Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	12 maart 2024
Documentkenmerk:	D/2024/132945 behorende bij zaak: Z/2024/037147

Aan de raad,

Onderwerp:

Ontwikkellocatie Zuideinde 40-42 / Vita Flora

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. 1. Een budget van €50.000,- beschikbaar te stellen om een externe projectleider aan te stellen om het proces voor bovengenoemde perceel te begeleiden tot een beoogde woningbouwontwikkeling.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Artikel 189 van de Gemeentewet

Inleiding

Aanleiding

De projectontwikkelaar heeft in januari 2018 een 'Onbekende toekomstprocedure' aangevraagd bij de gemeente Landsmeer. De projectontwikkelaar beoogde hiermee een appartementencomplex van 37 appartementen op te richten op de percelen Zuideinde 38, 40 en 42 in Landsmeer. Op 24 oktober 2018 heeft de projectontwikkelaar zijn plan toegelicht voor de toenmalige wethouder. Na de pitch/presentatie volgt normaal gesproken een GO of een NO GO. In dit geval heeft het college op 26 maart 2019 besloten om een tussenstap toe te voegen om te besluiten of het gemeentelijk perceel (Zuideinde 42) al dan niet verkocht kan worden. In dat besluit heeft het college uitgesproken om het perceel Zuideinde 42 te willen verkopen onder voorbehoud van taxatie.

In 2020 is de eigenaar van Zuideinde 38 afgehaakt bij de ontwikkeling. Hierop volgend is het plan aangepast naar 26 appartementen verspreid over de percelen Zuideinde 40 en 42. Hiervoor zijn ook uitgebreide participatietrajecten doorlopen, die positief zijn beoordeeld.

In 2021 heeft uw gemeenteraad een nieuw beleidskader vastgelegd dat toeziet op de verdeelsleutel bij de ontwikkeling van woningbouw. Door de vaststelling van deze kaders bleek het plan voor projectontwikkelaar financieel niet rendabel meer, mits de grond van de gemeente (Zuideinde 42) voor een relatief lage prijs gekocht kon worden.

Kader

- Tijdelijke omgevingsplan gemeente Landsmeer;
- Algemene Wet bestuursrecht;
- Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU);
- Gemeentewet;
- Woonvisie Landsmeer 2016 – 2024;
- Notitie beleidskaders woningbouwprogramma.

Doelstelling/beoogd resultaat

Het doel van dit voorstel is om een budget beschikbaar te stellen voor het aanstellen van een externe projectleider om ervoor te zorgen dat het perceel Zuideinde 42 (en 40) een passende ontwikkeling krijgt.

Argumenten en afweging

Locatie

De gemeente Landsmeer is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als Gemeente Landsmeer, sectie A, nummers 4713 in Landsmeer. Op het perceel A4713, locatie Zuideinde 42 staat een vervallen woning, welke niet meer in gebruik is (zie Bijlage 1).

Planvorming

Een projectontwikkelaar is vanaf 2018 bezig geweest met een plan voor het realiseren van startersappartementen (zie bijlage 2) verspreid over de percelen Zuideinde 40 en Zuideinde 42. Bij de uitwerking van dit plan heeft de projectontwikkelaar ervoor gekozen om het project on-hold te zetten wegens nieuwe beleidskaders (notitie beleidskaders woningbouwprogramma) van de gemeente Landsmeer. Deze kaders hebben ertoe geleid dat het project voor de projectontwikkelaar financieel niet haalbaar is.

In het licht van de vigerende kaders en de financiële problematiek heeft de projectontwikkelaar zich gemeld bij de gemeente Landsmeer. Meerdere gesprekken hebben plaatsgevonden waarin de projectontwikkelaar gevraagd is om te kijken naar verschillende woningbouwprogramma's en deze door te rekenen. Op deze manier is getracht inzicht te krijgen in de problematiek en hoe deze mogelijk op te lossen is.

Meewegende factoren

Voor dit dossier zijn een aantal factoren van belang die de uitvoering van het plan kunnen beïnvloeden.

Grondwaarde

Een van deze problemen is de grondwaarde van het perceel Zuideinde 42. Dit perceel is eigendom van de gemeente Landsmeer en vertegenwoordigt een WOZ-waarde van €682.000,-. De ontwikkelaar heeft aangegeven deze prijs niet te willen en kunnen betalen.

In de basis is het bij projecten van belang om de residuele grondwaarde te berekenen. De residuele grondwaarde is de totale opbrengst van het te realiseren vastgoed, minus de totale kosten voor bouwen. Om de (potentiële) waarde van grond te berekenen is een residuele grondwaardeberekening nodig. De residuele grondwaarde wordt berekend door de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed te verminderen met de verwachte realisatiekosten.

Staatssteun

Als een gemeente een stuk grond wil verkopen, moet zij kunnen verantwoorden dat dit tegen een marktconforme waarde gebeurt. Indien de gemeente besluit om een stuk grond te verkopen tegen een niet conforme marktprijs kan er sprake zijn van staatssteun. Staatssteun is het direct dan wel indirect verstrekken van financiële steun aan ondernemingen door overheden. Omdat staatssteun het gelijke speelveld op de interne markt kan verstoren kent de Europese Unie een streng staatssteunregime. Staatssteun is in beginsel verboden, tenzij deze verenigbaar met de interne markt wordt geacht. De Europese Commissie ziet toe op de naleving van de staatssteunregels.

Het vraagstuk staatssteun is complex en vereist expertise om nader uit te zoeken. Een externe projectleider kan adviseren over complexe juridische begrippen binnen het staatssteunrecht zoals 'economisch voordeel' of 'beïnvloeding van het interstatelijk handelsverkeer', beoordelen of een maatregel kwalificeert als staatssteun en of een maatregel moet worden gemeld bij de Europese Commissie.

Didam-arrest

Naast het financiële vraagstuk over de grond speelt de manier waarop de gemeente Landsmeer haar grond moet verkopen ook een rol. Een overheidsorgaan zoals een gemeente kan niet langer een stuk grond (met of zonder gebouw) exclusief aan één partij aanbieden zonder dit vooraf bekend te maken. Als een gemeente iets wil verkopen, moet de procedure en de criteria waarop uiteindelijk een koper wordt gekozen voor iedereen

duidelijk zijn. De ruimte van overheden om zelf te bepalen hoe zij grond en vastgoed willen verkopen, wordt door het Didam-arrest beperkt.

Het verkopen van grond als gemeente onder het Didam-arrest is vereist expertise om nader uitgezocht te worden. Een externe projectleider kan adviseren over complexe juridische begrippen/procedures die gepaard gaan met verkopen van grond als overheidslichaam.

Doel project

Het uiteindelijke doel van het project is het realiseren van permanente woningbouw op de beoogde locatie. Bijgevoegd budgetvoorstel ligt in lijn met dit doel, namelijk het beschikbaar stellen van budget om een externe projectleider aan te stellen die dit project kan afronden. Dit ligt ook in lijn met de ambitie in de Woonvisie om nieuwbouw te realiseren om zoveel mogelijk doorstroming teweeg te brengen. In de Woonvisie Landsmeer, pagina 4, is opgenomen dat er wordt ingezet op het “verhogen van de dynamiek op de woningmarkt (doorstroming)”. Door nieuwbouw te realiseren c.q. toevoegen van woningen, wordt zoveel als mogelijk bijgedragen aan de doorstroming.

De gemeente Landsmeer heeft vanwege haar grondpositie (eigenaar Zuideinde 42) een regierol in dit dossier. Dit betekent dat zij zelf invloed heeft op het realiseren van woningbouw op de beoogde locatie. In de voorgaande alinea’s is weergegeven welke factoren invloed hebben op het realiseren van woningbouw op de beoogde locatie. Om zelf de regie te houden op dit dossier en de beoogde gezamenlijke ontwikkeling te realiseren dienen de genoemde vraagstukken te worden uitzocht.

Projectleider

Het project is gestart in 2016 en tot op heden, vanwege verschillende factoren, nog niet in procedure gebracht. Er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Landsmeer om tot een oplossing te komen om het plan in procedure te brengen. Het project stuit op een verscheidenheid aan problemen. De complexiteit daarvan vergt ambtelijke inzet en expertise. Binnen de gemeente Landsmeer zijn er geen ambtenaren die zich hebben gespecialiseerd in de beschreven problematiek.

Vanuit dit vertrekpunt wordt geadviseerd om een externe projectleider aan te nemen die de complexiteit van dit dossier kan managen. Middels het inhuren van externe expertise kunnen de onderwerpen zoals staatssteun, het Didam-arrest en de taxatie afgehandeld worden. Daarnaast zorgt het aanstellen van een externe projectleider ervoor dat de ambtelijke capaciteit niet verder onder druk komt te staan. Op deze manier wordt het ambtelijk apparaat in staat gesteld om (andere) lopende projecten zorgvuldig af te ronden.

Werkzaamheden

In het kader van dit project dient de externe projectleider minimaal de volgende dingen uit te zoeken/op te pakken:

- Uitvoeren van een taxatie van het perceel Zuideinde 42;
- Het voeren van meerdere gesprekken gevoerd te worden met de projectontwikkelaar;
- Analyseren van de problematiek inzake staatssteun;
- De impact van het Didam-arrest bepalen indien de gemeente besluit over te gaan tot verkoop;
- Het schrijven van stukken;
- Adviseren van het bestuur;
- Uitvoeren van de een mogelijk benodigde ruimtelijke procedure;
- Begeleiden van het proces tussen gemeente en de beoogde projectontwikkelaar.

De externe projectleider dient in het project een breed scala aan taken uit te voeren die afhankelijk zijn van verschillende factoren. Gezien de omvang en verscheidenheid in taken wordt verwacht dat de projectleider 12 maanden nodig heeft om de taken af te ronden. Om een projectleider aan te stellen voor de duur van 12 maanden is een budget van €50.000,- benodigd.

Afweging

Indien het college en uw raad besluit om geen budget beschikbaar te stellen voor het aanstellen van een externe projectleider (om zodoende het perceel Zuideinde 42 te kunnen ontwikkelen), dan zou dit betekenen dat er op deze locatie niet in gezamenlijkheid met de projectontwikkelaar ontwikkeld kan worden. De gezamenlijke ontwikkeling heeft de voorkeur, omdat op deze manier de grootste hoeveelheid woningen toegevoegd kunnen worden verspreid over de percelen Zuideinde 40 en 42.

Indien de gezamenlijke ontwikkelingen niet tot stand komt, dient de gemeente over te gaan tot zelfstandige ontwikkeling. Deze variant heeft ten opzichte van de gezamenlijke ontwikkeling niet de voorkeur, omdat hiermee minder woningen worden toegevoegd. Zelfstandige ontwikkeling kost bovendien tijd en betekent dat er voorlopig nog geen ontwikkeling gaat plaatsvinden.

Geadviseerd wordt dan ook om een externe projectleider aan te stellen die op basis van zijn/haar expertise ervoor kan zorgen dat het perceel in gezamenlijkheid wordt ontwikkeld.

Risico's

niet van toepassing

Financiële aspecten

Er is voor het aanstellen van een externe projectleider voor het project Zuideinde 42 geen budget opgenomen in de begroting van 2024. Aan uw raad wordt voorgesteld om €50.000,- beschikbaar te stellen. Er is hiervoor nog geen budget beschikbaar dus wordt dit uit de algemene reserve gedekt.

In deze fase zijn dit kosten voor de gemeente, maar de verwachting is dat indien het project op termijn wordt uitgevoerd, dit zal resulteren in een positief financieel resultaat. Op dit moment is het echter niet mogelijk om deze voorbereidingskosten onder een grondexploitatie te beleggen, omdat in deze fase nog geen concrete kosten en opbrengsten kunnen worden benoemd. Een grondexploitatie kan pas worden opgesteld op het moment dat er meer duidelijkheid is over het uiteindelijke bouwplan en de manier waarop het perceel eventueel ontwikkeld gaat worden. Mocht de raad uiteindelijk besluiten om niet tot een grondexploitatie over te gaan, dan komen de voorbereidingskosten ten laste van de exploitatie.

Op het moment dat uw raad een positief besluit heeft genomen over bijgevoegd budgetvoorstel, dan is het budget in principe beschikbaar en wordt dit administratief verwerkt in Berap I 2024 of Berap II 2024; afhankelijk van wanneer dit besluit wordt genomen. In de paragraaf Grondbeleid van de P&C producten moet worden toegelicht welke ontwikkelingen er zijn m.b.t. dit project.

Risico

De aanstelling van de projectleider biedt geen garantie voor de uitvoering van het project.

Kans

De gemaakte investeringen voor de projectleider worden bij toekomstige ontwikkeling (mogelijk) terugverdiend. Indien het perceel in gezamenlijkheid wordt ontwikkeld dan betaalt de projectontwikkelaar de gemeente Landsmeer een bedrag voor de overname van het perceel Zuideinde 42. Met de verkoop van het perceel worden de kosten van de externe projectleider dan gedekt.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

niet van toepassing

Communicatie

Aan de projectontwikkelaar wordt kenbaar gemaakt dat budget beschikbaar is gesteld door uw raad voor het aanstellen van een externe projectleider en dat er een gesprek gepland gaat worden om het vervolgtraject te bespreken.

Bijlagen

B1. Foto's huidige situatie Zuideinde 42

B2. Plan Zuideinde 40 – 42 inhoudende 26 appartementen

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange	P.G. (Peter) Küppers
Burgemeester	Gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	<wordt ingevuld door bestuurssecretariaat/griffie>
Documentkenmerk:	D/2024/132945 behorende bij zaak: Z/2024/037147

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2024/132945 behorende bij zaak: Z/2024/037147

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. 1. Een budget van €50.000,- beschikbaar te stellen om een externe projectleider aan te stellen om het proces voor bovengenoemde perceel te begeleiden tot een beoogde woningbouwontwikkeling.

De raad van de gemeente Landsmeer,

P.M. (Pauline) Lodewegens,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter