

Schriftelijke vraag van het raadslid Fractie CDA en VVD d.d. 5-3-2018
(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 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.

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 rentetoerekening 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 ?

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 m2.

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 ?

Wij zien uw antwoord graag zo spoedig mogelijk tegemoet.

Het zou het college sieren, wanneer zij de beantwoording nog voor 21 maart 2018 op zich wil nemen.

Bij voorbaat hartelijk dank!

Met vriendelijke groet,

Fractie CDA Boekel – Venhorst

Fractie VVD Boekel - Venhorst

Tekst Pag 7 opiniërend raadsvoorstel 18-2-2014

Hoogte boekwaarde na afloop gebruiksovereenkomst

De boekwaarde per 31 december 2013 kan als volgt bepaald worden:

Boekwaarde 31 december 2013	€ 3.689.897
Correctie boekwaarde 2011	€ 658.000
Verliesvoorziening Jaarrekening 2012	€ 1.511.000
Grond in algemene dienst gemeente	€ 257.600
Nog te maken kosten	€ 450.000
Ruimte voor Ruimte titels	- € 1.620.000 -
Fictieve boekwaarde 31 december 2013	€ 4.946.497

Tabel 1: Berekening fictieve boekwaarde 31 december 2013

De boekwaarde per 31 december 2013 bedraagt € 3.690.000. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat er in 2011 en 2012 respectievelijk € 658.000 en € 1.511.000 is afgeboekt dan wel een voorziening is gevormd. Daarnaast worden er nog kosten gemaakt in de toekomst, onder andere inzake de verplaatsing van Van den Broek. De verwachte nog te maken kosten zijn door het grondbedrijf begroot op € 707.600 (2014 en 2015). Dit resulteert in een fictieve boekwaarde van € 6.566.000. Binnen het complex de Run zijn echter ook de kosten met betrekking tot de Ruimte voor Ruimte titels verantwoord voor een bedrag van € 1.620.000. Naar verwachting worden deze titels separaat verkocht en kan dit bedrag op de boekwaarde gecorrigeerd worden. De fictieve boekwaarde per 31 december 2013 wordt daarmee € 4.946.000.

Naar verwachting zal de grondtransactie over enkele jaren plaatsvinden. In onderstaande tabel (tabel 2) is de fictieve boekwaarde per jaar weergegeven, inclusief de toegerekende rente. Hierbij wordt een rentepercentage van 4 procent toegepast, conform het gehanteerde rentepercentage binnen de grondexploitatie.

Datum Boekwaarde

31 december 2014	€ 5.144.000
31 december 2015	€ 5.350.000
31 december 2016	€ 5.564.000
31 december 2017	€ 5.787.000
31 december 2018	€ 6.018.000

Tabel 2: Fictieve boekwaarde plan De Run per jaar

Aan de hand van de fictieve boekwaarde kan een indicatie verkregen worden van de hoogte van het bedrag dat de Coöperatie Ecodorp Boekel op een bepaald moment zal moeten betalen voor de aankoop van (een deel van) de gronden van het plan De Run. Deze bedragen zijn ook bij de coöperatie bekend. De daadwerkelijke boekwaarde op een bepaald tijdstip zal mede afhangen van de daadwerkelijk gemaakte kosten en het tijdstip waarop deze kosten zijn gemaakt (in verband met de toe te rekenen rente).

Tekst Pag 7-8 Raadsvoorstel 28-5-2014

Financiële gevolgen en dekking: Het voorgestelde besluit heeft geen directe financiële consequenties. In de grondbedrijfrapportage 2014 is een voorziening gevormd van € 208.000 voor het plan De Run. Deze voorziening heeft enerzijds betrekking op de verlaging van de grondprijzen en anderzijds op de vertraagde uitgifte van kavels binnen dit complex. Deze vertraagde uitgifte houdt concreet in dat er in de planning vanuit wordt gegaan dat er tot 2019 geen kavels zullen worden uitgegeven. Dit voorstel heeft dan ook pas financiële consequenties wanneer de geplande uitgifte vanaf 2019 binnen het gekozen alternatief niet gerealiseerd wordt. Omdat het voorstel is om te kiezen voor een invulling van het plangebied De Run conform alternatief 3, waarbij in 2017-2018 een nieuwe marktanalyse wordt uitgevoerd om te kijken of deze keuze nog steeds de meest gunstige is, zijn er geen directe financiële consequenties.

De Boekwaarde

In de exploitatieberekeningen van de verschillende alternatieven is te zien dat de boekwaarde per 1 januari 2014 € 1.850.000 bedraagt. Dit is een stuk lager dan de boekwaarde zoals deze in de grondbedrijfrapportage 2014 vermeld staat (namelijk € 3.700.000) en nog veel lager dan de boekwaarde die in een eerdere informatiebijeenkomst over het ecodorp genoemd is (namelijk € 6.000.000). Deze verschillen kunnen verklaard worden door enerzijds de voorzieningen die in 2012, 2013 en 2014 gevormd zijn (totaal bijna € 2.400.000) en anderzijds doordat we de kosten voor de Ruimte-voor-Ruimte titels (ruim € 1.600.000) niet meegenomen hebben in de exploitatieberekeningen. De voorzieningen worden hiermee beschouwd als een verlies dat we als gemeente genomen hebben. In de meeste alternatieven zien we dit bedrag ook niet meer (helemaal) terug. Alleen het eerste alternatief (het huidige bestemmingsplan realiseren) heeft de potentie om de reeds gevormde voorzieningen terug te verdienen, mits de planning van de gronduitgifte gerealiseerd wordt. Dit alternatief heeft namelijk een positieve NCW van € 2.850.000.

Ruimte-voor-Ruimte titels

Voor de Ruimte-voor-Ruimte titels geldt dat deze niet meer één op één gekoppeld kunnen worden aan het plan De Run. Deze titels kunnen namelijk ook buiten het plan De Run ingezet worden.

Daarom achten wij het ook niet wenselijk om deze titels binnen het complex De Run mee te nemen. In de grondbedrijfrapportage 2015 zal bezien moeten worden hoe we het beste om kunnen gaan met deze titels. Mogelijke opties zijn om een apart complex binnen het grondbedrijf op te richten voor deze titels of om deze titels op te nemen in de algemene dienst. Het nadeel van de eerst genoemde optie is dat er dan rente toegerekend blijft worden, wat uiteindelijk leidt tot een complex dat hoe dan ook verliesgevend zal zijn. Daarom achten wij het wenselijk om, onafhankelijk van de keuze die we in de grondbedrijfrapportage 2015 maken met betrekking tot de Ruimte-voor-Ruimte titels, vanaf 2015 geen rente meer toe te rekenen over deze titels. Dit heeft echter wel financiële consequenties voor de Algemene Dienst. De Algemene Dienst loopt hierdoor jaarlijks namelijk 4% rente over een bedrag van € 1.620.000 (= € 64.800) mis. Hiermee wordt echter wel voorkomen dat de boekwaarde van de Ruimte-voor-Ruimte titels dusdanig hoog oploopt, dat we als gemeente een zeker verlies hierover moeten nemen.

Wat betaalt Ecodorp voor de grond?

De boekwaarde zoals deze in de exploitatieberekeningen is meegenomen, namelijk € 1.850.000, is geen reële weerspiegeling van de werkelijke waarde van deze grond. We zullen deze grond dan ook niet voor deze boekwaarde verkopen aan welke partij dan ook. De coöperatie Ecodorp Boekel heeft anderzijds aangegeven te verwachten de eerder genoemde boekwaarde van € 6.000.000 niet op te kunnen brengen. Ons college heeft de

coöperatie daarom gevraagd om met een financieel plan te komen waarin onderbouwd wordt welk bedrag zij denkt te kunnen betalen voor de grond van het plan De Run. Uit dit financieel plan komt naar voren dat de coöperatie verwacht ongeveer € 4.800.000 netto te kunnen betalen voor de grond. Het gaat dus om een bedrag van € 4.000.000 exclusief BTW. Het financieel plan is volledig gebaseerd op cashflows die de coöperatie zelf kan genereren met de verschillende ondernemingen; er is geen rekening gehouden met mogelijke subsidies of giften. Ons college is van mening dat dit een redelijk bedrag is voor de ontwikkelingen die de coöperatie binnen het plangebied wil gaan realiseren.