



# GEMEENTE BOEKEL

## Schriftelijke vraag van de raadsfracties CDA en VVD d.d. 5 maart 2018

(ex artikel 38 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Boekel)

### Onderwerp:

Besluit bestemming de Run Boekel

### Toelichting:

De fracties CDA en VVD leggin in hun schrijven van 5 maart 2018 een aantal aanvullende vragen voor. Dat naar aanleiding van de beantwoording van het college van januari 2018 op hun initiele vragen mbt dit onderwerp d.d. 20 december 2017.

De fracties stellen het volgende:

*De fractie CDA en VVD stellen:*

*Op donderdag 14 december 2017 heeft de raad van de gemeente Boekel het bestemmingsplan De Run met 8 stemmen voor en 6 stemmen tegen vastgesteld. Op een aantal vragen door ons gesteld tijdens de voorafgaande commissievergadering of tijdens de raad is door het college geen of slechts summier antwoord gegeven.*

*De schriftelijke vragen door CDA en VVD gesteld, dd.20 december 2017, zijn naar onze mening niet allemaal volledig beantwoord door het college en geeft onvoldoende gelegenheid tot een juiste en volledige nuancering.*

*Wij vinden gelijke behandeling van Boekelnaren en Venhorstenaren bij het verkrijgen van een bouwkaavel van het allergrootste belang en trachten onder alle omstandigheden, gelijke behandeling van al onze inwoners maximaal na te streven.*

*De informatie die we tot nu toe van u kregen, heeft ons daarvan nog steeds niet overtuigd en roept nieuwe vragen op.*

### Vraag/vragen:

- 1) In uw Antwoord op vraag 1, antwoordt u: "Zou het bouwplan van Ecodorp als netto meters verkaveld worden verkocht (alleen een perceel van 150 m2 onder de woningen) dan komen we bij 30 woningen op een grondafname van 4500 m2 à € 200 = € 900.000) "  
**Vraag:** Hoe komt het college aan een verkoopbedrag van € 900.000 voor 1.2 ha, rekening houdend met de hogere reële boekwaarde zoals vermeld in de opiniërend raadsvoorstel van 18-02-2014 en dan m.n. pag. 7 of rekening houdend met de lagere boekwaarde zoals vermeld in raadsvoorstel van 28-5-2015 pag 7 ?  
 Graag een cijfermatige toelichting op het hiervan afwijkend bedrag van € 900.000 voor 1.2 ha .
- 2) In uw antwoord op vraag 5 antwoordt u: "De € 75,-- is gerelateerd aan de boekwaarde in 2014 op deze basis is de overeenkomst met Ecodorp aangegaan". Het is reëel om bij aankoop tot moment van aankoop ( 1-5-2020) in de kostprijsberekening, van de grondprijs, rekening te houden met een jaarlijkse toerekening van rente van 4%.  
**Vraag:** Waaruit blijkt dat vanaf 2014 in de aankoopsom van € 900.0000 deze rentetoe-rekening is verwerkt. Graag een cijfermatige onderbouwing.
- 3) In uw antwoord op vraag 1 antwoordt u: "Verder is het zo dat Ecodorp bruto meters koopt en zelf zorg draagt voor de inrichting van het openbare gebied tussen de woningen."  
**Vraag:** Hoe hoog bedragen de kosten voor het bouwrijp maken van de grond per m2 die de gemeente niet hoeft te maken voor de 1,2 ha voor Ecodorp ?  
 Graag een cijfermatige toelichting .
- 4) **Vraag:** In hoeverre betaalt Ecodorp met bedrag van € 900.000 voor 1.20 ha ofwel € 75 per m2 ook mee aan haar aandeel in de totale plankosten, sloop en sanering en bijzondere kosten ?

## GEMEENTE BOEKEL

- 5) Uit artikel in Brabants Dagblad van 1-3-2018 blijkt dat in Boekel aan zijn laatste verkoopmogelijkheden op de Run toe is en dus feitelijk op korte termijn behoefte heeft aan nieuwe bouwgrond. CDA en VVD zien mogelijkheden om, met een actieve verkoopactie, ook het Ecodorp-perceel van 1,2 ha op korte termijn (en zeker voor 1-5-2020), te verkopen aan de reguliere markt, tegen marktconforme verkoopprijzen van € 265,00 per m<sup>2</sup>.  
 Uit besluit raadsvoorstel **27-5-2014 pag 4-5 blijkt hiervoor ook ruimte**: *“Omdat de grens tussen de twee bestemmingen niet vast ligt, kan men heel makkelijk inspelen op toekomstige ontwikkelingen in de markt. Blijven de marktomstandigheden voor woningbouw (grote vrijstaande woningen) slecht, maar blijkt Ecodorp Boekel wel de financiering rond te kunnen krijgen, dan kan ervoor gekozen worden om een groter deel van het plangebied toe te kennen aan Ecodorp Boekel. Trekt de markt weer aan (met een stijgende vraag naar grote kavels als gevolg), dan kan er juist voor gekozen worden om een groter deel van het plangebied te reserveren voor de realisatie van woningbouw.”*  
**Vraag:** Is het college bereid om vanwege de opleving van de woningmarkt en toekomstige schaarste aan bouwgrond alsnog actief te zoeken naar een koper/projectontwikkelaar die wel bereid is om een normale verkoopprijs te betalen i.p.v. de geldende boekwaarde voor Ecodorp ? Daarbij rekening houdend met bestaande contractuele afspraken met Ecodorp.  
 Wat zijn de financiële gevolgen voor de gemeente als andere kopers geen kans krijgen op genoemde 1.2 ha en later blijkt dat Ecodorp haar afgeslankte plannen niet gefinancierd krijgt ? Graag een cijfermatige onderbouwing van beide opties en de risico's voor de gemeente.
- 6) Ruimte voor Ruimte kavels=> Volgens raadsvoorstel van 27-05-2014 ( pag 7 ) staan de Ruimte voor Ruimte kavels op 1-1-2014 voor een boekwaarde van € 1.620.000. gewaardeerd.  
**Vraag:** Wat leveren de Ruimte voor Ruimte titels in plan De Run werkelijk op ? Zijn er al titels verkocht en zo ja, tegen welk bedrag en wanneer ?

### Antwoord van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 april 2018, verzonden 10 april 2018.

- De boekwaarde van de Run is niet eenduidig te geven. Dat zit in eerdere afschrijvingen en in het wel of niet opnemen van de kosten van de ruimte voor ruimte kavels. In een transparant proces is de raad meerdere keren meegenomen in de bepaling van de boekwaarde. Uiteindelijk is door de raad op 3 juli 2014 gekozen voor alternatief 3, resulterend in een boekwaarde inclusief de eerdere verliesnemingen maar exclusief de ruimte voor ruimte kavels. Dat komt uit op een boekwaarde van € 75,- per m<sup>2</sup>. In onze eerdere beantwoording hebben wij aangegeven dat het daaruit voortvloeiende totaalbedrag van 9 ton aansluit bij de grondkosten van 30 op te richten geschakelde woningen.
- Uw redenering dat er een rentepercentage van 4% moet worden gehanteerd onderschrijven wij niet. In de grondbedrijfrapportage wordt nu gerekend met 1,8%. Zoals vaker bij ontwikkelaars is een prijs afgesproken die vanaf een overeenkomst niet wordt geïndexeerd maar die wel binnen een bepaalde termijn moet worden gerealiseerd.
- Gevraagd wordt welke kosten wij niet maken op het terrein van Ecodorp. Dat is te becijferen door de kosten te berekenen die op andere gronden WEL gemaakt worden. Zoals gesteld wordt de 1,2 hectare door Ecodorp zelf ingericht en onderhouden. In onderstaande tabel zijn de kostenposten uit de vastgestelde exploitatie vertaald naar de 12000 m<sup>2</sup> Ecodorp (21% van de locatie) voor zover die op het terrein van Ecodorp niet gemaakt hoeven worden.

De Run exploitatiegebied	56.756 m <sup>2</sup>	
Ecodorp totaal gebied	12.000 m <sup>2</sup>	
Percentage Ecodorp	21%	
Onderdeel	Kosten totaal exploitatie	Kosten besparing Ecodorp
Bijzondere kosten	€ 67.500	€ 14.000
Bouwrijp maken **	€ 1.101.000	€ 116.000
Woonrijp maken **	€ 716.000	€ 150.000
Beheerslasten	€ 39.000	€ 8.000

## GEMEENTE BOEKEL

\*\* Bouw en woonrijp is slechts voor een deel bespaard. De bouwweg wordt immers ook door Ecodorp gebruikt voor ontsluiting. Geteld is met 50% besparing.

Daarnaast hebben we langjarig een voordeel doordat het terrein niet door ons hoeft te worden onderhouden. Dat is in bovenstaande opsomming niet opgenomen.

4. De betaling van € 75,- per m<sup>2</sup> is gebaseerd op de boekwaarde. Ecodorp betaalt dus mee voor zover die kosten al gemaakt waren op het moment van de vaststelling van die basis.
5. Met de nu voorgestelde beperking van het perceel Ecodorp naar 1,2 hectare doen we precies wat er in het raadsvoorstel van 27-5-2014 wordt voorgesteld. We beperken de ruimte voor Ecodorp ten gunste van reguliere woningbouw. Het oppervlak nog verder terugbrengen is strijdig met gemaakte afspraken en was voor de raad in 2017 ook een no go. Zoals eerder aangegeven gaat het college niet actief op zoek naar een ontwikkelaar zo lang Ecodorp aangeeft dat men reële ontwikkelmogelijkheden ziet, het college kiest ervoor bestaande afspraken te respecteren. Inmiddels heeft het college een verkoopovereenkomst met Ecodorp gesloten waarbij bewoning in 2018 gepland staat. Mocht Ecodorp niet in staat blijken de gronden te betalen dan zullen wij deze op dat moment actief op de markt brengen. Van een verlies hoeft geen sprake te zijn.
6. Eerder is besloten de Ruimte voor Ruimte kavels los te zien van de ontwikkeling op De Run. Daarover heeft dit college met de provincie afspraken kunnen maken voor vrije verkoop. Gevolg is dat we in 2017 actief zijn gaan werken aan verkoop van onze 12 Ruimte voor Ruimte titels. Dat is zo succesvol gebleken dat alle titels inmiddels zijn vergeven.