

Zaaknummer : 110152

**Raadsvergadering : 15-12-2020**

**Onderwerp : Minnelijk akkoord dossier Leusinkbrink Ruurlo**

Collegevergadering : 08-12-2020

Portefeuillehouder : Wethouder M. van der Neut

Steller : Luttikholt, Raymond R.J.G.M., Team Projecten tel. : 0545250312

### **Te nemen besluit**

1. Kennis nemen van de concept vaststellingsovereenkomst met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV en Rijsenburg Invest BV
2. Geen wensen en bedenkingen naar voren te brengen die de ondeelbare inhoud van de vaststellingsovereenkomst aantasten

### **Waarom dit voorstel en wat is het effect**

Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV [hierna exploitant] en de voormalige gemeente Ruurlo hebben in 2001 een overeenkomst gesloten om de wijk Leusinkbrink in Ruurlo fasegewijs te ontwikkelen. De eerste fase is destijds succesvol afgerond: honderden woningen zijn opgeleverd en ook de oostelijke en zuidelijke rondweg en de spoortunnel zijn aangelegd.

Onder andere als gevolg van de economische crisis en de verwachte demografische ontwikkelingen is de realisatie en afronding van de plandelen Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan afgelopen decennium ernstig vertraagd. Voor de ontwikkeling van de plandelen Zuid en Noord is met het oog daarop nog geen planologische procedure doorlopen.

Gemeente en exploitant verschillen al jaren van inzicht over de verdere ontwikkelkansen in relatie tot de wederzijdse rechten en verplichtingen uit de overeenkomst. Momenteel loopt nog een procedure in hoger beroep tegen het vonnis van de rechtbank van 17 oktober 2018. Partijen hebben afgelopen jaar meerdere constructieve gesprekken gevoerd om tot een minnelijke oplossing van het geschil te komen. Partijen hebben recent overeenstemming bereikt en de gemaakte afspraken vastgelegd in een concept vaststellingsovereenkomst. Voordat het college van burgemeester en wethouders hierover een besluit neemt, geeft zij de gemeenteraad via dit voorstel de gelegenheid zijn wensen en bedenkingen te uiten.

### **Argumentatie**

#### **1.1 Kennisnemen van de concept vaststellingsovereenkomst**

Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet bevoegd om besluiten te nemen over privaatrechtelijke rechtshandelingen (overeenkomsten).

#### **2.1 Geen wensen en bedenkingen te uiten**

Het college stelt uw gemeenteraad, conform artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet, in de gelegenheid om bij de concept vaststellingsovereenkomst wensen en bedenkingen te uiten. Op basis daarvan zal het college een besluit nemen.

De afspraken en bepalingen in de concept vaststellingsovereenkomst vormen een ondeelbaar en onlosmakelijk geheel. Hier is een moeizaam jarenlang traject aan voorafgegaan, waarbij

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering  
 Afhandelingsvoorstel voor raad:  
 0 hamerstuk  
 0 bespreekstuk  
 0 anders, nl

Raadsvergadering  
 0 zonder hoofdelijke stemming  
 0 met algemene stemmen  
 0 stemmen voor, stemmen tegen  
 0 aangenomen  
 0 verworpen

verschillende pogingen tot een compromis niet zijn geslaagd. Het akkoord waarover nu overeenstemming is bereikt, is het resultaat van constructieve gesprekken die dit jaar zijn gevoerd en in goed overleg tussen partijen zijn vastgelegd in de concept vaststellingsovereenkomst. Het akkoord is een redelijk compromis tussen de verschillende uitgangspunten en belangen; wijzigingen op onderdelen zullen leiden tot het heropenen van onderhandelingen over het geheel van afspraken.

## **2.2 Het akkoord geeft partijen zicht op afwikkeling van de overeenkomst uit 2001**

De huidige plandelen Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan omvatten nog circa 55 te verkopen bouwkvavels. Na verkoop en oplevering van de woonrijp gemaakte openbare ruimte wordt de samenwerking beëindigd. De exploitant ziet in ruil voor compensatie af van de gezamenlijke ontwikkeling van de plandelen Noord en Zuid. De grondpositie en regie op de eventuele toekomstige gebiedsontwikkeling - die nu overwegend agrarisch is bestemd - komen op basis van het bereikte akkoord volledig bij de gemeente te liggen.

## **2.3 Het akkoord leidt tot het royeren van de procedure in hoger beroep**

Partijen zullen het gerechtshof verzoeken om de vaststellingsovereenkomst op te nemen in een proces-verbaal van schikking, waarmee het een executoriale titel krijgt. Dit geeft partijen meer zekerheid over de nakoming van de afspraken. Vervolgens zullen partijen het gerechtshof verzoeken om royement van de procedure in hoger beroep.

## **Kanttekeningen en risico's**

De afgelopen jaren zijn meerdere pogingen ondernomen om overeenstemming te bereiken over gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst uit 2001 of gehele overname van het contract of de aandelen van de vennootschap van exploitant. Telkens bleek dat de wederzijdse uitgangspunten voor een realistische oplossing te ver uiteen lagen.

Partijen verschillen in essentie van inzicht over de verwachte toekomstige vraag naar woningen. De gemeente moet daarbij haar verantwoordelijkheid nemen voor een goede ruimtelijke ordening. De exploitant streeft naar winstmaximalisatie uit de verkoop van kvavels en is gebaat bij de verwaardig van agrarische gronden naar bouwkvavels. De publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en privaatrechtelijke belangen blijken in de praktijk van een veranderende woningmarkt niet altijd goed samen te gaan. Dit aspect vormt in dit dossier een extra aandachtspunt, omdat de exploitant niet zelf woningen laat bouwen.

In het kader van het bereikte akkoord hebben beide partijen hun eigen positie in het juridische traject meegewogen. Het zou de belangen van de gemeente schaden door binnen het bestek van dit voorstel uitgebreid in te gaan op de procesrisico's. In algemene zin kunnen we wel benoemen dat veranderingen op de woningmarkt en wijziging van de behoefte aan nieuwbouw invloed hebben op de ontwikkelkansen. Om daar op in te kunnen spelen is in 2001 een fasegewijze ontwikkeling overeengekomen. Door allerlei exogene marktomstandigheden (economische crisis, demografische ontwikkelingen) is deze ontwikkeling vertraagd. Partijen zijn na ruim 20 jaren tot de conclusie gekomen dat er onvoldoende draagvlak bestaat om de verdere ontwikkeling van plandelen gezamenlijk invulling te geven.

## **Financiën**

### **Te betalen compensatie**

De totale compensatie die de gemeente aan de exploitant betaalt bedraagt € 1.675.678. Daartegenover staat dat de exploitant een bedrag van € 195.849 betaalt als winstaandeel over het gezamenlijke projectresultaat tot en met het jaar 2017. Per saldo betaalt de gemeente € 1.479.829. Dit bedrag zal worden overgemaakt bij de notariële overdracht van de grondeigendom van exploitant in plandeel Zuid aan de gemeente.

### **Opbouw van het compensatiebedrag**

Het te betalen bedrag van € 1.675.678 bestaat uit twee delen. Het eerste deel heeft betrekking op plandelen Noord en Zuid. Voor deze plandelen is in 2017 een taxatierapport opgesteld. De waarde van deze plandelen, met overwegend een agrarische bestemming, is daarbij bepaald op € 578.573 voor Noord (75.335 m<sup>2</sup> x € 7,68) en € 282.538 voor Zuid (22.513 m<sup>2</sup> x € 12,55). Totaal bedraagt de vergoeding die de gemeente betaalt aan de exploitant voor het niet verder gezamenlijk ontwikkelen van deze plandelen € 861.111. Hiervan heeft € 205.243 betrekking op

de gronden die de gemeente in plandeel Zuid in eigendom heeft en daarom beschouwd wordt als koopprijs voor de kadastrale eigendomsoverdracht.

Het tweede deel van de compensatie betreft een vergoeding voor 4 potentiële kavels aan de westzijde van de Brinklaan. Deze gronden liggen binnen een milieucontour van een naastgelegen (voormalig) bedrijf aan de Groenloseweg. Voordat deze kavels kunnen worden uitgegeven is een ruimtelijke procedure noodzakelijk en moet met de eigenaar overeenstemming worden bereikt over aankoop van een beperkt deel van het perceel. De gemeente zal deze locatie zelf ontwikkelen. Exploitant heeft in het kader van dit akkoord bedongen dat de compensatie voor de ontwikkelkansen gebaseerd wordt op de commerciële verkoopwaarde. Partijen hebben na onderhandelingen overeenstemming bereikt over een vergoeding van € 271,00 per m<sup>2</sup> voor 2.781 m<sup>2</sup>, ofwel € 753.651. Daarnaast ligt nog een strook van 388 m<sup>2</sup> met een waarde van € 60.916. Totaal betaalt de gemeente € 814.567 als compensatie voor het afzien van het recht op gezamenlijke ontwikkeling door de exploitant.

### **Gemeente ziet met ingang van 2018 af van winstaandeel**

Naast de betaling van de compensatie zijn partijen overeengekomen dat het volledige projectresultaat vanaf 2018 toekomt aan exploitant. Contractueel zouden partijen een positief eindresultaat gelijkelijk verdelen. Volgens begroting van exploitant bedraagt het verwachte resultaat vanaf 2018 afgerond € 2,1 miljoen. Als de geraamde kavelopbrengsten inderdaad behaald worden en ook de exploitatiekosten binnen budget blijven, dan derft de gemeente € 1.050.000 winstaandeel.

We merken daarbij op dat het geraamde resultaat volgens exploitant enerzijds bestaat uit een verlies op de plandelen Noord en Zuid van € 1.100.000 en een winst op het Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan van € 3.200.000. Daarbij is al rekening gehouden met de ontvangst van genoemde compensatiebedragen.

### **Financieringsverhouding**

De gemeente treedt contractueel jegens exploitant op als financier van de beoogde ontwikkelingen. Uit dien hoofde heeft de gemeente begin december 2020 nog circa € 3,1 miljoen te vorderen van exploitant. Omdat voor dit project destijds projectfinanciering is aangetrokken, is de gemeente hetzelfde bedrag verschuldigd aan de BNG. Het financieringsbedrag neemt door het betalen van de compensatie met € 1,5 miljoen af. Exploitant verwacht dat de schuld als gevolg van kavelverkoppen komende jaren nog verder af zal nemen en om zal slaan in een vordering.

Partijen hebben in de concept vaststellingsovereenkomst bepaald dat een positief saldo van € 500.000 op de rekening blijft staan om daarmee te borgen dat de openbare ruimte woonrijp aan de gemeente wordt opgeleverd. Een positief saldo daarboven kan aan exploitant worden uitbetaald.

### **Fiscale gevolgen**

Gemeente en exploitant streven naar het beperken van mogelijke fiscale nadelen die uit de vaststellingsovereenkomst voort zouden kunnen vloeien. In essentie gaat het daarbij om eventueel verschuldigde omzetbelasting en vennootschapsbelasting.

Over de koopprijs van de gronden in plandeel Zuid is volgens ons geen BTW verschuldigd omdat op het moment van leveren geen sprake is van een concreet voornemen tot bebouwing. Het terrein kwalificeert fiscaal niet als bouwterrein. Dat sluit aan op de inzet van de juridische procedure en bovendien op de gehanteerde grondslagen voor compensatie.

Onduidelijk is nog of over de overige compensatiebedragen BTW is verschuldigd. Mocht dit toch het geval zijn, dan gaan we er vanuit dat de BTW hetzij via de aangifte omzetbelasting hetzij via de aangifte via het BTW compensatiefonds [BCF] kan worden verrekend.

Het minnelijk akkoord leidt tot een gunstigere uitkomst dan in het worst-case scenario. In theorie zou dit 'voordeel' kunnen leiden tot een resultaat dat fiscaal belast is met vennootschapsbelasting. We voeren hierover nog overleg met de extern fiscaal adviseurs. We denken voldoende aanknopingspunten te hebben om eventuele belasting over deze 'winst' (of een lager verlies) te beperken. De mogelijkheden om te verrekenen met andere belastingjaren -

op gemeentebreed niveau - wordt daarbij ook beoordeeld.

De gemeentelijke standpunten zullen afgestemd worden met de belastingdienst in het kader van horizontaal toezicht.

## **VN verdrag rechten van mensen met een beperking**

### **Communicatie (in-en extern)**

#### *Samenvatting/kernboodschap*

Het college van burgemeester en wethouders en de bestuurder van de vennootschappen Exploitiemaatschappij Leusinkbrink BV en Rijsenburg Invest BV zullen na instemming met de concept vaststellingsovereenkomst overgaan tot ondertekening. Ook het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden zal hierover geïnformeerd worden. Partijen hebben ten tijde van het opstellen van dit raadsvoorstel nog geen afspraken gemaakt over de wijze van communiceren over de bereikte minnelijke oplossing van het geschil.

### **Initiatief, participatie en rol gemeente**

De wijze van samenwerking tussen exploitant en gemeente is bepaald door de in 2001 gesloten Integrale Ontwikkelingsovereenkomst. Daarin is opgenomen dat de gemeente gronden zal verwerven, bestemmingsplannen in procedure zal brengen en optreedt als financier. Exploitant fungeert als opdrachtgever voor alle (civiele) werkzaamheden en verkoper van de woningbouwkavels.

### **Planning en evaluatie**

Het collegebesluit over de concept vaststellingsovereenkomst is gepland voor dinsdag 22 december 2020. Uitgaande van ondertekening door beide partijen zal aansluitend het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden verzocht worden om het bereikte akkoord in een proces-verbaal vast te leggen, waarna de procedure in hoger beroep kan worden geroepen. Deze stappen zullen vóór de geplande behandeling van het mondelinge pleidooi (voorzien op 26 januari 2021) gezet worden.

Het evalueren van het besluit zal niet eenvoudig zijn. Pas na verloop van jaren zal duidelijk worden welke ontwikkelkansen er voor de plandelen Noord en Zuid zullen zijn en in hoeverre de verwachte kavelverkoop en resultaten in het Zoomgebied en de Zone Enkeerdlaan gehaald zijn. Deze aspecten worden in belangrijke mate bepaald door ontwikkelingen op de woningmarkt. Partijen beschouwen de concept vaststellingsovereenkomst als redelijk compromis met de marktkennis van nu en in het licht van een inschatting van het juridische procesrisico.

Via de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de jaarrekening en het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties informeert het college de gemeenteraad over de voortgang van de ontwikkelingen.

### **Alternatieven**

Het is mogelijk om toch wensen en bedingen te uiten over de concept vaststellingsovereenkomst. Omdat deze overeenkomst een package-deal betreft, leiden aanpassingen op onderdelen tot het heropenen van de onderhandelingen over het bereikte minnelijke akkoord als geheel. Afhankelijk van de (financiële) effecten bestaat de kans dat uiteindelijk toch geen oplossing van het geschil gevonden wordt.

Een alternatief kan ook zijn dat besloten wordt om geen vaststellingsovereenkomst aan te gaan met de exploitant. In dat scenario vallen partijen terug op de lopende juridische procedure in hoger beroep. De uitkomsten daarvan staan niet op voorhand vast. Ook schatten we in dat het hof partijen zal verzoeken (nog) een poging te doen om langs minnelijke weg een oplossing te bereiken. Een definitieve uitspraak van het gerechtshof laat mogelijk nog enkele jaren op zich wachten. Partijen blijven in die periode aan elkaar verbonden voor alle aspecten van de gebiedsontwikkeling.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 15-12-2020

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 08-12-2020;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de concept vaststellingsovereenkomst met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV en Rijsenburg Invest BV
2. Geen wensen en bedenkingen naar voren te brengen die de ondeelbare inhoud van de vaststellingsovereenkomst aantasten

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 15-12-2020

de griffier,

de voorzitter,

## **Toelichting raadsvoorstel**

**Onderwerp** : Minnelijk akkoord dossier Leusinkbrink Ruurlo

Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de bijlagen. De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit voorstel:

- Toelichtende notitie bij minnelijk akkoord, versie 8 december 2020
- Integrale ontwikkelingsovereenkomst, 4 december 2001
- Concept vaststellingsovereenkomst, versie 8 december 2020
- Brief van exploitant met voorstel op hoofdlijnen, 17 augustus 2020