



MEMORIE VAN ANTWOORD

Memorie van Antwoord m.b.t. gestelde vóórvragen ex. artikel 11 van de Verordening op de raadscommissie Beekdaelen 2020 van de raadsfractie D66 ten aanzien van het agendapunt B3 ter behandeling in de Raadscommissie Fysieke Leefomgeving van 2 juni 2022.

Proces:

Vraag 1: **Met welke motivatie is zijn achtereenvolgens de bijlagen 2, 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4 vertrouwelijk, welke consequenties voor het openbare debat kleven hieraan en op welke wijze kan de commissie over deze stukken spreken of schrijven?**

Antwoord: In bijlagen 2, 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4 staat informatie over de eigenaar en de (prijs)onderhandeling. Het is in belang van de gemeente Beekdaelen dat deze gevoelige informatie niet openbaar toegankelijk is.

Inhoud:

Vraag 1: **Gelet op het feit dat de taxatie van het plan is gebaseerd onder de fictie van realisatie, zou je mogen verwachten dat de overeengekomen prijs (waar overigens nog wat op is af te dingen, maar daarover later meer) tot stand is gekomen onder de zekerheid dat het plan ook gerealiseerd wordt. Welke zekerheden dienaangaande heeft het college verkregen en welke onzekerheden zijn er nog die de prijs van het taxatierapport naar beneden zouden kunnen drukken danwel ontbinding van de overeenkomst nodig maken? Gelet op de stukken die het college heeft aangeleverd is de voorgaande vraag retorisch en kan beter de vraag gesteld worden: Waarom biedt de gemeente aan de verkopende partij een prijs die 55.200 hoger is dan de vraagprijs terwijl de randvoorwaarde van de taxatie (de realisatie van het plan) nog niet is ingevuld, in casu de overeenkomsten met de ontwikkelende projectgroep nog niet getekend, het bestemmingsplan nog niet gewijzigd, de infrastructuur nog niet aanbesteed?**

Antwoord: De oorspronkelijke vraagprijs was voorzien van een anti-speculatiebeding. In dit geval houdt dat in als het perceel in waarde stijgt door bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging, de verkoper van de waarde stijging meeprofiteert. De gemeente heeft op voorhand richting de verkoper in het kader van transparantie de beoogde plannen (realisatie Tiny House project) gedeeld en onze interesse in het perceel kenbaar gemaakt.

De verkopende partij heeft de gemeente een aankoopvoorstel gedaan zonder anti-speculatiebeding om het perceel aan te kopen voor een bedrag van € 470.000. De gemeente is daar niet mee akkoord gegaan. Uiteindelijk na onderhandeling is een aankoopsom van € 320.000 overeengekomen onder het voorbehoud dat de raad van de gemeente hiermee instemt. Dit is € 150.000 minder dan het eerste aankoopvoorstel van de verkopende partij.

Vraag 2: Hoe verhoudt zich de huurwaarde per jaar van 96.720 voor de 10 tiny houses tot de beoogde pachtinkomsten van 18.000 per jaar? Ergo, welk deel van de huurwaarde volgens het taxatierapport maakt de huurwaarde van de ondergrond uit? Als tussen deze twee bedragen geen relatie gelegd kan worden is de vraag op welke wijze en volgens welke systematiek de beoogde pachtinkomsten van 18.000 per jaar zijn bepaald?

Antwoord: De huurwaarde gaat uit van een scenario dat de gemeente het perceel aankoopt, bouwrijp maakt en een aantal Tiny Houses realiseert. De rentmeester is uitgegaan van deze kaders welke niet één op één te projecteren zijn op het Tiny House project van de gemeente Beekdaelen. In Nederland is er geen project die op een vergelijkbare manier gerealiseerd wordt. De gemeente Beekdaelen gaat het perceel verpachten aan vereniging 'Op de Bees' en de vereniging gaat zelf het project realiseren.

De 11 deelnemers gaan per maand € 150 aan pacht betalen. Dit bedrag is onderbouwd door een berekening van rentmeester. De jaarlijkse pachtinkomsten komen uit op een bedrag van € 19.800 op jaarbasis. Voorgaande is reeds besproken met de deelnemers. Er is een notaris ingeschakeld om hetgeen besproken is te verwerken in een pachtovereenkomst. Deze overeenkomst kan pas ondertekend worden als er sprake is van een grondverwerving.

Vraag 3: De schattingsonzekerheid zit bij de geraamde bouw- ontwikkeling- en realisatiekosten voor een belangrijk deel in de explosieve stijging van de kosten van alle materialen die voor het bouw- en woonrijp maken nodig zijn. Op basis van welke raming en welke prijzen is de 1.539.946 gebaseerd? Klopt het dat er bij een aanneme dat ten tijde van de feitelijke ontwikkeling sprake zou zijn van een 10% hoger prijspeil voor deze kosten sprake is van een afname van de residuele grondwaarde met een bedrag 153.994?

Antwoord: De gemeente Beekdaelen gaat het project niet zelf realiseren. De vereniging "OP de Bees" is zich bewust van de risico's en is op de hoogte van de stijgende grondstofprijzen.

Vraag 4: Voorts is er bij de saneringskosten uitgegaan van 0 euro. Klopt het dat elke euro die besteed moet worden de residuele grondwaarde met datzelfde bedrag laat afnemen? Op welke wijze is een mogelijke sanering een reden voor het afbreken van de onderhandelingen / overeenkomst danwel een reden om de koopprijs naar beneden bij te stellen?

Antwoord: Er is geen reden om aan te nemen dat er sprake zou zijn van een bodemverontreiniging gelet op de voormalige bedrijfsactiviteiten op dit perceel. In het kader van de bestemmingsplanwijziging wordt er een bodemonderzoek uitgevoerd. Mocht uit dit bodemonderzoek blijken dat er toch sprake is van een (ernstige) verontreiniging en er dus toch saneringskosten gemaakt moeten worden zal de vorige eigenaar daarvoor verantwoordelijk gehouden worden. Het is namelijk zo dat de eigenaar zich niet kan onttrekken aan zijn verantwoordelijkheid.

Vraag 5: De aankoop betreft een collegebevoegdheid, echter slecht indien en voorzover de raad heeft voorzien in het budgettaire kader. In hoeverre heeft het college, zonder dat er krediet door de raad beschikbaar is gesteld, de gemeente met handen en voeten gebonden aan de aankoop tegen de genoemde prijs? Op welke wijze is er door het college in de precontractuele fase in voldoende mate richting de verkopende partij gecommuniceerd dat e.e.a. onder voorwaarde van het beschikbaar stellen van het krediet door de raad kan worden afgewikkeld? Of is het zo dat de verkopende partij er op mag vertrouwen dat de gemeente de gesloten deal nakomt en volgt schadeplichtigheid voor de gemeente als er niet tot het sluiten van de overeenkomst kan worden overgegaan?

Antwoord: De verkopende partij is medegedeeld dat de raad moet instemmen met het voteren van het noodzakelijk krediet. Dit is schriftelijk bevestigd aan de aankoopmakelaar. Tijdens de op 10 maart 2022 gehouden informatiebijeenkomst voor raads- en commissieleden bleek dat er ruime consensus was over het gevolgde proces.

Vraag 6: Waarom noemt het college in het raadsvoorstel op pagina 2 de - wetenschappelijk onderschreven - noodzaak om onze ecologische footprint te verkleinen een 'filosofische wens'?

Antwoord: Filosofische wens is een wens die op wijsheden is gestoeld. De noodzaak om de ecologische footprint te verkleinen wordt wetenschappelijk erkent en is daarom dus ook passend.

Vraag 7: Wat gebeurt er indien in de vervolgfase het project niet haalbaar blijkt te zijn, hetzij planologisch, hetzij financieel? Waarom neemt het college in dit verband alle risico's op zich terwijl de prijs bepaald wordt op basis van de eerder genoemde 'fictie van realisatie van het plan'? Met andere woorden hoe kijkt het college aan tegen de veronderstelling dat de verkopende partij een marktconforme prijs krijgt, de eindafnemer 'projectgroep Tiny House Beekdaelen' nog geen enkele afnamegarantie kan bieden, maar (markt)risico's volledig op het bordje van de gemeente komen te liggen?

Antwoord: De gemeente is al geruime tijd in gesprek met de vereniging 'Op de Bees' om te komen tot realisatie van het Tiny House project op de locatie Op de Bies te Schimmert. Alle leden hebben al een (financiële) investering gedaan voor de planvoorbereidingsfase. Verder is het project en de locatie gedeeld met de directe omwonenden en kern van Schimmert. Iedereen die wij gesproken hebben, is enthousiast over de realisatie van dit project. Daarnaast merken wij op dat de gemeente Beekdaelen het perceel aankoopt voor een bedrag van € 320.000. Het perceel is getaxeerd op een marktconforme waarde van € 389.500. Dit biedt de gemeente ook een kans op waardecreatie.

Vraag 8: Is er overleg geweest met de woningcorporatie(s) over dit plan, gelet op de primaire taak voor de volkshuisvesting die aan corporaties is toegekend? Zonee, is dat niet vreemd? Zoja, hoe, wat, wanneer en met welke uitkomst?

Antwoord:

In de door de gemeenteraad d.d. 4 juli 2019 aangenomen motie verzoekt de raad het college onder andere:

- Een proactieve houding aan te nemen in het faciliteren van bewoning van tiny houses.

- Bereid te zijn om met initiatiefnemers van tiny houses-projecten te overleggen over (een) geschikte locatie(s).

De vraag in hoeverre woningcorporaties zouden kunnen participeren in dit project heeft de voorgelegd aan de vereniging 'Op de Bees' en woningcorporaties.

De leden van de vereniging hebben aangegeven dat de kracht van dit project gelegen is bij burgerparticipatie. Het feit dat de deelnemers zelf de regie hebben over de realisatie van dit project en zelf invulling kunnen geven aan de inrichting van de eigen leefomgeving samen met de omwonenden is de reden waarom zij zich hiervoor hebben aangemeld. Dit past ook bij de filosofie 'Samen maken we Beekdaelen' en hierdoor ontstaat ruimte voor innovatie.

Aangezien de "programma's van eisen" van betrokken partijen niet goed samen te voegen waren is afgezien van participatie van woningcorporaties in dit pilot project
Met woningcorporaties in afgesproken in een later stadium met elkaar in gesprek te gaan over een vervolgtraject.