostenverhaal,**
- 4. zekerheid over een laag risicoprofiel.**

Deze voorwaarden zijn hieronder uitgewerkt.

Cat.	Nr.	Voorwaarden ¹	Conformering ²	Controle
1		Zekerheid over de gewenste kwaliteit van woningen en openbaar gebied		
	1	Realisatie van het plangebied conform het bestemmingsplan Hofstad III Loerik V , vastgesteld door de raad op 20 mei 2013, voor zover niet overruled door onderstaande voorwaarden.		
	2	Realisatie van het plangebied conform het exploitatieplan Hofstad III Loerik V , steeds de meest recent vastgestelde versie (heden de versie van 31 maart 2015), voor zover niet overruled door onderstaande voorwaarden		
1A		Duurzaamheid		
	3	Realisatie van de woonwijk Hofstad III als energieneutrale wijk op wijkniveau : <ul style="list-style-type: none"> - alle woningen zoveel als mogelijk op het niveau 'Nul op de Meter (NoM); - het gemiddelde van alle woningen in de wijk is NoM. Hierbij wordt de mogelijkheid open gelaten dat sommige woningen net niet NoM zijn en andere iets meer dan NoM zijn. - Indien een gemiddelde van alle woningen op het niveau NoM niet mogelijk blijkt, wordt het tekort gecompenseerd met een grootschalige duurzame energieopwekking in de wijk (bijv. een zonneveld, een groot zonnedak etc.).³ 		
	4	Als uitgangspunt geldt de aansluitplicht op het warmtenet van Eneco. Deze verplichting vervalt indien een techniek met een lagere CO ₂ -uitstoot dan het warmtenet wordt gebruikt. ⁴		
	5	Het bouwpeil van de woning (begane grond vloer) ligt minimaal 300 mm boven het hoogste punt van het woonrijpstraatniveau nabij het verkochte. ⁵		
	6	De te realiseren woningen en andere gebouwen dienen per perceel te zijn voorzien van een eigen infiltratievoorziening voor hemelwater . Deze infiltratievoorziening dient een capaciteit van minimaal tien (10) mm per vierkante meter verhard oppervlak, te weten de voetprint van het gebouw en de bestrating, te hebben. Bedoelde (ondergrondse) infiltratievoorziening dient te worden voorzien van een overloop die op het		

¹ De voorwaarden zijn deels gebaseerd op beleidsdocumenten. In voetnoten wordt verwezen naar de beleidsdocumenten. Deze documenten zijn te downloaden via www.houten.nl, bestuur en organisatie, bestuurlijke stukken, tenzij anders aangegeven

² Als u zich conformeert aan de voorwaarde, plaats u in deze kolom achter de voorwaarde een vinkje.

³ Programma Duurzaam, vastgesteld door de raad op 5 juli 2016

⁴ Notitie voorwaarden vervallen aansluitplicht warmtenet Eneco in Houten Zuid, bijlage 3

⁵ Water- en Rioleringsplan 2016-2019, vastgesteld door de raad op 19 januari 2016. Grondslag voor het WRP is artikel 3.5 lid1 van de Waterwet.

		gemeentelijke rioleringsstelsysteem kan worden aangesloten. De voorzieningen voor de afvoer van afval-, hemel- en grondwater dienen te worden aangegeven in een afwateringsplan. Voorafgaand aan de realisatie van bedoelde voorzieningen, dient bedoeld afwateringsplan ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. ⁶		
	7	Het openbaar gebied wordt gerealiseerd conform de eisen zoals vastgelegd in de meest recente versie van het document ' Beheerseisen Inrichting Openbare Ruimte '. In het Exploitatieplan, laatstelijk herzien in maart 2015, is het voldoen aan de Beheerseisen Inrichting Openbare Ruimte versie 2013 geëist. . Versie 2016 wordt in bijlage 4 ter beschikking gesteld.		
	8	De koper/exploitant zal binnen de woonwijk Hofstad III voor eigen rekening en risico twee openbare laadpalen (met elk twee oplaadpunten) voor elektrische motorvoertuigen (laten) realiseren, inclusief minimaal drie jaar beheer, onderhoud en exploitatie. Deze openbare oplaadpalen dienen "smart charging ready" te zijn en worden zonder kosten in eigendom overdragen aan de gemeente. De koper/exploitant kan via de gemeente meedoen met de regionale samenwerking voor openbare laadpalen. De koper/exploitant bepaalt in overleg met de gemeente de locatie van de oplaadpalen. De gemeente neemt de benodigde verkeersbesluiten voor de betreffende parkeerplaatsen. ⁷		
	9	Het openbaar gebied, met name de ondergrondse infra, wordt op zodanige wijze gerealiseerd dat er naast de in voorwaarde 1.8 genoemde laadpalen in de toekomst nog vijf extra laadpalen voor elektrische motorvoertuigen kunnen worden gerealiseerd.		
	10	In het openbaar gebied van de woonwijk wordt parkeerruimte voor tenminste vier deelauto's gerealiseerd, waarbij voor de locatiekeuze en de benodigde verkeersbesluiten afstemming zal plaatsvinden met de gemeente.		
1B		Sociale woningbouw		
	11	Een woningcorporatie uit het werkingsgebied neemt de sociale huurwoningen af. ⁸		
	12	De sociale huurwoningen worden op zodanige wijze gerealiseerd dat de huur daarvan onder de ' aftoppingsgrenzen ' ligt. ⁹		

⁶ Water- en Rioleringsplan 2016-2019, vastgesteld door de raad op 19 januari 2016. Grondslag voor het WRP is artikel 3.5 lid1 van de Waterwet.

⁷ Programma Duurzaam 2016-2018 vastgesteld door de raad op 5 juli 2016

⁸ Woonvisie, vastgesteld door de raad op 8 maart 2016

⁹ Woonvisie, vastgesteld door de raad op 8 maart 2016

	13	De sociale huurwoningen worden gerealiseerd in bevat een menging van circa 80% 1-2 en 20% 3-5 persoons huishoudens , waarbij de exacte te realiseren verdeling in overleg met de gemeente en de betrokken woningcorporatie zal worden vastgesteld. ¹⁰		
	14	De invulling van de binnen de woonwijk Hofstad III gelegen locatie die is bestemd ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen moet onder de volgende voorwaarden worden geoptimaliseerd : <ul style="list-style-type: none"> - Ook de optimalisatie dient binnen de kaders van het bestemmingsplan te passen; - De totale exploitatiebijdrage voor deze locatie blijft ten hoogste gelijk aan de exploitatiebijdrage voor deze locatie bij herziening van het Exploitatieplan in 2015. De exploitatiebijdrage wordt vastgesteld bij de volgende herziening. - Het plan bevat tenminste 71 en maximaal 75 sociale huurwoningen op deze locatie (was 50) - De grondprijs die de woningcorporatie bij eigendomsoverdracht betaalt aan de projectontwikkelaar is gelijk aan het conform het Exploitatieplan toe te rekenen deel van de inbrengwaarde - Het voordeel dat aldus ontstaat dient te worden ingezet ten behoeve van investeringen in duurzaamheid en kwaliteit van de betreffende sociale huurwoningen. 		
	15	De sociale huurwoningen worden rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk gerealiseerd en per complex voorzien van een ruimte voor gezamenlijke activiteiten en zorg (voorbeeld Het Dorpserf). De minimale en maximale te bouwen kwaliteit van de woningen voldoen aan: <ol style="list-style-type: none"> 1. de eisen die staan in het programma van eisen d.d. 10 oktober 2016 van Viveste (bijlage 1), dan wel aan een hieraan gelijk te stellen programma van eisen; en 2. de gemeentelijke leidraad WMO-proof (bijlage 2). Slechts met toestemming van de gemeente mag van deze kwaliteitseisen worden afgeweken. Deze toestemming wordt gegeven als 67% van de woningen slechts rollatortoegankelijk en -doorgankelijk zijn en niet rolstoeltoegankelijk en – doorgankelijk.		
	16	Een herziening van het exploitatieplan ten behoeve van het verhogen van het maximale aantal woningen in de woonwijk Hofstad III (heden maximaal 245) zal slechts ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd als het betreft een toename van maximaal 63 woningen (naar 308) en als buiten de extra te bouwen woningen op de locatie met de aanduiding sociale huurwoningen, zoals beschreven in voorwaarde 14, de toename bestaat uit tenminste 50% sociale huurwoningen . In dat geval is het college voornemens de raad voor te stellen het exploitatieplan aldus te herzien dat de exploitatiebijdrage voor alle sociale huurwoningen inclusief de extra sociale huurwoningen ten hoogste gelijk blijft aan de in 2015 vastgestelde exploitatiebijdrage voor het oorspronkelijk aantal sociale huurwoningen. Deze lagere bijdrage wordt gecompenseerd door hogere bijdragen vanuit de vrije sector woningbouw. De exploitatiebijdrage wordt vastgesteld bij de volgende herziening. De		

¹⁰ Woonvisie, vastgesteld door de raad op 8 maart 2016

		grondprijs die de woningcorporatie bij eigendomsoverdracht betaalt aan de projectontwikkelaar is ook hier gelijk aan het conform het Exploitatieplan toe te rekenen deel van de inbrengwaarde. Het voordeel voor sociale huurwoningen dat aldus ontstaat dient te worden ingezet ten behoeve van investeringen in duurzaamheid en kwaliteit van de betreffende sociale huurwoningen.		
1C		Vrije sector woningbouw		
	17	Tenminste 50 koopwoningen worden rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk gerealiseerd. Indien het dientengevolge gewenst is het bestemmingsplan en exploitatieplan te herzien om dergelijke woningen in de vorm van koopappartementen mogelijk te maken, dient de afwijking zo beperkt mogelijk te zijn en in ieder geval niet (i) een afwijking in de bouwhoogte en/of (ii) een afwijking van het beeldkwaliteitsplan te betreffen.		
	18	Van de vrije sectorwoningen heeft op peildatum 15 november 2016 minimaal 15% een v.o.n.-prijs van ten hoogste € 250.000,- en daarnaast tenminste 15% een v.o.n.-prijs van ten hoogste € 350.000,-.		
1D		Participatie		
	19	De te realiseren woningen zullen met voldoende keuzemogelijkheden en op basis van het uitgangspunt van ' consumentgericht bouwen ' worden aangeboden.		
	20	In overleg met de gemeente zal voor het ontwerpproces van de woningen en van de openbare ruimte aan belangstellenden en omwonenden de mogelijkheid van inspraak worden aangeboden.		
2		Zekerheid over hoog bouwtempo		
	21	Realisatie van het plangebied conform de planning en fasering zoals opgenomen in het exploitatieplan Hofstad III Loerik V , steeds de meest recent vastgestelde versie (heden de versie van 31 maart 2015), of met een zo klein mogelijke afwijking voor de eerste fasen.		
3		Zekerheid over kostenverhaal		
	22	De verschuldigde exploitatiebijdragen zullen conform het exploitatieplan Hofstad III Loerik V , steeds de meest recent vastgestelde versie (heden de versie van 31 maart 2015), worden berekend en worden voldaan.		
	23	De gemeente is bereid exploitatiebijdragen direct van kopers te innen waarbij de ontwikkelaar vanaf de benodigde betaaldatum van 4 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning garant staat voor betaling van alle bijdragen binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.		
	24	Voor archeologiekosten mag worden uitgegaan van € 100.000,-. Voor de kosten van bodemsanering mag		

		worden uitgegaan van maximaal € 750.000,- en het nader bodemonderzoek uit 2016. ¹¹ Deze bedragen worden meegenomen in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan.		
	25	Het bestemmings- en exploitatieplan worden zodanig aangepast (wel met zo minimaal mogelijk aanpassingen) dat er 392 m ² extra uit te geven m2 grond voor woningbouw komt. Deze m ² wordt evenredig verdeeld over het in het actuele Exploitatieplan geldende woningbouwprogramma. Na deze levering zijn alle historische afspraken over grondlevering tussen Megahome en Gemeente Houten nagekomen.		
	25a	De eigenaar is bereid 118,8 m2 terrein te verkopen aan gemeente Houten, opdat gemeente Houten verkoopt aan familie de Wit, ten behoeve van tuin/erf behorende bij de woning Rimpelmos 21 voor hetzelfde bedrag als het aankoopbedrag met kosten koper. Het terrein is weergegeven op bijlage 7.		
4		Zekerheid over een laag risicoprofiel		
	26	De koper/exploitant is bereid een overeenkomst te sluiten met de curator waarin de nakoming van de in onderhavige notitie verwoorde voorwaarden wordt verzekerd		
	27	De koper/exploitant toont aan de hand van tenminste twee referentieprojecten aan goed geëquipeerd te zijn voor de realisatie van de woonwijk Hofstad III. De referentieprojecten dienen in ieder geval aan de volgende voorwaarden te voldoen: <ul style="list-style-type: none"> - binnen ieder van de referentieprojecten heeft de koper/exploitant of een van diens aandeelhouders, welke tenminste 30% van de aandelen van koper/exploitant bezit, tenminste 100 woningen gerealiseerd waarvan tenminste 20 woningen in de sociale huursector, die overgedragen zijn aan een woningcorporatie; als de twee referentieprojecten geen sociale woningen bevatten, moet een derde referentieproject worden aangeleverd met de tenminste 20 sociale huurwoningen - opgeleverd in de periode vanaf 2010 tot heden; - het kwaliteitsniveau van het openbaar gebied in de betreffende projecten, dat door de koper/exploitant moet zijn gerealiseerd en tenminste in drie fasen moet zijn opgeleverd, is tenminste vergelijkbaar met dat wat in het exploitatieplan voor de woonwijk Hofstad III is voorgeschreven; - van de gemeente waar het betreffende project is gerealiseerd dient een verklaring te worden overlegd waaruit blijkt dat het project naar tevredenheid van die gemeente is gerealiseerd. - van de woningcorporatie waaraan de betreffende sociale huurwoningen zijn overgedragen, dient een verklaring te worden overlegd waaruit blijkt dat het project naar tevredenheid van die corporatie is overgedragen 		
	28	De koper/exploitant toont met behulp van een daartoe strekkende verklaring van haar accountant en onder		

¹¹ Lieveense CSO (23 september 2016). Nader bodemonderzoek Hofstad III te Houten met nr. 16M1042.RAP001. Te verstrekken door de curator.

		overlegging van de twee meest recente jaarrekeningen aan dat zij financieel in staat is tot realisatie van de woonwijk Hofstad III.		
--	--	---	--	--

Bijlagen (separaat):

1. **Programma van eisen Viveste dd. 10-10-2016**
2. **Leidraad WMO-proof wonen, gemeente Houten, dd. 23-6-2016**
3. **Notitie voorwaarden vervallen aansluitplicht Warmtenet Eneco Houten Zuid**
4. **Beheereisen Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Houten 2016 met 2 begeleidende emails**
5. **een teken- en een printbestand van het matenplan, waarvan af gemeten en gerekend kan worden**
6. **rapport bodemverontreiniging Hofstad III**
7. **rapport bodemverontreiniging onder school de Vlinder (voor rekening en risico gemeente Houten)**
8. **grondtekening met alle percelen die gekocht moeten worden**
9. **uitgangspunten budgetraming woonrijp- en bouwrijpmaken met o.a. maaiveldhoogten**
10. **water- en rioleringsplan gemeente Houten 2016-2019**
11. **tekening met beoogde grondruil met fam. de Wit**