

Memo

Datum:
6 mei 2015

Onderwerp: Aanvullende overeenkomst De Burgt 2

Ter attentie van: Gemeenteraad

Afzender: College

Tijdens de commissiebehandeling van 28 april heeft u ons verzocht om een memo met daarin de (financiële) gevolgen van sluiting van de voorliggende aanvullende overeenkomst met Ontwikkelings Maatschappij Barneveld B.V. (OMB) ter aanvulling van de samenwerkingsovereenkomst uit 1998.

Wij informeren u graag in dit memo.

Algemeen

Zoals aangegeven tijdens de bespreking in de commissievergadering is het niet wenselijk en feitelijk ook nagenoeg onmogelijk om een concrete inschatting te maken ten aanzien van de hoogte van een claim op schadevergoeding door OMB en de mate waarin deze door de Rechtbank c.q. het Hof danwel de Hoge Raad zou worden toegewezen. Niet alleen heeft OMB tot nu toe de hoogte van haar claim nimmer onderbouwd, ook is de inschatting van de gemeentelijke kans op een voor haar positief gerechtelijk eindoordeel niet redelijkerwijs te maken. Aangezien wel vaststaat dat de claim substantieel zal zijn en de kans op (gedeeltelijke) toewijzing niet uitgesloten is, is er (in combinatie met de lange onzekerheid en de oplopende kosten van juridische bijstand) voldoende reden geweest om het gesprek met OMB aan te gaan en te komen tot het voorliggende onderhandelingsresultaat.

Bovendien is het zeer onzeker of de Rechtbank zo ver zal gaan dat ze de gemeente zal ontslaan van al haar (wel duidelijke) verplichtingen voortkomende uit de SOK van 1998. Het is dus niet zo dat als deze aanvullende overeenkomst niet gesloten wordt de verdere ontwikkeling van De Burgt door de CV stopgezet wordt. Met deze aanvullende overeenkomst echter zijn de voorwaarden waaronder die ontwikkeling kan plaatsvinden veel duidelijker geregeld dan in de SOK.

In de aanvullende overeenkomst wordt een aantal oude wrijfpunten uit de SOK opgelost en doordat er geen verplichte winkelnering meer hoeft plaats te vinden bij Vink ten aanzien van het woonrijpmaken van de te ontwikkelen gebieden en ten aanzien van het groenonderhoud in de gehele Burgt kan de gemeente optimaal profiteren van de marktwerking.

Financieel

1. Nauwelijks gevolgen voor reeds verworven gronden

Met de aanvullende overeenkomst (hierna: AO) zijn de bestaande afspraken uit de SOK van 1998 aangevuld en concreet gemaakt. De bestaande afspraken zijn niet komen te vervallen. De grondexploitatie alsmede het risico-profiel verandert daarom niet/nauwelijks voor de gronden die reeds in eigendom zijn van CV De Burgt 2 (hierna: de CV).

2. Alleen gevolgen voor nog te verwerven gronden in ogenschouw nemen

De AO bevat echter ook nadere bepalingen die expliciet voorzien in de doelstelling dat de CV gronden in De Burgt 2 in eigen beheer ontwikkelt en, in eerste aanleg, de ontbrekende gronden verwerft. Dit deel van de AO leidt derhalve tot extra kosten (verwerving, bouw- en woonrijpmaken, plankosten), extra opbrengsten en extra (de gebruikelijke) risico's. Onderstaande toelichting beperkt zich daarom tot de grondexploitatie en risico's van de nog te verwerven gronden.

3. Resultaten grondexploitatie te verwerven gronden

De directie van CV De Burgt 2 heeft medio 2014 door een extern bureau een grondexploitatie laten opstellen voor de situatie waarbij alle gronden binnen het plangebied De Burgt 2 door de CV worden verworven en ontwikkeld. Hierin zijn verschillende scenario's beschouwd.

De conclusie is dat het mogelijk moet zijn om een kostenneutrale grondexploitatie te realiseren, waarbij het totaal van de kosten en opbrengsten circa € 20 miljoen bedraagt. Hierin is een post onvoorzien van € 0,9 miljoen en een kostenstijging van € 1,6 miljoen inbegrepen. De opbrengsten hierin zijn conservatief benaderd, waarbij een eventuele opbrengststijging nog niet is meegenomen.

4. Financiële risico's te verwerven gronden

De risico's worden met name veroorzaakt door onvoorziene kosten, kostenstijgingen, opbrengstdalingen, rentestijgingen en renteverliezen door vertraagde afzet. Bij het opstellen van de grondexploitatie is hier reeds (en wordt hier voortdurend) rekening mee gehouden.

5. Beheersing financiële risico's

1. Er is in de in opdracht van de directie opgestelde grondexploitatie vanuit het oogpunt van behoedzaamheid een post onvoorzien ter grootte van € 0,9 miljoen is opgenomen.
2. De kostenprijsindex die wordt gehanteerd is 2% (totaal € 1,6 miljoen), hetgeen op dit moment fors is te noemen. De index was de afgelopen jaren negatief.
3. De kosten zullen zich gespreid voordoen, omdat niet alle ontwikkelingen in het zelfde jaar worden gestart. Door de fasegewijze aanpak is er geen sprake van een cumulatief effect van alle investeringen. Op dit moment heeft de CV overigens al ongeveer 20% van de grond in haar bezit.
4. De opbrengsten zijn in de hiervoor bedoelde grondexploitatie heel behoedzaam geraamd. Daar komt bij dat de markt voor woningbouw voor het eerst sinds jaren een opgaande lijn vertoont.
5. Optredende renteverliezen zullen worden beperkt door de kosten voor het bouwrijp maken zo kort mogelijk voor de afname van deze gronden te realiseren.
6. De Burgt 2 is een samenwerkingsverband tussen gemeente en marktpartijen.

Door de gekozen constructie komen de winsten, verliezen en risico's voor 50% voor rekening van de gemeente.

7. De investeringen door de CV hebben geen rechtstreeks gevolg voor de schuldquote voor de gemeente. Dat wordt anders als de gemeente financiering dient te verstrekken aan de CV. Primair zal echter worden ingezet op externe financiering, secundair op borgstelling door OMB en gemeente en in de laatste plaats zal financiering door OMB en gemeente aan de orde zijn, welk bedrag in de AO is beperkt tot € 2 miljoen per partij.
8. Uitgangspunt in de AO is dat pas tot verwerving wordt overgegaan als een kostendekkende grondexploitatie is te realiseren. De afzonderlijke aandeelhouders zullen de plannen van de CV hierop kritisch toetsen alvorens over te gaan tot aankoop.
9. Indien en voor zover de grondeigenaren/marktpartijen een beroep doen op zelfrealisatie van hun grond en de CV derhalve niet tot verwerving overgaat/over kan gaan nemen de risico's van de grondexploitatie voor de CV en daarmee voor de gemeente navenant af.
10. Doordat in de AO is overeengekomen dat het woonrijpmaken op basis van het gemeentelijke aanbestedingsbeleid wordt aanbesteed wordt het optimale uit de markt gehaald, met noodzakelijkerwijs lagere kosten tot gevolg.

Relatie Barneveld-Noord

Volledige realisatie van het plangebied De Burgt 2 zou kunnen leiden tot vertraging in de uitgifte in het plangebied Barneveld-Noord. De rentelasten van het plangebied Barneveld-Noord bedragen momenteel circa € 1 miljoen per jaar. Daarbij is het volgende van belang:

1. De ontwikkeling van Barneveld-Noord kan sowieso niet voor 2019 starten gelet op het nog te doorlopen planproces en gelet op de in Veller gemaakte afspraken over anti-concurrentie van grootschalige woningbouwprojecten.
2. In de AO is overeengekomen dat behalve de 115 woningen per jaar in De Burgt 2 elders in de kern Barneveld 235 woningen per jaar mogen worden gebouwd. Dat laat voldoende ruimte voor de realisatie van Barneveld-Noord parallel aan De Burgt 2.
3. De afgelopen jaren hebben uitgewezen dat het goed is dat de consument keuze heeft. De afgelopen jaren waren dat de nodige inbreidingslocaties (zoals de Hof van Callenbroek, de voormalige Christiaan Huygenslocatie en de Jacob Catshof) parallel aan de ontwikkeling van Veller. Na realisatie van Veller en de inbreidingslocaties kan hetzelfde gebeuren met de locaties Barneveld-Noord en De Burgt, waarbij beide plangebieden heel onderscheiden woonmilieus zullen hebben.
4. De rentelast voor Barneveld-Noord neemt de komende jaren af door een lagere interne rekenrente. Daar komt bij dat de afgelopen periode stevig is ingezet op rentereductie door met marktpartijen reserveringsovereenkomsten te sluiten, waarbij de marktpartijen (behalve te zijner tijd een marktconforme koop-som) de rentelasten de komende jaren voor hun rekening nemen. De verwachting is dat daarmee de komende jaren circa € 3 miljoen rentereductie kan worden gerealiseerd.
5. In de globale berekeningen die voor de exploitatie van het plangebied Barne-

veld-Noord intern zijn opgesteld wordt er van uit gegaan dat de realisering van de eerste woningen niet eerder dan in 2019 zal plaatsvinden. Ook op basis van die aannames en los van de rentereductie als onder 4 bedoeld laten deze eerste berekeningen een positief resultaat zien.

Overige elementen in de AO

Met name de verplaatsing van AZI, de finale kwijting ad € 60.000,-, het intact blijven van de infraclaim van OMB op het bouwrijp maken en de zandaankoop door de gemeente bij Vink zijn de minder aantrekkelijke elementen uit de AO.

Daar staat het volgende tegenover:

- De uitgangspunten van ontwikkeling zijn redelijk en in de AO aanmerkelijk helderder dan in de SOK.
- Er wordt slechts overgegaan tot aankoop van gronden van derden indien sprake is van een sluitende grondexploitatie.
- De woningbouwverdeling is conform gemeentelijk beleid. Een derde van de te realiseren woningen valt binnen het sociale segment.
- Ten aanzien van de sociale huurwoningen is overeengekomen dat deze in eerste instantie tegen marktconforme voorwaarden aangeboden dienen te worden aan de Woningstichting Barneveld. Als met de WSB geen overeenstemming wordt bereikt zal OMB proberen de sociale huurwoningen tegen marktconforme voorwaarden aan een andere toegelaten instelling te verkopen. Als zij daar ook niet in slaagt neemt zij de verplichting op zich om de woningen zelf als sociale huurwoningen te exploiteren gedurende een periode van minimaal vijftien jaar.
- Er is een realistisch uitgifte tempo overeengekomen van 115 woningen per jaar, waarbij de gemeente de mogelijkheid houdt om in de rest van de kern Barneveld 235 woningen per jaar te realiseren.
- Na sluiting van de AO is de CV verplicht het woonrijpmaken niet langer één op één te gunnen aan OMB, maar is zij gehouden het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te volgen.
- Op grond van de beheersovereenkomst openbare ruimte die op 23 november 2000 tussen OMB en gemeente is gesloten wordt het beheer van de openbare ruimte voor zowel De Burgt 1 als De Burgt 2 tot in lengte van jaren onderhands gegund aan OMB (Vink). Door sluiting van de AO wordt deze beheersovereenkomst voor het hele plangebied De Burgt ontbonden, waardoor de gemeente voor het beheer van de openbare ruimte in het hele plangebied De Burgt optimaal kan profiteren van de marktwerking.
- De van AZI benodigde grond voor de tunnel (een perceel van bijna 400 m²) wordt om niet overgedragen, mits het bestemmingsplan aan de Hessenweg onherroepelijk wordt.
- Vink zal – indien nodig – tegen marktconforme voorwaarden meewerken aan een alternatieve ontsluiting over zijn grond ten behoeve van BK Trailers en Scania.
- Partijen spannen zich in de hogere dan in de SOK overeengekomen uitgifte-prijzen van Eilanden-Oost in de rest van het plangebied te continueren.
- De in het stedenbouwkundige plan De Burgt opgenomen groene long ter grootte van 2 hectare blijft intact.
- Externe financiering is uitgangspunt, borgstelling cq financiering door de gemeente slechts als het niet anders kan en beperkt tot € 3,0 cq € 2,0 miljoen.
- Er zijn redelijke afspraken gemaakt over zelfrealisatie door derden.
- Alle gerechtelijke geschillen zijn beslecht.

