Mededeling aan de raad

Van	:	Burgemeester en wethouders
Datum B&W	:	17 augustus 2021
Onderwerp	:	Beantwoording vragen fractie Ter Heide inzake de Blughutlocatie
Portefeuillehouder	:	Fimke Hijlkema
Domein	:	Ruimte

Kennis te nemen van

de onderstaande beantwoording van de vragen die de fractie Ter Heide op 23 juli j.l. aan het college heeft gesteld inzake de Blughutlocatie.

Inleiding

Deze mededeling vermeldt de antwoorden van het college op de vragen van fractie Ter Heide

Kernboodschap

1. Weet het college voor welke prijs Zethoven BV de bouwgrond voor kavel 3 heeft doorverkocht ?

Antwoord: *Het college volgt de opvolgende transacties van een perceel grond niet, tenzij sprake is van een kwalitatieve verplichting en een meerwaardeclausule. Daarvan is in casu geen sprake.*

2. Is de mogelijkheid van winst bij de doorverkoop onderdeel van de berekening van de residuele waarde?

Antwoord: *Nee dit is niet het geval, zoals al eerder aangegeven in onze beantwoording van 27 oktober 2020 en 12 januari 2021.*
De residuele grondwaarde methode is een veel gebruikte methode om binnen vastgoedprojecten de grondwaarde te bepalen. De waarde van de grond wordt bepaald door hetgeen op de grond gerealiseerd is of gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de totale opbrengstwaarde van de opstal (te verwachtten realisering) minus de stichtingskosten (waaronder bouw, advieskosten, grondbewerkingskosten etc.) van de opstal.

3. Omdat Zethoven BV alle percelen afneemt is er op de berekende residuele waarde een korting toegepast van 65.000 euro. Op grond van welk besluit heeft het college de bevoegdheid om een dergelijke kwantumkorting toe te passen?

Antwoord: *Binnen de vastgestelde kaders van de Nota Grondprijzen kan een percentage worden toegekend aan de grondwaarde voor o.a. grondgebonden koopwoningen. Minimaal 30% en maximaal 40%. Nu een percentage van 33% is toegekend is gehandeld binnen deze kaders, zoals eerder toegelicht in de mededeling aan de Raad d.d. 10 januari 2017 en 27 oktober 2020.*

.

Op grond van artikel 160 Gemeentewet is het College bevoegd om privaatrechtelijke rechtshandelingen aan te gaan en een besluit tot koop en verkoop van gemeentelijke eigendommen te nemen. Deze bevoegdheid is in mandaatnummer 5.2.04 van de regeling mandaat, machtiging en volmacht gemeente Ooststellingwerf 2017 (Bevoegdheden van het college, burgemeester, gemeentesecretaris, heffingsambtenaar en invorderingsambtenaar) gemandateerd.

In de onderhandelingen is een variant naar voren gekomen waarbij het terrein in zijn geheel wordt verkocht voor € 600.000 inclusief btw, met dit verschil dat eerst de middelste kavel (kavelnummer 3) wordt gekocht en geleverd. Voor de overige beide kavels geldt een afnameverplichting binnen een bepaalde tijd. De afnameverplichting zorgde voor een verschuiving in het ontwikkelrisico van de gemeente naar de koper. Gelet hierop is geconcludeerd dat de te hanteren koopsom billijk is. Een koopovereenkomst waarin geregeld wordt dat er een afnameverplichting is voor het gehele terrein komt nagenoeg overeen met één van de oorspronkelijke opties..

4. Ten opzichte van de ontwikkelovereenkomst zijn er in de later getekende koopovereenkomst nogal wat versoepelingen toegepast in de voorwaarden waaronder de leveringen zouden moeten plaatsvinden. Wat is hiervan de reden?

Antwoord: *Uitgaande van de in de ontwikkelovereenkomst gemaakte afspraken is door koper een compromis voorgesteld:*

- *Koper gaat een onvoorwaardelijke koopovereenkomst aan voor het gehele plan. Daarmee accepteert koper de verplichte afname van alle drie de kavels.*
- *De totaalprijs wordt € 600.000 (incl. BTW).*
- *Kavel 3 (dit is de middelste kavel) wordt zo spoedig mogelijk afgenomen en er wordt direct bij afname betaald; € 205.000 (incl. BTW).*
- *Kavel 1 en 2 neemt koper af binnen 4 weken na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het restant van koopsom wordt dan voldaan; € 395.000 (incl. BTW).*
- *Koper stort bij afname van kavel 3 een waarborgsom van 10% van de resterende koopsom (€ 395.000 incl. BTW) bij de notaris.*
- *Koper betaalt rente (percentage nader overeen te komen) over de resterende koopsom (€ 395.000 incl. BTW) vanaf het moment van afname van kavel 3 tot aan het moment van afname van de kavels 1 en 2.*

Het ontwikkelrisico komt door de afname verplichting bij de koper te liggen.
Een koopovereenkomst waarin geregeld wordt dat er een afname verplichting is voor het gehele terrein komt nagenoeg overeen met één van de oorspronkelijke opties. Het verschil is dat nu eerst kavel 3 aan de koper wordt geleverd. Voor de resterende twee kavels geldt voor de koper een afname verplichting met een overeengekomen tijdsbepaling waarbinnen afgenomen moet worden. Gelet hierop is de te hanteren koopsom te billijken.

De ruimtelijke procedure was in 2020 nog niet afgerond.
Koper is gewezen op het feit dat de ruimtelijke procedure met betrekking tot het terrein niet is afgerond. De koper heeft aangegeven "willens en wetens" het risico te nemen en tot aankoop te willen overgaan. Als directeur van een bouwplangroep wordt hij geacht de consequenties van dit verzoek volledig te doorzien. Ook is hij niet voornemens de aangevraagde omgevingsvergunning in te trekken. Wel is hij akkoord dat de aanvraag wordt aangehouden totdat de koop is geregeld.

5. Zijn de percelen 1 en 2 al aan Zethoven BV overgedragen?. Zo nee waarom niet?

Antwoord: *Op maandag 31 mei 2021 zijn de resterende kavels geleverd en is de akte gepasseerd bij de notaris.*

6. Is het welstandsadvies voor die percelen al bekend?

Antwoord: *Bij het opstellen van deze beantwoording zijn hiervoor nog geen aanvragen omgevingsvergunning ontvangen. Zonder aanvraag kan er niet getoetst worden.*

7. Waaraan toetst de welstandscommissie nu eigenlijk, nu er zo ik begrepen in tegenstelling tot eerdere berichten voor deze locatie geen beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de raad?
Antwoord: Anders dan u kennelijk meent is voor deze locatie wel een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Daaraan wordt door de Welstandscommissie getoetst. Dit is ook medegedeeld in de mededeling d.d. 27 oktober 2020, onder verwijzing naar de volgende link https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0085.BPWolvegasterweg10-VG01/t_NL.IMRO.0085.BPWolvegasterweg10-VG01.html.

8. Waarom loopt deze locatie niet via het grondbedrijf, zoals normaal gesproken wel gebeurt?

Antwoord: *Het oorspronkelijke plan gaf geen aanleiding om het via het grondbedrijf te laten lopen omdat alleen sloop van het gebouw en verkoop van de grond aan de orde was. We zouden zelf niet daadwerkelijk ontwikkelen.*
De sloop is door de gemeente betaald. De raad heeft hier mee ingestemd.

9. Waarom is voor deze locatie geen exploitatieplan gemaakt.
Antwoord: *Omdat daar geen aanleiding toe was omdat niet zelf ontwikkeld werd.*

10. Klopt het dat het college de inhoud van de ontwikkelovereenkomst en de koop niet openbaar wil maken omdat dan de onderhandelingen voor toekomstige gevallen wordt geschaad. Zo ja om welke belangen gaat het dan?
Antwoord: *Ja, dat klopt. De inhoud van een koopovereenkomst wordt per definitie niet openbaar gemaakt in verband met vertrouwelijke bedrijfsgegevens.*

Vervolg
Niet van toepassing

Bijlagen
Niet van toepassing.