Neerijnen

Informatienota

Datum	:	30 januari 2014
Van	:	College
Bijlagen	:	Beantwoording van de vragen van Gemeentebelangen
Onderwerp	:	Stand van zaken woningbouwplan het Molenblok
Zaak- / Docnummer	:	715\3658\1

KENNISNEMEN VAN:

Stand van zaken ontwikkeling Molenblok, Varik en verdere ontwikkelingsstrategie.

INLEIDING

In 2005, een andere economische tijd, heeft de gemeente een koopovereenkomst gesloten met VABO. Op drie latere tijdstippen is deze koopovereenkomst gewijzigd en aangevuld. In 2012 is het bestemmingsplan voor het Molenblok door de Raad van State vernietigd op grond van de onderbouwing van de realiseerbaarheid van het woningbouwprogramma. Op basis van de Woonvisie (en aanvullingen) en de marktomstandigheden is het niet mogelijk om eenzelfde soort bestemmingsplan in procedure te brengen. Er kan mede daardoor geen uitvoering worden gegeven aan de overeenkomst met VABO. Na het inwinnen van juridisch advies heeft het college besloten om op basis van de nieuwe uitgangspunten met VABO in gesprek te treden over een gewijzigde ontwikkeling van het Molenblok en een nieuwe overeenkomst te sluiten.

KERNBOODSCHAP

Op basis van de gewijzigde uitgangspunten is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt met VABO over een nieuwe koopovereenkomst onder nieuwe voorwaarden. Daarmee is de ontstane impasse doorbroken en bestaat zekerheid over de afname van 31 bouwkavels en een optie op de afname van maximaal 19 bouwkavels op termijn. De verwachting is dat met deze overeenkomst voor de gemeente het beste ruimtelijke, volkshuisvestelijke en financiële resultaat is te bereiken.

CONSEQUENTIES

Waarom nieuwe afspraken?

- De overeenkomst is gesloten in een andere tijd onder andere economische omstandigheden. Sindsdien is de overeenkomst drie keer aangepast. Onderdeel van de overeenkomst was dat de bouwkavels pas aan VABO werden verkocht als VABO de woningen op de bouwkavels had verkocht. Daarmee kwam het afnamerisico en dus het risico van de ontwikkeling van de locatie bij de gemeente terecht. Werd er niet verkocht, dan hoefde VABO de bouwkavels ook niet van de gemeente af te nemen, waardoor de gemeente haar inkomsten niet kreeg.
- Op basis van de juridische adviezen kan worden geconcludeerd dat de kans tot afdwingbaar krijgen van belangrijke afspraken zoals over rente en afnameplicht bij een gerechtelijke procedure te klein wordt ingeschat.
- In 2012 werd het bestemmingsplan vernietigd. De Raad van State vernietigde het bestemmingsplan omdat het woningbouwprogramma zowel qua aantallen als qua woningtypen niet realiseerbaar is. Op basis van de daarna vastgestelde Woonvisie en aanvullingen blijkt dat het oude bestemmingsplan niet meer opnieuw in procedure kan worden gebracht. Er moet gewerkt worden met een gewijzigde fasering. Daardoor kan ook de gemeente haar deel van de afspraken in de koopovereenkomst met VABO niet meer

nakomen.

De basis van de nieuwe afspraken
Met VABO is overeenstemming bereikt over een nieuwe koopovereenkomst.
De gemeente heeft bij de nieuwe afspraken de volgende doelen in acht genomen:

1. een realiseerbaar bestemmingsplan, waarbij de uitgangspunten van de Woonvisie als basis worden genomen.
2. spoedige start van de bouw van de woningen in Varik.
3. een nieuwe overeenkomst die de gemeente rechtszekerheid biedt.
4. een optimaal financieel resultaat voor de grondexploitatie Molenblok.

In de jaarrekening 2012 is op basis van een taxatie met betrekking tot het complex Molenblok in Varik een verliesvoorziening getroffen van € 1.425.000. Hiermee is de boekwaarde per 1 januari 2013 van het Molenblok verlaagd van € 3.245.000 naar € 1.820.000. Conform de planning en control-cyclus wordt jaarlijks bij het jaarverslag de boekwaarde van de grondexploitaties vergeleken met de taxatiewaarde van het desbetreffende complex. Op dat moment wordt beoordeeld of de verliesvoorziening verhoogd danwel verlaagd moet worden. Eén en ander gebeurd in overleg met de accountant. Voor het jaarverslag 2013 zal deze taxatie plaatsvinden op basis van de nieuwe overeenkomst.

De overeenkomst richt zich op een gefaseerde ontwikkelingen van in totaal 50 woningen, waarvan voor 31 woningen een afnameplicht geldt. De resterende vijf kavels bij de molen worden vooralsnog niet als te realiseren woonbestemming in het bestemmingsplan opgenomen, maar worden als reservering (toekomstig woongebied) naar een verdere toekomst geschoven (realisatie na 10 jaar)

Het is een reële verwachting dat te samen met de ontwikkeling van de resterende vijf kavels in de toekomst de boekwaarde (per 1-1-2013, 1,82 mln) wordt gedekt. Daarnaast is er een reële verwachting dat de gemeente in aanmerking kan komen voor een impulssubsidie van de provincie Gelderland.

De planning is erop gericht om na het sluiten van de nieuwe overeenkomst zo snel mogelijk het huidig bestemmingsplan te repareren, waarbij onderwijl VABO de mogelijkheid heeft om op basis van de reeds aanwezige omgevingsvergunning de verkoop en eerste realisatie te starten. Op basis van de nieuwe afspraken kan een woningbouwplan worden gerealiseerd, welke aansluit bij de behoefte van het dorp Varik en waar binnenkort mee kan worden begonnen.

COMMUNICATIE

Er zijn vragen gesteld door Gemeentebelangen Neerijnen. In de bijlage zijn antwoorden op deze vragen opgenomen.

VERVOLG

Opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het woningbouwplan het Molenblok.

BIJLAGE REACTIE OP AANVULLENDE VRAGEN GEMEENTEBELANGEN NEERIJNEN

Gemeentebelangen Neerijnen heeft aanvullende vragen gesteld over de grondexploitatie en de stand van zaken van het project Molenblok. In deze bijlage beantwoorden we de vragen. Wij houden daarbij de nummering aan zoals door Gemeentebelangen Neerijnen aangegeven. De vragen zijn in de kaders aangegeven.

Voorafgaand aan de beantwoording van de vragen willen wij u er op wijzen dat de omstandigheden sinds 2005 fors zijn gewijzigd. Niet alleen de economische omstandigheden zijn onvergelijkbaar, ook is er een nieuwe discussie gaande over demografische ontwikkelingen in de regio. Waar in 2005 gedacht werd dat er een tekort aan woningen was, ook in Varik, wordt daar nu genuanceerder over gedacht.

1. Is het juist dat de koopsom van ruim € 4.200.000,-- pas hoeft te worden betaald als de woningen door de koper/ontwikkelaar zijn verkocht (ABC constructie)?

In de oorspronkelijke koopovereenkomst is een afnameplicht opgenomen. Er moet worden afgenomen als de gronden bouwrijp zijn gemaakt. Omdat er problemen ontstonden met de archeologische vondsten en de noodzakelijke verhoging van de molen zijn op latere momenten gewijzigde afspraken gemaakt. Daarbij is de koppeling van de afname met het bouwrijp maken losgelaten. De afname zou plaatsvinden via ABC-levering en dus als de woningen waren verkocht.

2. Is onze conclusie juist dat de gemeente Neerijnen, hoewel de grond al in 2005 is verkocht, op deze manier eigenlijk het ontwikkelaarsrisico loopt?

Dat klopt. De gemeente krijgt op basis van de overeenkomst uit 2005 en de aanvullingen betaald als de woningen zijn verkocht.

3. Is onze conclusie juist, mede gezien uw eerdere beantwoording, dat door de koper/ontwikkelaar dus geen enkele garantie hoeft te worden gesteld en de gemeente daar niet om heeft verzocht?

Er zijn afspraken gemaakt over een rentevergoeding en een waarborgsom. De rentevergoeding is opeisbaar bij de levering van de kavels. De waarborgsom is uiteindelijk niet overgemaakt. Juridisch gezien is de vordering om de waarborgsom te overleggen verjaard.

4. Is in de verliesvoorziening van € 3.800.000,-- een bedrag opgenomen dat betrekking heeft op het project 'Molenblok'? En zo ja, waarom?

In de verliesvoorziening is inderdaad een bedrag opgenomen dat betrekking heeft op het project "Molenblok" omdat deze gronden met in achtneming van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) voorschriften dienden te worden gewaardeerd.

5. Is onze constatering juist dat u op rekeningnummer 331001 'Opbrengst grondverkopen' rekening houdt met een bedrag van € 4.400.000,--?

De raming opbrengst verkopen op rekeningnummer 331001 is gebaseerd op de gesloten overeenkomst met VABO van 2005 .

6. Hoe is het mogelijk dat er nog steeds onduidelijkheid bestaat over bovengenoemde rentebepaling uit de gesloten verkoopovereenkomst 19 juli 2005?

De rentevergoeding uit de koopovereenkomst 2005 wordt door de ontwikkelaar betaald bij de levering van de kavels. Het was daarom gedurende de bestemmingsplanprocedure geen gespreksonderwerp.

7. Hoe is deze contractuele regeling volgens de gemeente Neerijnen uit te leggen?

Wij gaan er vanuit dat hier de regeling over de rentevergoeding wordt bedoeld. Wij hebben hierover extern advies ingewonnen. Op basis daarvan concluderen wij dat de rentevergoedingsregeling van

toepassing is bij de uitvoering van de koopovereenkomst uit 2005. De rente is pas opeisbaar bij de levering van de kavels. Er is geen aanknopingspunt gevonden om te stellen dat de rente jaarlijks moet worden vergoed. In de overeenkomst is daarnaast onduidelijk of sprake is van een eenmalige rentevergoeding of een jaarlijkse. De adviseurs vinden het verdedigbaar om uit te gaan van een jaarlijkse rentevergoeding. Wel zij daarbij opgemerkt dat de rentevergoeding is afgesproken in de veronderstelling dat de planrealisatie in 2007/2008 zou kunnen plaatsvinden.
Er zit een relatie tussen de inning van de rentevergoeding en het moment van de levering van de kavels. Zoals in antwoord op vraag 1 en 2 is aangegeven, worden de kavels pas geleverd (en betaald) als ze zijn verkocht. De ontwikkelaar zal zijn ontwikkelingskosten willen terugverdienen bij de verkoop van de woningen. Zeker in deze tijd moet daarbij de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen optimaal zijn. Als hij een hoge rentevergoeding wil betalen, zal hij (een deel) van deze kosten willen verdisconteren in de woningprijs. Dan zal de prijs-kwaliteitverhouding wellicht niet meer optimaal zijn. Daardoor is niet uit te sluiten dat de woningen moeilijker verkocht worden. Omdat levering en betaling is gekoppeld aan de verkoop, ontstaat zo een "cirkelredenering". De verwachting is dat bij uitvoering van de koopovereenkomst geen snelle en kwalitatief goede ontwikkeling van het plan Molenblok plaatsvindt.

8. Hoe lang bent u al aan het 'stoeien' over deze problematiek met de koper/ontwikkelaar?

Na de uitspraak van de Raad van State, waarin zij het bestemmingsplan vernietigde, hebben wij onze positie bepaald. Daarbij zijn adviezen ingewonnen over de mogelijkheden van uitvoering van de koopovereenkomst, maar ook over de mogelijkheden om een gelijkluidend bestemmingsplan in procedure te kunnen brengen. Op basis van de Woonvisie en de marktomstandigheden verwachten wij dat een nieuw bestemmingsplan voor 55 woningen niet kan worden onderbouwd. Dit betekent dat de gemeente geen volledige uitvoering van de overeenkomst meer kan waarborgen.
Gesprekken met Vabo over de gevolgen van de vernietiging van het bestemmingsplan en de status van de koopovereenkomst zijn gestart in april 2013. Daarbij is in eerste instantie getracht om alsnog een deel van de koopovereenkomst uit te voeren. Deze insteek is in de zomer van 2013 verlaten, waarna in de tweede helft van het jaar onderhandelingen zijn gevoerd met de ontwikkelaar. Deze insteek is mede verlaten omdat er onvoldoende zekerheid bestond over de uitvoering van de overeenkomst nu geconcludeerd werd dat er geen sprake is van een afnameplicht dan wel zicht en grip op de ontwikkeling van de woningbouw.

9. Deelt u onze mening dat de handelswijze van de gemeente in deze volstrekt ongeloofwaardig is?

Het project heeft te kampen met verschillende problemen. Er was ten tijde van de aankoop en het sluiten van de koopovereenkomst geen aanleiding te denken dat er substantiële archeologische vondsten zouden worden gevonden. Er was toen ook geen aanleiding te denken dat de molen gevolgen zou kunnen hebben voor de ontwikkeling van een in de basis "ruimte voor ruimte"-locatie. De vernietiging van het bestemmingsplan is een streep door de rekening. Daarbij zijn de externe omstandigheden ook fors gewijzigd.

10. Waarom zijn er in al die jaren geen juridische stappen gezet om dit probleem helder te krijgen?

Door de gemeente is bij meerdere partijen hieromtrent advies ingewonnen. Hieruit is de conclusie getrokken dat het beter is om met behoud van wederzijdse posities vanuit het huidig contract in overleg te treden.

11. Heeft de voormalige wethouder Van den Heuvel in dit dossier actie gepleegd? En zo ja, welke?

Het voorgaande college heeft als eerste de gevolgen ondervonden van de crisis op de woningmarkt. Na vernietiging van het bestemmingsplan, maar instand blijven van de omgevingsvergunning is onderzocht of VABO toch kon worden bewogen een aanvang te maken met de verkoop. Daarvoor is tevens juridisch advies ingewonnen. In dat kader zijn door toenmalig wethouder inderdaad acties ondernomen in de zin van overleg met VABO, inwinnen van advies en terugkoppelen naar college.

12. Is onze constatering juist, gezien uw uitgebreide technische beantwoording, dat de lasten van de begroting vanaf 2014 structureel verhoogd worden met circa € 180.000,--?

Door verlaging van de boekwaarde van de grondexploitaties kan minder rente toegerekend worden aan de grondexploitatiecomplexen.
Op basis van de "oude" boekwaarden grondexploitaties werd een bedrag € 412.000 rente toegerekend aan de grondexploitatiecomplexen. Door verlaging van de boekwaarden met € 3,8 miljoen door de herwaardering per 1-1-2013, kan € 180.000 minder rente worden toegerekend. Dit bedrag komt dan ten laste van de algemene dienst en wordt meegenomen als nadelig effect.

13. Dus een aanzienlijk lagere 'verliesvoorziening grondexploitaties' zou een gunstige invloed hebben op het tekort in de begroting?

Als de verliesvoorziening lager kon zijn, betekent dit dat de boekwaarde hoger mocht zijn en zodoende meer rente toerekenbaar.

14. Wat is de reden en doel geweest om deze waarborgstelling in het koopcontract op te nemen?

De waarborgsom is opgenomen binnen de algemene verkoopvoorwaarden bij aankoop van bouwgrond.

15. Wat is de reden dat deze waarborgsom tot op heden niet is voldaan?

De waarborgsom is niet voldaan. De ontwikkelaar wil de waarborgsom niet meer overleggen omdat er sinds het sluiten van de overeenkomst op veel gebieden wijzigingen zijn opgetreden. Daarnaast is het juridisch de vraag of de gemeente een dergelijke waarborgsom nog kan verlangen, nu er al meer dan acht jaar is verstreken sinds het sluiten van de overeenkomst. Daarnaast is nu duidelijk geworden dat de overeenkomst ook vanuit gemeentezijde niet meer onverkort kan worden uitgevoerd. De gemeente kan de verkochte kavels niet meer leveren, omdat verwacht wordt dat de gemeente geen bestemmingsplan voor alle overeengekomen woningen kan vaststellen.

16. Heeft de gemeente Neerijnen afgezien van het mogen ontvangen van deze waarborgsom? En zo ja, waarom?

De gemeente heeft niet afgezien van de waarborgsom.

17. Wat zijn uw inspanningen geweest om deze waarborgsom alsnog te ontvangen?

De ontwikkelaar voldoet niet uit zichzelf de waarborgsom. Ook na aandringen van de gemeente voldoet hij er niet aan. Dit betekent dus dat de gemeente dit zou moeten afdwingen. In dat geval moet er een gerechtelijke procedure worden gevoerd. Dan komt de vraag op of de gemeente dit onderdeel van de overeenkomst nog kan afdwingen. Daarnaast zal de ontwikkelaar zich verweren in een dergelijke procedure. De verwachting van beide adviseurs is dat de gemeente zwak staat in een procedure, omdat duidelijk is dat de werkelijkheid op vele vlakken anders is geworden dan door partijen bij het sluiten van de overeenkomst voorzien. Dit kan niet alleen ten laste van de ontwikkelaar komen. Met een gerechtelijke procedure komt daarnaast de ontwikkeling van het Molenblok niet dichterbij, terwijl dat volkshuisvestelijk, ruimtelijk en financieel voor de gemeente belangrijk is. Er is daarom gekozen om in overleg te treden met de ontwikkelaar om te komen tot een nieuwe overeenkomst waarin de gemeentelijke doelen zoveel mogelijk wel worden gehaald. Er is dus niet gekozen om een gerechtelijke procedure te starten.

18. Heeft u de renteproblemen en waarborgsomzaak' juridisch laten toetsen?

Er is door de huisadvocaat en een vastgoedadviesbureau advies uitgebracht over de mogelijkheden die de gemeente heeft om tot uitvoering van de overeenkomst uit 2005 te komen.

19. Zo ja, wat is het resultaat van dit juridisch advies? (Gaarne inzage hierin)

De juridische adviezen kunnen vertrouwelijk worden ingezien. Omdat het de gemeentelijke juridische positie aangeeft, moet hier wel vertrouwelijk mee worden omgegaan. Anders zou dat de onderhandelingspositie van de gemeente nadelig kunnen worden beïnvloed en dat is niet in het algemeen belang.

20. En zo nee, waarom niet?

-

21. Hoever staat het concreet met dit dossier?

Wij verwijzen naar de informatienota.

22. Is er al een aangepast bestemmingsplan Molenblok?

Er is een nieuwe overeenkomst met de ontwikkelaar getekend. Ook is geïnventariseerd wat de mogelijkheden zijn om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Wij zijn in gesprek met een ruimtelijk adviesbureau om het nieuwe bestemmingsplan te gaan opstellen, met de daarbij behorende actualisatie van de onderzoeken. Volgens de planning moet het mogelijk zijn om in de gemeenteraad van 25 september 2014 een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Dit is deels afhankelijk van actualisatie van enkele onderzoeken en overleg met provincie en waterschap.

23. Zo niet, waarom niet en wanneer gaat dat gebeuren?

-

24. Hoeveel jaren bent u al met deze koper/ontwikkelaar aan het onderhandelen?

De eerste overeenkomst is gesloten in 2005. Daarna is in meerdere of mindere mate overleg gevoerd met de ontwikkelaar. Sinds afgelopen zomer zijn constructieve gesprekken gaande met de ontwikkelaar om te komen tot een nieuwe overeenkomst, die de doelen van de gemeente waarborgt. Deze gesprekken kunnen wij naar verwachting binnenkort afronden en vastleggen in een getekende overeenkomst.

25. Hoelang houdt deze koper/ontwikkelaar de gemeente Neerijnen nog aan het lijntje?

Er zijn gesprekken met de ontwikkelaar geweest, er hebben zich ook problemen voorgedaan die door ontwikkelaar of gemeente niet konden worden beïnvloed.

26. Betreft de verliesvoorziening nou € 3.8 miljoen of € 3.6 miljoen?

In de jaarrekening 2012 is een verliesvoorziening getroffen van 3,8 miljoen.