

Toelichting bij adviesnota aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp	:	verkoop ontwikkellocaties Goed Wonen	
Zaaknummer	:	607033	:
Naam auteur	:	M. Emonds	Afdeling/werkterrein : RO/BBA

Beoogd effect

Door verkoop van een vijftal locaties kan er door Goed Wonen invulling gegeven worden aan de prestatieafspraken om in totaal 214 sociale woningen te bouwen voor 2014. Daarnaast zal door de verkoop van deze vijf locaties de hoge boekwaarde van een tweetal locaties (Irenestraat + Komweg) uit de bouwgrondexploitatie genomen kunnen worden en resteert er mogelijk nog een positief verkoopresultaat. Ook is door een verkoop aan Goed Wonen ook de bouw van sociale woningen voor een langere tijd in de kern Gemert gewaarborgd.

Duurzaamheid

Is er sprake van nieuw beleid, vul de duurzaamheidtoets in en beschrijf de conclusie in deze paragraaf. n.v.t.

Bestuursstijl

Welke bestuursstijl wordt voorgesteld? Van toepassing bij beleidsontwikkeling met veel impact / grote projecten die politiek gevoelig zijn, mediagevoelig, waar burgers een mening over hebben (voor- en tegenstanders), veel mensen bij betrokken zijn, die grote(re) gevolgen hebben voor burgers.
??

Argumenten

1. Invulling prestatieafspraken

Op 30 augustus 2012 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen het MT van Goed Wonen en de gemeente. Doel van deze bijeenkomst was om een invulling te geven aan de gemaakte prestatieafpraak door locaties aan te wijzen en prijsafspraken te maken. In totaal heeft de gemeente 15 locaties aangeboden waar een nieuwe ontwikkeling mogelijk zou kunnen zijn. Als verkoopprijs voor een kavel met een oppervlakte van ongeveer 120 m² is een bedrag van € 30.000 (excl. BTW) overeengekomen. In het overleg van 27 september 2012 is door Goed Wonen vervolgens aangegeven interesse te hebben in 5 locaties waar in totaal 134 woningen op gerealiseerd kunnen worden. In overleg met Goed Wonen is een externe jurist in de arm genomen om voor deze locaties een overeenkomst op te stellen. De opgestelde concepten zijn vervolgens in meerdere overleggen met Goed Wonen besproken. Het concept van deze overeenkomst is als bijlage 1 bijgevoegd.

De volgende locaties zijn in de overeenkomst opgenomen. Een tekening van deze locaties is als bijlage 2 bijgevoegd.

locatie	oppervlakte	Aantal woningen	verkoopprijs
MFA Handel	788 m ²	5	€ 150.000
Ligweide Fitland	11.335 m ²	55	€ 1.650.000
Komweg	2.605 m ²	13	€ 450.000
Past. Attendorenstraat	10.868 m ²	45	€ 1.350.000
Prinses Irenestraat	1.600 m ²	16	€ 750.000
	27.196 m²	134	€ 4.350.000

2. verkoopresultaat

De totale verkoopprijs bedraagt € 4.350.000. Hierbij is de afspraak gemaakt dat wij de locaties 'Ligweide Fitland', 'Past. Attendorenstraat' en 'MFA Handel' bouw- en woonrijpmaken. Goed Wonen doet dit voor de locaties 'Prinses Irenestraat' en 'Komweg'. In artikel 8 van de concept-overeenkomst zijn hierover afspraken opgenomen. In artikel 8.c. is specifiek de afspraak gemaakt dat de gemeente zorg draagt voor een infiltratievoorziening in het openbaar gebied bij Irenestraat omdat hiertoe in het plangebied geen adequate mogelijkheden zijn. In overleg met de medewerkers van de afdeling Openbaar Beheer is gekozen voor het aanleggen van een groter infiltratieriool onder de parkeerplaats aan het Gelind. In verband met de nieuwbouw aan het Gelind moet hiervoor toch al een nieuw riool aangelegd worden. In de exploitatie 'Gelind' is voor de kosten van bouw- en woonrijpmaken een bedrag van € 53.000 opgenomen. Goed Wonen zal de kosten voor de extra bergingscapaciteit ten behoeve van het plan 'Irenestraat' aan ons voldoen. In artikel 14 is daarnaast opgenomen dat Goed Wonen na voltooiing van de bouwplannen voor eigen rekening herstelwerkzaamheden zal uitvoeren aan trottoirs, verhardingen en groenvoorzieningen voorzover deze beschadigd zijn als gevolg van de werkzaamheden.

De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van de locaties 'ligweide Fitland' en 'Past. Attendorenstraat' zullen op basis van kengetallen ongeveer € 800.000 bedragen. Inclusief kosten voor beheer, administratie, voorbereiding en toezicht moet rekening gehouden worden met € 1 miljoen aan nog te maken kosten. De locatie 'MFA Handel' is inmiddels bouwrijp gemaakt. Deze kosten zijn opgenomen in de exploitatie MFA Handel. Zoals gezegd betreft het een raming van de kosten waarbij als uitgangspunt een bedrag van € 350.000 per hectare aangehouden is. Als bij de invulling van het plan en de keuze van materialen gekozen wordt voor een lager kwaliteitsniveau is een besparing van de kosten mogelijk. Daarentegen kunnen de kosten voor bouw- en woonrijpmaken in de praktijk ook hoger worden in verband met de risico's met de waterhuishouding in Gemert. In bijlage 3 is een risicoanalyse bijgevoegd met betrekking tot de verkoop aan Goed Wonen. In deze risicoanalyse kunt u lezen dat met name nog risico's zitten in de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken.

De locaties 'MFA Handel', 'Komweg' en 'Irenestraat' hebben een boekwaarde. Door de verkoop aan Goed Wonen zal deze boekwaarde niet worden gehaald en dient er te worden afgewaardeerd. De locaties 'Attendorenstraat' en 'ligweide Fitland' hebben geen boekwaarde waardoor het verkoopresultaat minus te maken kosten voor BRM/WRM als opbrengst ingeboekt kunnen worden in de bouwgrondexploitatie. Het bruto verkoopresultaat van de verkoop aan Goed Wonen bedraagt € 4.350.000. Indien we op dit bedrag de boekwaarde van de locaties 'Irenestraat' en 'Komweg', in totaal € 3.059.611, en de geraamde kosten voor het bouw- en woonrijpmaken in mindering brengen resteert er een netto verkoopresultaat van € 255.389. In onderstaande tabel is het verkoopresultaat weergegeven.

locatie	verkoopprijs	Boekwaarde/te maken kosten BRM/WRM	Netto-resultaat
MFA Handel	€ 150.000	€ 35.000	+ € 115.000
Ligweide Fitland	€ 1.650.000	€ 525.000	+ € 1.125.000
Komweg	€ 450.000	€ 1.038.461	- € 588.461
Past. Attendorenstraat	€ 1.350.000	€ 475.000	+ € 875.000
Prinses Irenestraat	€ 750.000	€ 2.021.150	- € 1.271.150
	€ 4.350.000	€ 4.094.611	+ € 255.389

Of uiteindelijk dit resultaat behaald zal gaan worden is sterk afhankelijk van de beheersing van de uiteindelijke risico's zoals in de kanttekeningen staan opgenomen. Met name in de post 'asbestsanering' in artikel 6e van de concept-overeenkomst en de post 'planschade' in artikel 10a van de concept-overeenkomst schuilen risico's waardoor het netto-resultaat onder druk komt te staan.

Kanttekeningen

1. opmerking op huidig concept overeenkomst (versie 12-12-2012)

Op 6 december jl. heeft er een laatste overleg plaatsgevonden met Goed Wonen. Bij dit overleg waren Hans Vedder en Joris Wismans namens Goed Wonen en Ton Vogels en Maurice Emonds namens de gemeente aanwezig. Insteek van dit overleg was om de laatste hobbels in de overeenkomst glad te strijken. De volgende artikelen uit de overeenkomst zijn hierbij aan de orde gekomen:

I artikel 3 d; oplevering vrij van huur

II artikel 6 e; kosten asbestsanering

III artikel 8 c; kosten aanleg infiltratieriool Irenestraat

IV artikel 9 a; bouwvrijheden locaties

Naar aanleiding van het bovenstaand overleg is door Goed Wonen aangegeven om deze artikelen aan te passen. In bijgevoegde concept-overeenkomst zijn deze aanpassingen in de aangegeven artikelen geel gemarkeerd.

Het advies van het cluster Vastgoed over deze wijzigingen is als volgt:

I artikel 3 d; oplevering vrij van huur; over de opgenomen wijziging kunnen wij u positief adviseren. De verantwoordelijkheid voor de herhuisvesting is een gedeelde taak geworden ipv enkel een gemeentelijke taak.

II artikel 6 e; kosten asbestsanering; de door Goed Wonen opgenomen bijdrage per woning voor asbestsanering van € 2.500,- per woning is veel te laag. Wij adviseren u om hiermee niet in te stemmen en het bedrag te verhogen naar € 10.000 per woning voor zowel de woningen in de locatie 'Irenestraat' als 'Komweg'

III artikel 8 c; kosten aanleg infiltratieriool Irenestraat; de afspraak is gemaakt dat de gemeente voor de locatie 'Irenestraat' zorg draagt voor de aanleg van een infiltratievoorziening in openbaar gebied omdat in het plangebied zelf hiervoor geen adequate oplossing is. De kosten hiervan worden door Goed Wonen gedragen. In dit artikel staat nu echter dat ook voor de locatie 'Komweg' de gemeente zorg draagt voor de aanleg van een infiltratievoorziening in een openbaar gebied. Dit is niet juist omdat in het plangebied 'Komweg' voldoende ruimte aanwezig is om zelf een invulling te kunnen geven aan de watertaak m.b.t. infiltratie.

IV artikel 9 a; bouwvrijheden locaties; over de opgenomen wijziging kunnen wij u positief adviseren. In overleg zal op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze invulling gegeven worden aan de invulling van het deel waar gestapelde bebouwing toegestaan wordt.

V BTW compensatiefonds; Op dit moment speelt de discussie over het afschaffen van het BTW compensatiefonds in 2015. Als wij hiervan geen gebruik meer van kunnen maken worden de kosten van het bouw- en woonrijpmaken 21% duurder en zal er een negatief verkoopresultaat ontstaan.

Op donderdag 11 december is de concept-overeenkomst besproken door de Raad van Commissarissen (RvC) van Goed Wonen. Op verzoek van de RvC is artikel 13 'Bouwplicht, terugverkoop, verbod op doorverkoop' gewijzigd. Deze wijziging is in rood gemarkeerd. Door de RvC is aangegeven dat Goed Wonen vrij is op de verkochte locaties aan derden door te verkopen. Aan eventuele rechtsopvolgers zouden vervolgens op een correcte en volledige wijze overeengekomen verplichtingen doorgelegd worden.

Het advies van het cluster Vastgoed is om niet met deze wijziging in te stemmen. Wij adviseren om de oorspronkelijke tekst in artikel te laten staan. Deze tekst is als volgt 'Het is Goed Wonen niet toegestaan een of meerder locaties te verkopen aan derden voordat sprake is van oplevering van de op deze locaties op te richten woningen, behoudens voorafgaande goedkeuring door het college van B&W van de gemeente Gemert-Bakel'. Reden hiervoor dat bij een verkoopvrijheid geen zekerheid meer is over de te bouwen woningtypologie, juridische onduidelijkheden ontstaan m.b.t. rechten tot nakoming en de locaties geen beleggingsobjecten mogen worden.

2. risico's in concept-overeenkomst

Ten aanzien van een viertal punten blijven er risico's in de concept-overeenkomst zitten. Om het geraamde netto-verkoopresultaat te kunnen behalen zal er zeer scherp aandacht gegeven moeten worden gedurende het proces voor deze risico's. Als dit niet gebeurt is er een zeer grote kans dat er zelfs een negatief netto-resultaat, behoudens afsluiten van de 2 negatieve exploitaties, uit de totale transactie met Goed Wonen komt.

Deze risico's zijn:

I parkeren; De door Goed Wonen op te richten plannen moeten voldoen aan de in de gemeente geldende parkeernormen. Indien op eigen terrein niet aan deze norm kan worden voldaan moet er een

oplossing gezocht worden in het openbaar gebied of een bijdrage gedaan worden in een parkeerfonds. Voor met name de locatie 'Irenestraat' zal extra aandacht hiervoor gegeven moeten worden. Als blijkt dat in het plangebied niet voldaan kan worden aan de parkeernorm moet er geen oplossing gezocht worden in het openbaar gebied. De parkeerdruk hier is namelijk al veel te hoog.

Hier is enkel een oplossing mogelijk door het aankopen van parkeerruimte in de parkeergarage van 'Ruijschenbergh'. Door Goed Wonen is inmiddels als navraag gedaan of er ruimte is voor het kopen van parkeerplaatsen in de garage. Wij hebben hierbij aangegeven dat deze ruimte er is.

II asbest; Ons voorstel is om de concept-overeenkomst te wijzigen en het bedrag dat Goed Wonen moet dragen voor eventuele asbestsanering te verhogen naar € 10.000 per woning. Indien echter de kosten nog hoger zijn dan dit bedrag komen deze voor rekening van de gemeente.

III bouw- en woonrijpmaken; De waterhuishouding in de locatie's 'Fitland' en 'Attendorenstraat' kunnen problemen geven met betrekking tot de infiltratiemogelijkheden (zie bijlage III). De afspraak is dat de gemeente deze locaties bouw- en woonrijp maakt. Ook zijn er risico's met betrekking tot milieuaspecten in relatie tot schone grond en archeologie. De exacte omvang van deze risico's zal pas duidelijk worden bij de start van de planvorming en realisatie van deze locaties.

IV planschade; In artikel 10 van de concept-overeenkomst is opgenomen dat de gemeente het risico draagt voor eventuele planschade. Het is gebruikelijk dat de gemeente hiervoor het risico draagt indien de gronden tegen de normaal geldende uitgifteprijs verkocht worden en de gemeente de planologische procedure voor een bestemmingsplanwijziging voert. Omdat wij samen met Goed Wonen de planvorming voor de verschillende locaties gaan doen is het van groot belang om hierbij het risico van planschade in de gaten te blijven houden. In artikel 10a is daarnaast opgenomen dat de gemeente het recht heeft om af te zien van een planologische medewerking als uit een planschaderisicoanalyse blijkt dat er bij een stedenbouwkundig plan onaanvaardbare hoge planschaderisico's zullen ontstaan. Dit betekent dat er t.z.t. bij indienen van de plannen een planschaderisicoanalyse dient te worden opgesteld. Als hieruit blijkt dat er planschaderisico's liggen, dient het plan te worden aangepast en kan er geen medewerking worden verleend.

Financiën

kavelprijs

In het overleg d.d. 30-8-2012 is met Goed Wonen overeengekomen om een kavelprijs te hanteren van € 30.000,- (excl. BTW). Met een gem. kavelgrootte van 120 m² betekent dit een m² prijs van € 250,- voor sociale woningbouw. In de praktijk is dit een korting van 10 % op de door de raad vastgestelde uitgifteprijs voor vrije sector woningbouw, zijnde € 280,- per m² (excl. BTW)

Boekwaarden exploitaties

De locaties 'MFA Handel' (84006), 'Komweg' (81028) en 'Irenestraat' (81036) hebben een boekwaarde. Door de verkoop aan Goed Wonen zal deze boekwaarde niet worden gehaald en dient er te worden afgewaardeerd. De in de overeenkomst opgenomen verkoopbedragen zijn reeds opgenomen in genoemde exploitaties. De afwaardering zal vervolgens verwerkt worden in de financiële bijstelling van de bouwgrondexploitatie.

De locaties 'Attendorenstraat' en 'ligweide Fitland' hebben geen boekwaarde en zijn niet opgenomen in de bouwgrondexploitatie waardoor het verkoopresultaat minus te maken kosten voor BRM/WRM als opbrengst ingeboekt kunnen worden in de bouwgrondexploitatie. De verkoop van de locatie 'MFA Handel' zal dit jaar afgewerkt kunnen worden. De inschatting is dat de locaties 'Irenestraat' en 'Komweg' medio 2013-2014 in ontwikkeling worden genomen. De locaties 'Fitland' en 'Attendorenstraat' worden hierna in ontwikkeling genomen.

Uitvoering

Zodra er definitieve overeenstemming is over de verkoop van de ontwikkellocaties aan Goed Wonen zal er persmoment gekozen worden om de gesloten overeenkomst te ondertekenen. Voorafgaand aan dit moment zal er een raadsinformatiebrief naar de raadsleden verzonden worden.

Bijlagen

1. concept-overeenkomst
2. tekeningen verkooplocaties
3. risicoanalyse verkooplocaties

