

Agendapunt: VIII-14

Barneveld, 27 augustus 2012

Voorstel nr: 12-61

Portefeuillehouder: A. Troost

Afdeling: Ontwikkelingsbedrijf

Onderwerp: **Gebiedsontwikkelingen De Burgt.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

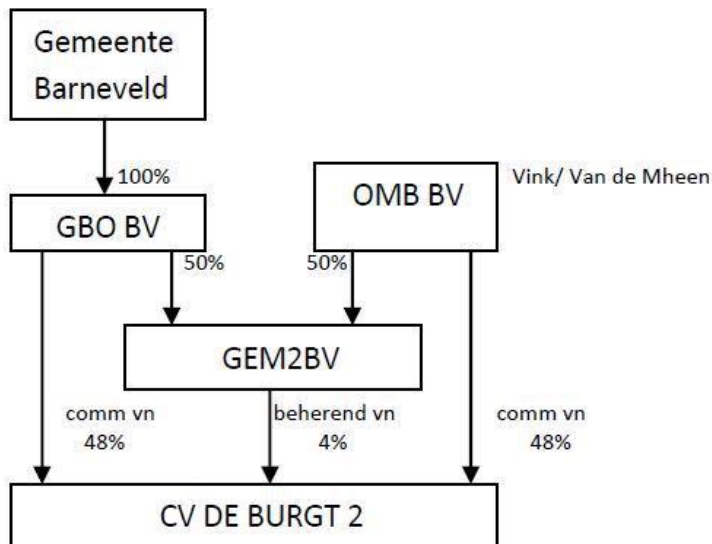
1 Akkoord te gaan met de garantstelling door de gemeente aan de ING-Bank voor afname van de bouwgrond binnen de deelgebieden Eilanden-Oost en Burgthoven in het geval Van de Mheen Bouwbedrijf B.V. de grond niet afneemt.

2 Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een bedrag van € 76.500,- ten behoeve van de voorfinanciering van de geluidwal langs de A30 en dit bedrag te dekken uit de incidentele begrotingsruimte voor 2013 en 2014.

1. Inleiding

In 1998 is de gemeente Barneveld een publiek-private samenwerking aangegaan met de Ontwikkelingsmaatschappij Barneveld B.V. (OMB), waarvan de aandelen worden gehouden door Van de Mheen Bouwbedrijf B.V. en Vink Holding B.V. Deze samenwerking is gericht op het realiseren van het uitbreidingsplan De Burgt, meer in het bijzonder op de ontwikkeling van gronden ten behoeve van woningbouw, de aanleg van de benodigde infrastructuur en andere activiteiten, gericht op planrealisatie. De samenwerking heeft indertijd vorm gekregen in een commanditaire vennootschap. De gemeente heeft ten behoeve van deze samenwerking de Gemeente Barneveld Ontwikkeling B.V. (GBO) opgericht om als behorend vennoot op te kunnen treden.

De gekozen vormgeving laat zich voor De Burgt 2 als volgt schematisch weergeven:



Inmiddels zijn binnen de deelgebieden de Tuinen, de Beek-Akkers, Eilanden-west en Lanen-West ruim 1200 woningen gerealiseerd. De afgelopen periode is door de directie van de C.V., bestaande uit de heren Vink (OMB B.V.) en van Rooijen (gemeente) gewerkt aan de voorbereiding van realisering van de twee volgende deelgebieden Eilanden-Oost (290 woningen en supermarkt) en Burgthoven (41 woningen). Tijdens deze voorbereidingen bleek het uiterst moeizaam om de bijbehorende grondexploitatie sluitend te krijgen. Hiertoe was het onder meer noodzakelijk om nieuwe afspraken te maken met Van de Mheen Bouwbedrijf B.V. (die op basis van de afspraken uit 1998 de woningen zal realiseren) over de grondprijzen. De onderhandelingen

hierover hebben veel tijd in beslag genomen, maar uiteindelijk tot bevredigende resultaten geleid in de zin dat er een sluitende grondexploitatie tot stand is gebracht. Ook zijn er binnen de eerder gemaakte plannen op detailniveau optimalisaties aangebracht om met behoud van de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit een financieel uitvoerbaar plan te bereiken. Op basis van de meest actuele inschattingen levert de grondexploitatie van het gehele project De Burgt 2 een positief resultaat op van ruim € 2,0 miljoen (contante waarde per 1 januari 2011).

De afgelopen periode bent u via de "Voortgangsrapportage Ontwikkelingsbedrijf, OCJS en de projectenpool" op hoofdlijnen op de hoogte gehouden van de relevante ontwikkelingen. Zo hebben wij u in de rapportage van juni 2012 op de hoogte gebracht van het voornemen van de samenwerkende partijen binnen De Burgt om de deelgebieden Eilanden-Oost en Burgthoven te ontwikkelen en ~~daarna~~ de samenwerking **na afronding van het project De Burgt** te beëindigen.

De directie van de C.V. De Burgt is op basis van deze plannen het gesprek aangegaan met de ING-Bank, die al vanaf het begin van het project als financier van het project optreedt. Op dit moment heeft de bank een vordering op de C.V. tot een bedrag van ca. € 4,3 miljoen. Die is in de loop van de afgelopen jaren ontstaan doordat de kosten van beheer, bedrijfsvoering en rente zijn doorgedaan zonder dat daar inkomsten uit de productie en verkoop van bouwgrond tegenover stonden. Voor de voldoening van deze vordering hebben zich overigens zowel de gemeente als de firma Vink bij het aangaan van de kredietfaciliteit in juli 2007 ieder voor de helft borg gesteld. De C.V. heeft behoefte aan een aanvullend bedrag van ca. € 3 miljoen om de grond onder de beide nieuwe deelgebieden bouwrijp te kunnen maken. Naast de vordering van de ING hebben beide partners in de samenwerking de afgelopen jaren vorderingen op de C.V. De Burgt opgebouwd tot ruim € 1 miljoen ieder. Deze vorderingen hangen samen met werkzaamheden in het kader van planvoorbereiding en beheer die door de gemeente en de firma Vink gedurende die periode zijn verricht.

De bank heeft aangegeven bereid te zijn tot voortzetting van de financiering onder een aantal condities. De meest belangrijke hiervan is dat de gemeente zich garant dient te stellen voor de afname van de gronden voor de woningbouw door Bouwbedrijf Van de Mheen, conform de overeengekomen prijs en afnametempo in het geval het bouwbedrijf deze gronden niet afneemt. Deze en overige voorwaarden zijn door de directie van de C.V. De Burgt verwoord in het bijgevoegde investeringsvoorstel van 29 juni jl. Hierbij tekenen wij overigens uitdrukkelijk aan dat het stellen van deze voorwaarde niets met de financiële geïnteresseerdheid van het Bouwbedrijf Van de Mheen als zodanig te maken heeft. De ING-Bank wil op deze wijze maximale zekerheid voor terugbetaling van het aan de C.V. De Burgt verstrekte en te verstrekken kredietfaciliteiten.

In dit voorstel is door de directie ook een route aangegeven met betrekking tot de voorfinanciering door de gemeente om afronding van de geluidswal langs de A30 mogelijk te maken. Het voorstel behelst een 2-jaars rentevrije voorfinanciering door de gemeente tot een bedrag van ca. € 900.000,-. Na afloop van deze periode is de C.V. rente verschuldigd over het openstaande bedrag tot een percentage, gelijk aan dat waarvoor de C.V. de financiering bij de ING-Bank zal afsluiten. Dit percentage moet overigens nog door de bank worden bepaald. De feitelijke aflossing van het verschuldigde bedrag zal plaatsvinden na aflossing van de bank en openstaande facturen van de vennoten binnen de C.V.

Het investeringsvoorstel is door de gemeente en de firma Vink meerdere malen besproken, voor het laatst tijdens een vergadering van vennoten op 22 juni jl. Deze bespreking heeft geleid tot het bijgevoegde voorstel van 29 juni, waarmee door ons college op 3 juli is ingestemd onder het voorbehoud van instemming door uw raad. Ook de firma Vink kan zich vinden in dit voorstel.

Samengevat betekent een en ander dat de gemeente gevraagd wordt:

- a. Garant te staan voor afname van de genoemde gronden;
- b. De aanleg van de geluidswal voor te financieren onder de hierboven verwoorde condities.

2. Door de raad gestelde kaders

De samenwerkingsovereenkomst uit 1998.

3. Effect

Het voorstel van de directie van C.V. De Burgt maakt het mogelijk om de realisering van de deelgebieden Eilanden-Oost en Burgthoven ter hand te nemen binnen financieel uitvoerbare kaders en met inachtneming van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Op deze basis kan de realisering van de woonwijk De Burgt verder worden gebracht. Met het afbouwen van De Burgt zijn grote belangen gediend. Een "half afgebouwde" wijk levert niet alleen ruimtelijk een ongewenste situatie op. Ook de sociale samenhang binnen de wijk, het gewenste niveau van voorzieningen en de noodzakelijke ontsluitingen zijn sterk gebaat met het afronden van De Burgt.

4. Risico's, kosten, baten en dekking

Het investeringsvoorstel van de directie van C.V. De Burgt bevat op twee onderdelen risico's.

Het eerste risico is dat de gemeente gehouden kan worden tot afname van de gronden in het geval Bouwbedrijf Van de Mheen de gronden niet afneemt. Deze eis van de ING-Bank is ingegeven door de wens om de voorziene kasstromen binnen het project en daarmee de tijdige terugbetaling van de lening veilig te stellen. Daarbij hebben dan de afgesproken grondprijzen en het geplande afnametempo te gelden. Wij zijn van mening dat dit risico ook in deze tijden aanzienlijk maar verantwoord is. Daarbij gaan wij uit van de binnen Barneveld nog steeds aanwezige behoefte aan woningen en het gegeven dat de overeengekomen grondprijzen, ook na de onder punt 1. van dit voorstel genoemde onderhandelingen, nog steeds een basis vormen voor een exploitabel plan met marktconforme vrij-op-naam prijzen, zoals blijkt uit de meest recente grondexploitatie, die een positief resultaat te zien geeft.

Een tweede risico bevat de voorfinanciering door de gemeente van de geluidswal langs de A30. De "rente-vrije" periode die in het voorstel wordt genoemd, levert voor de gemeente een kostenpost aan rentederving op. Het moment van terugbetaling van het bedrag aan voorfinanciering kan in de tijd naar achter schuiven. Op basis van het voorstel zullen immers eerst de bank en vervolgens de openstaande vorderingen van de beide vennoten voldaan dienen te worden. Onder de gegeven omstandigheden zijn wij van mening dat ook dit risico aanvaardbaar is. Daarbij heeft in de ogen van ons college zwaar te wegen dat het nog steeds niet afgerond zijn van de geluidswal naar de betrokken bewoners van De Burgt en de ondernemers op De Briellaerd maatschappelijk zeer ongewenst is. In de motie die uw raad op 13 juni jl. heeft aangenomen wordt dit belang eveneens verwoord. Om die reden stellen wij u voor akkoord te gaan met de genoemde voorfinanciering en het benodigde bedrag van € 76.500,- te dekken uit de incidentele begrotingsruimte voor 2013 en 2014.

Wij hebben ook de scenario's doordacht die ontstaan in het geval er niet wordt ingestemd met het voorstel. Het gevolg daarvan is in ieder geval dat de ING-Bank niet langer bereid zal zijn het project te blijven financieren. Dit leidt tot stopzetting van het project en een vordering van de ING-Bank op de C.V. en de borgstellers (ieder voor 50%) tot een bedrag van bijna € 4,3 miljoen. De C.V. en haar beherende vennoten zullen failliet gaan en realisering van De Burgt zal worden stopgezet met alle ongewenste gevolgen van dien. In financiële zin betekent dit dat er ook geen mogelijkheid zal zijn om de reeds gedane uitgaven terug te verdienen. Dat betekent dat ook de onder onderdeel 1. van dit voorstel genoemde vordering van de gemeente op de C.V. De Burgt zal moeten worden afgeboekt.

Ook een alternatief waarbij de gemeente de verdere ontwikkeling helemaal naar zich toe trekt achten wij ongewenst. Niet alleen komt daarmee het ontwikkelingsrisico in zijn geheel bij de gemeente, hetgeen op zich al geen aanbeveling verdient. Een dergelijke overname van het project door de gemeente roept bovendien discussie op omtrent ontvlechting van bestaande verbanden en waardering van kansen en risico's in de toekomst die niet te overzien zijn. Een complicerende factor daarbij zal zeker zijn dat de gronden niet in eigendom zijn bij de gemeente en dat de bouwrechten binnen De Burgt op basis van de samenwerkingsovereenkomst uit 1998 voor het overgrote deel toekomen aan OMB B.V. c.q. Bouwbedrijf Van de Mheen. Zeker is ook dat dit traject veel tijd zal vragen en discussie tussen de partijen op zal roepen. Naar onze inschatting levert dit traject in ieder geval een jarenlange vertraging op van de gewenste realisering. Zoals eerder opgemerkt achten wij een dergelijke vertraging maatschappelijk, financieel en ruimtelijk uiterst ongewenst.

Onze conclusie luidt dat de veelheid aan grote belangen die hier speelt het best gediend is met verdere ontwikkeling van de deelgebieden Eilanden-Oost en Burgthoven.

Omtrent de voortzetting van het project De Burgt na realisering van deze deelgebieden en mogelijke voorstellen daarover naar uw raad, zullen wij ons te zijner tijd nader bezinnen.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen (digitaal beschikbaar en ter inzage gelegd):

- Investeringsvoorstel Directie C.V.
- dossier Samenwerkingsovereenkomst 1998
- Actuele grondexploitatie