

# Leusinkbrink Ruurlo

**Concept**

**minnelijk akkoord met  
Exploitatiemaatschappij  
Leusinkbrink BV**

**8 december 2020**

# Leusinkbrink Ruurlo

## *Bereikt minnelijk akkoord: concept vaststellingsovereenkomst*

### Aanleiding

De woningbouwontwikkeling in het plan Leusinkbrink stond het afgelopen decennium onder druk door stagnerende verkopen als gevolg van economische crisis en de verwachte demografische ontwikkelingen. Afgelopen jaren is meermaals geprobeerd om een oplossing langs minnelijke weg te bereiken. Zo is een onderhandelingstraject met ondersteuning van externe deskundigen op basis van een stappenplan eind 2013-begin 2014 gestrand. Ook een minnelijk traject op verzoek van de rechtbank heeft in het najaar van 2018 geen succes gehad. Eind 2019 heeft de gemeente ook aanbiedingen voor overname van de vennootschap of het contract afgewezen.

De uitgangspunten voor beide partijen lagen daarvoor telkens te zeer uiteen. Niet alleen waar het de behoefte aan nieuwbouw betreft, maar partijen verschilden ook van mening over de reikwijdte van rechten en plichten uit de overeenkomst ten aanzien van de publiekrechtelijke bevoegdheden rond ruimtelijke procedures. Ook in financiële zin bleken deze verschillen niet overbrugbaar.

Per brief van 17 augustus 2020 heeft Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV een voorstel gedaan om het al jarenlang voortdurende juridische geschil langs minnelijke weg op te lossen. Dit voorstel is tot stand gekomen op basis van enkele constructieve gesprekken die hierover dit jaar zijn gevoerd. Het voorstel is door de gemeente uitgewerkt in een concept minnelijk akkoord. Dit akkoord is op 12 november 2020 ter beoordeling aan de exploitant voorgelegd. De exploitant heeft hierin voldoende basis gezien om op haar beurt op 26 november 2020 een concept vaststellingsovereenkomst toe te sturen. Begin december is over de hoogte van de financiële compensatie een gezamenlijk standpunt ingenomen.

Tijdens het opstellen van deze notitie worden de laatste aanpassingen in de concept vaststellingsovereenkomst doorgevoerd. Dit betreft met name redactionele en tekstmatige aanpassingen om de afspraken eenduidiger te formuleren. De essentie van de voorliggende concept vaststellingsovereenkomst zal hierdoor niet wijzigen. De concept vaststellingsovereenkomst die als bijlage bij het raadsvoorstel voor de raadsvergadering van 15 december 2020 is opgenomen volstaat daarmee naar onze mening voor het maken van een zorgvuldige afweging.

Het voorstel aan de gemeenteraad luidt om geen wensen en bedenkingen te uiten bij de concept vaststellingsovereenkomst. Het college zal, de gemeenteraad gehoord hebbende, vervolgens een besluit nemen over het aangaan van de vaststellingsovereenkomst. We streven er naar dat het college dit besluit op 22 december 2020 kan nemen. Vervolgens kan tot ondertekening van de vaststellingsovereenkomst worden overgaan.

In deze nota is de informatie beperkt tot de hoofdlijnen: het dossier is dermate complex dat hierdoor het risico bestaat dat niet alle elementen zijn uitgewerkt. Toch denken wij dat hiermee een goed beeld ontstaat om het bereikte akkoord zoals dit is vastgelegd in de concept vaststellingsovereenkomst op waarde te schatten. De notitie is als volgt opgebouwd:

- ❖ Essentie van het minnelijk akkoord
- ❖ Financiële effecten voor gemeente en exploitant
- ❖ Voorlopige conclusie
- ❖ Achtergrondinformatie en bijlagen

## Essentie van het minnelijk akkoord

Op hoofdlijnen zijn in de concept vaststellingsovereenkomst de volgende afspraken vastgelegd:

1. Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan worden door ontwikkelaar afgerond
2. Gemeente krijgt volledige regie op plandelen Noord en Zuid, inclusief grondeigendom
3. Gemeente neemt ontwikkelrisico op kavels westzijde Brinklaan over
4. Juridische procedure in hoger beroep wordt niet doorgezet

### 1. Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan: afronden door exploitant

Dit betreft plandelen met bestaande planologische capaciteit voor woningbouw. Inzet van de Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 was om het aantal mogelijke woningen (toen nog circa 100) met circa 50% te verminderen. Dit vormde voor de exploitant mede de aanleiding voor de ingezette juridische procedure. De rechtbank heeft – kort samengevat – geoordeeld dat de structuurvisie de bestaande rechten op zich zelf niet aantast en dat de bestuursrechter bevoegd is mocht de gemeente daadwerkelijk overgaan tot het weg bestemmen. De schadeclaim is afgewezen.

Eind 2018 is het ‘Plan van aanpak doorvertaling structuurvisies wonen naar bestemmingsplannen’ vastgesteld. Daarbij is aangegeven dat de gemeente in afwachting van de uitkomsten van de juridische procedure niet zou overgaan tot het weg bestemmen. De exploitant heeft haar rechten tot het ontwikkelen en verkopen van bouwkavels in deze plandelen regulier kunnen uitoefenen.

De exploitant wil beide plandelen afronden binnen de afspraken volgens de overeenkomst uit 2001. In het concept akkoord zijn daarover de volgende bepalingen opgenomen:

- i. Deel plangebied voor 10 tweekappers wordt gewijzigd ten behoeve van 14 rijwoningen
- ii. Gemeente blijft de exploitatie van deze plandelen financieren
- iii. Exploitant levert de openbare ruimte woonrijp op, bestek moet gemeente goedkeuren
- iv. Gehele projectresultaat vanaf 2018 blijft voor exploitant, geen 50% winstdeling gemeente

### *Aanpassing woningbouwprogramma: 14 rijwoningen in plaats van 10 tweekappers*

Het aantal nog te realiseren nieuwbouwwoningen is in lijn met de meest recente opgave ‘Ruimte voor extra woningbouw per kern’ die op 12 november 2020 aan de gemeenteraad is aangeboden. Daarbij is sprake van 70 koopwoningen die vanaf 2021 opgeleverd kunnen worden.

Het huidige verkoopprogramma in het Zoomgebied omvat nog 51 kavels, waarvan 10 voor vrijstaande woningen en 41 voor tweekappers. We constateren dat er behoefte is aan betaalbare woningen voor de doelgroep starters. Exploitant is bereid om binnen de locatie Kremerskamp 10 kavels voor tweekappers om te zetten in 14 kavels voor rijwoningen. Hiervan zullen er 12 een vrij op naam prijs krijgen onder de € 243.750 (grens starterslening 2021). Hiervoor moet een ruimtelijke procedure worden gevoerd. De exploitant is bereid om extra kosten voor (her)inrichting van de openbare ruimte voor zijn rekening te nemen.

## *Financiering*

De exploitant is per eind november 2020 nog ruim € 3 miljoen verschuldigd aan de gemeente uit hoofde van de overeengekomen projectfinanciering. De door de gemeente te betalen compensatie (zie hierna) komt hierop in mindering. De exploitant verwacht dat de schuld de komende jaren als gevolg van kavelverkoop verder afneemt en omslaat in een vordering op de gemeente.

## *Woonrijp maken*

Het woonrijp maken heeft vooral betrekking op de zijstraten van de Podzollaan en de Kremerskamp. De Podzollaan zelf en de Brinklaan zijn een aantal jaren terug al woonrijp opgeleverd. De verwachte kosten bedragen circa € 500.000. In de concept vaststellingsovereenkomst is bepaald dat dit bedrag op de bankrekening van de gemeente blijft staan totdat de exploitant de openbare ruimte volgens goedgekeurd bestek heeft opgeleverd.

## *Projectresultaat vanaf 2018 geheel voor exploitant, gemeente derft in theorie € 1.050.000*

Onderdeel van het akkoord is dat het projectresultaat vanaf 2018 geheel toekomt aan de exploitant. De gemeente ziet daarbij af van haar aandeel van 50% in de winst op de exploitatie. Alle uitgekeerde tussentijdse winstdelingen tot en met 2017 beschouwen partijen als definitief.

Volgens de begroting van exploitant bedraagt de verwachte winst voor de plandelen Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan bijna € 3.200.000. In theorie – bij succesvolle kavelverkoop en uitgaven binnen de raming – zou de gemeente € 1.600.000 winstaandeel mislopen. Daar staat tegenover dat de exploitant ook bereid is om het verlies op de plandelen Noord en Zuid voor zijn rekening te nemen. Volgens de begroting levert dit – vanuit het perspectief van Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV – een verlies op van bijna € 1.100.000. Per saldo derft de gemeente € 1.050.000 resultaat (50% van € 2.100.000).

Gelet op de demografische ontwikkelingen, de in 2017 ingezette koers tot het wegbestemmen van plancapaciteit en de lopende juridische procedure houdt de gemeente al jarenlang rekening met financiële risico's in dit dossier. Dit risico hangt samen met onzekerheden over de woningmarkt en het tempo waarin bouw kavels tegen realistische prijzen kunnen worden verkocht. Daarbij speelt ook een rol of het geplande woningbouwtype aansluit op de behoefte van woningzoekenden. De opbrengsten uit de verkoop van kavels worden aangewend ter aflossing van de door de gemeente verstrekte financiering. Om deze redenen is in de gemeentelijke begroting voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met een winstverwachting voor de plandelen Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan.

## **2. Gemeente krijgt volledige regie op plandelen Noord en Zuid, inclusief grondeigendom**

De concept vaststellingsovereenkomst regelt:

- i. Gemeente krijgt regie op de plandelen Noord en Zuid
- ii. Exploitant draagt zijn grondpositie in plandeel Zuid over aan gemeente
- iii. Gemeente compenseert exploitant op basis van een getaxeerde waarde voor de plangebieden

## *Plandelen Noord en Zuid: regie op ontwikkeling naar gemeente*

De plandelen Noord en Zuid kennen overwegend een agrarische bestemming. De overeenkomst uit 2001 regelt het fasegewijs ontwikkelen en in procedure brengen van bestemmingsplannen. Sinds

eind 2010 voeren gemeente en exploitant discussie over de medewerking aan deze ruimtelijke procedures. De demografische ontwikkelingen en het daaruit volgende provinciale en regionale beleid noopten de gemeente om haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening te nemen. Dit standpunt was voor de exploitant, samen met de aankondiging tot wegbestemmen van capaciteit in het Zoomgebied, de belangrijkste reden voor de gang naar de rechter.

De rechtbank heeft in haar vonnis van 17 oktober 2018 gesteld dat de gemeente op basis van de overeenkomst de verplichting heeft tot het in procedure brengen van bestemmingsplannen. De vorderingen voor schadevergoeding voor het “niet in procedure brengen van bestemmingsplannen” voor de plandelen Noord en Zuid zijn door de rechtbank echter afgewezen. Ten eerste omdat volgens de rechtbank onvoldoende is aangetoond dat de ruimtelijke procedure zou leiden tot een onherroepelijk bestemmingsplan. Ten tweede omdat onvoldoende vast staat dat dit plan vervolgens ook zou leiden tot een winstgevende exploitatie.

De gemeente heeft zich overigens altijd op het standpunt gesteld dat zij nimmer formeel besloten heeft om geen bestemmingsplan in procedure te brengen, maar dat de ruimtelijke onderbouwing daarvoor ontbrak. De behoefte aan nieuwbouw was in onze ogen onvoldoende aangetoond. Er was door de stagnerende kavelverkopen nog (ruim) voldoende capaciteit beschikbaar in het Zoomgebied en de Zone Enkeerdlaan. Bovendien stelt de gemeente dat in de overeenkomst is bepaald dat partijen in overleg moeten treden als mocht blijken dat de fasegewijze voortgangsplanung niet haalbaar zou blijken.

De exploitant eist in hoger beroep niet langer nakoming van genoemde verplichting, maar vervangende schadevergoeding. Deze schade zou via een zogenaamde schadestaatprocedure moeten worden bepaald. De exploitant heeft in de processtukken enkele berekeningen opgevoerd die het mogelijke nadeel wegens het derven van winst en de ontwikkelkostenvergoeding becijferen. Het theoretische nadeel is sterk afhankelijk van de gehanteerde uitgangspunten omtrent het aantal en type woningen en de daarbij behorende kavelprijzen.

In de concept vaststellingsovereenkomst is nu vastgelegd dat partijen tot de conclusie zijn gekomen dat voor het gezamenlijk verder ontwikkelen van de plandelen Noord en Zuid onvoldoende draagvlak bestaat. De regie voor de toekomstige ontwikkeling van deze plandelen gaat volledig naar de gemeente. De exploitant ziet in ruil voor een financiële compensatie af van zijn rechten op grond van de Integrale ontwikkelingsovereenkomst uit 2001.

#### *Exploitant draagt grondeigendom in plandeel Zuid over aan gemeente*

De ontwikkelaar heeft 16.354 m<sup>2</sup> grond in eigendom in plandeel Zuid. Deze gronden zullen door exploitant aan de gemeente geleverd worden. Het volgende kaartje geeft deze grondpositie aan de noordzijde van de Groenloseweg (rood gearceerd) weer. Helemaal rechts op de afbeelding loopt de oostelijke rondweg. Tussen de grondpositie en de rondweg is wijkontsluitingsweg Brinklaan zichtbaar. De braakliggende gronden ten noorden van het gearceerde gebied en de woningen aan de Brinklaan zijn al in eigendom van de gemeente Berkelland.



De gronden in bezit van exploitant vertegenwoordigen volgens de jaarrekening 2019 van Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV een boekwaarde van € 1.819.094.

*Gemeente compenseert exploitant op basis van taxatiewaarde huidige bestemming*

In de concept vaststellingsovereenkomst is opgenomen dat de gemeente een compensatie betaalt aan exploitant voor de plandelen Noord en Zuid van € 578.573 respectievelijk € 282.538. Totaal is hiermee een bedrag van € 861.111 gemoeid.

Voor het bepalen van de hoogte van de compensatie zou – zoals geclaimd in hoger beroep - aansluiting gezocht kunnen worden bij de winstverwachting van een gebiedsontwikkeling met woningbouw. Partijen zijn tot de conclusie gekomen dat hiervoor de uitgangspunten te ver uiteen liggen. Partijen hebben er daarom voor gekozen om de compensatie voor de plandelen Noord en Zuid te baseren op de taxatiewaarde van de gronden in de huidige bestemming. Deze waarde volgt uit een taxatierapport dat in opdracht van exploitant in februari 2017 is opgesteld.

Gemiddeld bedraagt de compensatie voor de gronden in plandeel Noord € 7,68 per m<sup>2</sup>. De taxatiewaarde voor de gronden in plandeel Zuid is bepaald op € 12,55 per m<sup>2</sup>.

De compensatie moet worden beschouwd als een vergoeding voor de bereidheid van exploitant om deze plandelen niet meer (gezamenlijk) te ontwikkelen. Omdat de gemeente het overgrote deel van de gronden in deze plandelen al zelf in bezit heeft, is feitelijk geen sprake van een verwervingsprijs. Uitzondering daarop vormt de grondpositie van exploitant, die zoals hiervoor benoemd is 16.354 m<sup>2</sup> omvat. De koopprijs van deze gronden tegen € 12,55 per m<sup>2</sup> bedraagt € 205.243. Dit bedrag maakt onderdeel uit van het genoemde compensatiebedrag voor de plandelen Noord en Zuid.

### 3. Gemeente neemt ontwikkelrisico op kavels westzijde Brinklaan over

Aan de westzijde van de Brinklaan liggen een 4-tal mogelijke bouwkavels. Deze gronden liggen binnen de milieucontour van het naastgelegen bedrijf aan de Groenloseweg 44. Door deze ligging is in het verleden goedkeuring aan de woonbestemming onthouden. Bovendien is het tot op heden niet gelukt om met de eigenaar overeenstemming te bereiken over het verwerven van een deel van zijn perceel dat ligt binnen de beoogde verkaveling. In de overeenkomst uit 2001 is bepaald dat de gemeente zich inspant om de benodigde gronden voor de ontwikkeling van Leusinkbrink te verwerven.

De exploitant stelt dat de gemeente vrij is om zelf tot ontwikkeling van de 4 potentiële kavels aan de westzijde van de Brinklaan te komen. Daarvoor verlangt exploitant een compensatievergoeding op basis van een commerciële verkoopwaarde. Partijen hebben begin december 2020 uiteindelijk overeenstemming bereikt over een compensatiebedrag van € 814.567. Dit bedrag bestaat uit twee componenten. Een vergoeding van € 753.651 voor 2.781 m<sup>2</sup> kaveloppervlak tegen een commerciële waarde van € 271,00 per m<sup>2</sup> (exclusief omzetbelasting). En een vergoeding voor 388 m<sup>2</sup> aangrenzende grond die als achtertuin benut kan worden. De vergoeding is gebaseerd op een vergelijkbare eerdere verkooptransactie en bedraagt € 157,00 per m<sup>2</sup>, ofwel € 60.916.

### 4. Exploitant zet juridische procedure in hoger beroep niet door

Essentie van de concept vaststellingsovereenkomst is dat partijen in der minne overeenstemming hebben bereikt over het geschil rond de verdere woningbouwontwikkeling in Leusinkbrink Ruurlo. Partijen zullen het gerechtshof verzoeken om de getekende vaststellingsovereenkomst op te nemen in een proces-verbaal van schikking. Daarmee ontstaat een executoriale titel, waarmee de nakoming van de afspraken uit de vaststellingsovereenkomsten in juridische zin is geborgd. Partijen zullen het gerechtshof op basis daarvan ook verzoeken om de procedure in hoger beroep te royeren.

## Financiële effecten van het minnelijk akkoord

Voor de gemeente leiden de afspraken tot de volgende kasstromen:

Te betalen compensatie voor ontbinden overeenkomst plandeel Noord en Zuid:	€ 861.111
Te betalen compensatie voor marktwaarde 4 'kavels' westzijde Brinklaan:	<u>814.567</u>
Totaal	1.675.678
Af: te ontvangen winstaandeel resultaat Zoomgebied tot en met 2017	<u>195.849</u>
<b>Totaal generaal</b>	<b>1.479.829</b>

Naast deze vergoedingen is in het minnelijk akkoord ook bedongen dat de gemeente af ziet van haar winstaandeel in het positieve projectresultaat vanaf 2018. Dit resultaat bedraagt volgens de begroting van de exploitant afgerond € 2.100.000. Als dit resultaat daadwerkelijk zou worden behaald, dan derft de gemeente circa € 1.050.000 aandeel in het resultaat.

We lichten een aantal financiële aspecten hieronder nader toe.



## **Compensatie plandelen Noord en Zuid**

De compensatie is een vergoeding voor de exploitant wegens het afzien van zijn recht tot (gezamenlijke) ontwikkeling van de plandelen Noord en Zuid. De gemeente krijgt daarmee zelf regie op de gebiedsontwikkeling van bijna 10 hectare agrarische gronden.

We tekenen daarbij aan dat de gemeente al kadastraal eigenaar is van circa 8,5 hectare. Of de te betalen compensatie opgeteld bij de gemeentelijke boekwaarde uiteindelijk een rendabele investering zal blijken te zijn is in sterke mate afhankelijk van de te ontwikkelen visie op gebiedsontwikkeling. Op dit moment bestaan daarvoor geen concrete plannen.

## **Compensatie marktwaarde kavels westzijde Brinklaan**

Partijen hebben in de concept vaststellingsovereenkomst bepaald dat de vergoeding voor het ontwikkelen van 4 kavels en aangrenzende achtertuinen die liggen binnen een bestaande milieucontour € 814.567 bedraagt. De gemeente is momenteel al kadastraal eigenaar van de betreffende percelen.

Of het lukt om deze investering terug te verdienen zal sterk afhankelijk zijn het verkrijgen van medewerking van het (voormalige) bedrijf aan de Groenloseweg 44. Het opheffen van de belemmerende milieucontour zal ook positief zijn voor eventuele ontwikkelkansen van plandeel Zuid.

De compensatie tegen verwachte commerciële waarde leidt tot een substantieel hoger bedrag dan de getaxeerde waarde in de huidige bestemming. De vergoeding moet beschouwd worden als onderdeel van een integraal onderhandelingsakkoord.

## **Nabetaling winstaandeel tot en met 2017**

Volgens de jaarrekening 2019 van exploitant heeft de gemeente nog een vordering uit hoofde van haar winstaandeel in de ontwikkeling van het Zoomgebied en de Zone Enkeerdlaan tot en met het jaar 2017. Deze winst kwalificeert als een nabetaling op de ontvangen grondprijs en bedraagt € 195.849.

In de Integrale ontwikkelingsovereenkomst uit 2001 zijn geen specifieke bepalingen opgenomen over het tussentijds uitkeren van een positief projectresultaat. Het uitgangspunt was dat het integrale resultaat na realisatie van de diverse plandelen zou worden verdeeld (voor zover positief). In lijn met eerdere tussentijdse uitkeringen hebben partijen in de concept vaststellingsovereenkomst vastgelegd dat de gemeente haar aandeel over het resultaat tot eind 2017 nu uitbetaald krijgt.

Bovendien beschouwen partijen de eerder uitgekeerde tussentijdse winstaandelen (in de vorm van dividend aan de aandeelhouder respectievelijk als nabetaling op de grondprijs aan de gemeente) als definitief.

## **Totaal te betalen bedrag door gemeente**

Op basis van de concept vaststellingsovereenkomst bedraagt de totaal daadwerkelijk te betalen vergoeding € 1.675.678. Wij ontvangen nog € 195.849 winstaandeel. Per saldo resteert € 1.479.829.

Nog afgezien van mogelijke kansen tot verkoop van het gemeentelijk grondbezit in de plandelen Noord en Zuid of de beoogde kavels westzijde van de Brinklaan kan het saldo geheel worden opgevangen door een beroep te doen op gevormde buffers die met het oog op de demografische ontwikkelingen zijn gevormd.



We zullen – mede in het licht van de bepalingen van de commissie BBV - nader moeten bepalen tot welk bedrag activering van de betreffende gronden onder de balanspost Materiële vaste activa mogelijk is. Algemeen uitgangspunt voor de balanswaardering is de verwervingsprijs, tenzij de waarde in de huidige bestemming lager is. Door de compensatie voor het economisch eigendom van de gronden in plandelen Noord, Zuid en de 4 potentiële kavels aan de westzijde van de Brinklaan te activeren – en de compensatie dus niet geheel als verlies te beschouwen – hoeven we minder beroep te doen op de beschikbare buffers binnen de grondexploitatie.

### **Afzien van winstaandeel vanaf 2018**

De exploitant is bereid om het Zoomgebied en de Zone Enkeerdlaan af te ronden conform de afspraken in de overeenkomst uit 2001. De woningbouw die afgelopen jaren in deze plandelen is opgeleverd, in aanbouw is genomen, vergund is of waarvoor de kavel is verkocht leidt er ook toe dat in ruimtelijk opzicht volledige realisatie wenselijk is.

De exploitant verlangt wel dat de gemeente afziet van haar winstaandeel. In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat dit aandeel voor de gemeente bij benadering € 1.050.000 zou kunnen bedragen. En dat dit administratief niet direct een incidenteel nadeel voor de gemeente oplevert omdat in de financiële begroting geen rekening is gehouden met een winstverwachting op dit dossier.

Dat laat onverlet dat deze post voor het beoordelen van de concept vaststellingsovereenkomst wel degelijk van belang is. Als we de totale vergoeding beschouwen, dan gaat het om afgerond € 2.530.000. We tekenen daarbij aan dat hiertegenover staat dat de gemeente regie krijgt op verdere ontwikkeling voor de plandelen Noord en Zuid en het risico op de verstrekte financiering afneemt als gevolg van de bepaalde compensatievergoeding en de nog te verwachten kavelverkopingen in het Zoomgebied en de Zone Enkeerdlaan.

### **Kavelverkopingen in plandelen Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan**

De komende jaren zal exploitant de plandelen Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan afronden. Op dit moment zijn er nog circa 55 kavels die via de notaris moeten worden overgedragen aan de koper, dit is inclusief de beoogde kavels voor 14 rijwoningen.

In de periode 2012 tot en met 2017 zijn in totaal slechts 3 woningen opgeleverd. In 2018 zijn door de ontwikkelaar 9 kavels verkocht en in 2019 zijn 8 kavels geleverd. In het jaar 2020 zijn (tot begin december) 26 kavels verkocht, met name voor tweekappers.

De markt zal bepalen welke afzet de komende jaren mogelijk is. Daarbij speelt naast de beschikbare keuze in kaveltypes en -prijzen ook de prijsontwikkeling van stichtingskosten een rol. Gestegen bouwkosten als gevolg van aanvullende technische eisen (bijvoorbeeld op het terrein van energie) kunnen de betaalbaarheid van de gewenste nieuwbouwwoning onder druk zetten. Woningzoekers zullen bij hun verhuisplannen ook het aanbod binnen de bestaande woningvoorraad mee laten wegen.

Voor Ruurlo schatten we in dat de capaciteit in het Zoomgebied en de Zone Enkeerdlaan voldoende is om de komende jaren te voorzien in de verwachte behoefte aan nieuwbouwwoningen. Die behoefte is voor de beoogde doelgroepen voor dit plan becijferd op circa 70 op te leveren woningen vanaf 2021. Dat aantal lijkt iets af te wijken van de hiervoor benoemde 55 kavels. Daarbij moet echter bedacht worden dat het enerzijds gaat om te verkopen bouw kavels en anderzijds om nog op te leveren woningen. Voor circa 15 kavels die al verkocht zijn zal de woning pas volgend jaar worden opgeleverd.

## 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 betreft immers omzetbelasting die rechtstreeks samenhangt met het uitvoeren van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening.

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.

## Voorlopige conclusie

Het woningbouwplan Leusinkbrink dateert al uit de jaren '90 van de vorige eeuw. Het dossier rond deze fasegewijze planontwikkeling is zeer omvangrijk en zowel financieel als juridisch complex.

Zeker de afgelopen 10 jaren heeft de focus gelegen op verschil van inzicht in de verdere ontwikkelkansen voor het gebied. Partijen hadden duidelijk een afwijkende visie op woningbouw in relatie tot de economische crisis en verwachte demografische ontwikkelingen. Dit heeft geresulteerd in een rechtszaak en aansluitende procedure in hoger beroep.

Daardoor lijkt er minder aandacht te zijn voor de goede resultaten die met de gebiedsontwikkeling behaald zijn. Niet alleen is er een moderne nieuwbouwwijk met ruim 300 woningen verrezen aan de oostzijde van Ruurlo, maar zijn ook forse investeringen in infrastructuur mogelijk gemaakt. Exploitant en gemeente hebben in de beginjaren zowel de oostelijke als de zuidelijke rondweg (inclusief spoortunnel) aangelegd. Ook in financiële zin hebben partijen van de gezamenlijke ontwikkeling geprofiteerd. Tot circa 2010 heeft de gemeente ongeveer € 2,7 miljoen winstaandeel ontvangen.

Partijen willen de huidige plandelen Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan afronden zoals beoogd. Voor het gezamenlijk in ontwikkeling brengen van nieuwe plandelen Noord en Zuid ontbreekt het draagvlak.

Middels de voorliggende concept vaststellingsovereenkomst leggen exploitant en gemeente vast op welke wijze een oplossing voor het juridische geschil mogelijk is. In het afgelopen decennium zijn partijen er niet eerder in geslaagd de verschillende belangen te verenigen en de kwestie in der minne te schikken.

## Bijlagen

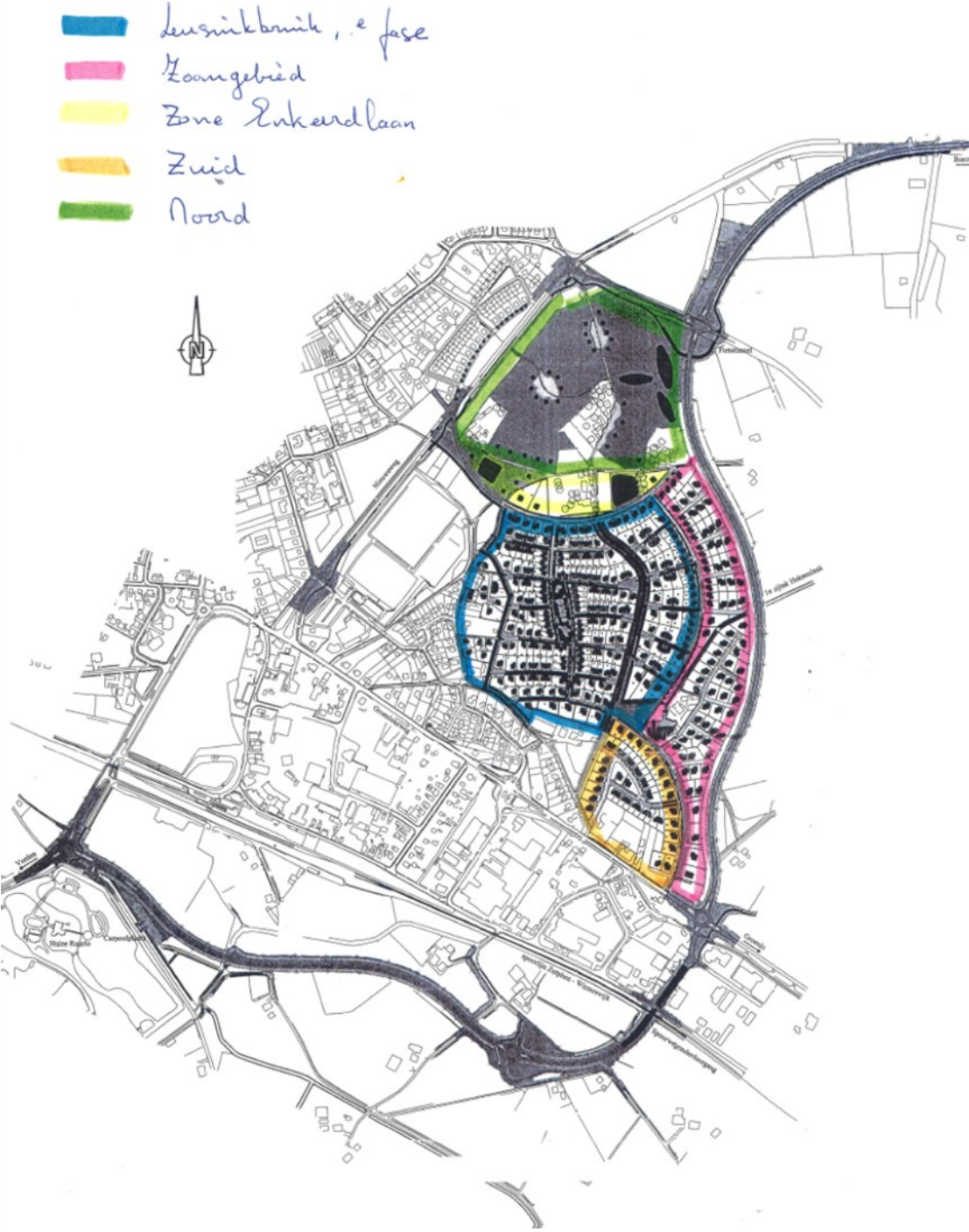
De volgende documenten zijn als afzonderlijke bijlagen aan deze notitie toegevoegd:

1. Integrale ontwikkelingsovereenkomst, 4 december 2001
2. Concept vaststellingsovereenkomst, versie 8 december 2020

Verder zijn een aantal overzichten / tekeningen bijgevoegd. Dit betreft:

3. Kaart met overzicht van de verschillende plandelen
4. Kaart met overzicht van notarieel nog te leveren kavels (situatie begin december 2020)

Bijlage 3: overzicht plandelen / fasegewijze ontwikkeling Leusinkbrink



Bijlage 4: overzicht notarieel nog te leveren kavels (situatie begin december 2020)

