

zaaknummer: 418193
afdelingsnaam: B&O-Project
steller: Marion van Metelen

onderwerp: Aankoop Grond Crailo Noord en Zuid

1. Beslispunten

Aan de raad wordt gevraagd:

1. Het Ambitiedocument Buurtschap Crailo voor de herontwikkeling van Crailo vast te stellen en daarmee de aanvullende planinhoudelijke kaders en uitgangspunten voor Crailo vast te stellen en deze te zijner tijd te hanteren als uitgangspunt en randvoorwaarde bij het opstellen van het bestemmingsplan Crailo;
2. De Intergemeentelijke grondexploitatie Crailo en bijbehorend toelichtingsdocument d.d. 27 oktober 2017 en daarmee het financieel kader voor de ontwikkeling en realisatie van Crailo vast te stellen;
3. Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken op
 - i. het voorgenomen besluit van het college om de Koopovereenkomst Locatie Crailo met de provincie Noord-Holland aan te gaan;
 - ii. het voorgenomen besluit van het college om de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Crailo aan te gaan tussen de gemeenten Gooise Meren, Laren en Hilversum;
4. Op grond van artikel 160 lid 2 Gemeentewet haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken op het voorgenomen besluit van het college tot oprichting van de gezamenlijke exploitatiemaatschappij Crailo BV (hierna: GEM Crailo BV) met de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren als aandeelhouders.

2. Aanleiding: waarom een intergemeentelijke samenwerking voor Crailo?

De colleges van Hilversum, Laren en Gooise Meren hebben begin 2017 aangegeven te willen onderzoeken of zij gezamenlijk de gronden van Crailo kunnen aankopen van de provincie Noord-Holland.

Waarom op dit moment de aankoop? De herontwikkeling van het terrein Crailo ligt al jaren stil. Crailo biedt de drie gemeenten een uitgelezen kans om een uniek gebied in de regio Gooi- en Vechtstreek te ontwikkelen en daarbij zelf de regie in handen te nemen.

Gezien de marktontwikkelingen is het nu een goed moment om gezamenlijk vanuit de gemeenten de schouders eronder te zetten. Crailo betreft het laatste grote gebied in het Gooi dat kan worden ingericht voor onze inwoners én ondernemers. Het gebied ligt centraal in de regio, aan goede uitvalswegen en dicht bij de natuur. Bij deze ontwikkeling kunnen we de ambities, die er zijn op het gebied van duurzaamheid en landschapsontwikkeling, waarmaken. Tegelijkertijd komen we ook tegemoet aan de wens om in de regio meer (nieuwbouw)woningen voor onze inwoners te realiseren.

De druk op de woningmarkt is al enige tijd hoog, Crailo biedt (ook) op het punt van volkshuisvesting en het realiseren van een substantieel aandeel sociale huurwoningen een kans.

De provincie Noord-Holland heeft Crailo in 2006 aangekocht van Domeinen. De aankoop was erop gericht om op deze locatie een herontwikkeling met natuur, wonen en bedrijvigheid te initiëren, aansluitend bij de groene omgeving. Crailo is gelegen op het grondgebied van de gemeenten Laren, Hilversum en Gooise Meren. De aanleiding om de aankoop van de grond te verkennen, is gelegen in de volgende overwegingen:

- Het overleg met de provincie Noord-Holland over het ontwerpbestemmingsplan Crailo Noord (Hilversum en Gooise Meren) leidde niet tot overeenstemming over de te kiezen duurzaamheidsambities, gemengd programma van wonen en bedrijvigheid en de ontwikkelingsstrategie.
- Gemeenten achten de provinciale ambities voor Crailo te gering en op onderdelen eenzijdig. De drie gemeenten streven een hogere ambitie na vooral op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit, waarbij woningbouw, bedrijvigheid en natuurbeleving integraal samen gaan.
- Door de afzonderlijke ontwikkeling van het noordelijke en zuidelijke deel van Crailo zou een integrale gebiedsontwikkeling niet mogelijk zijn. De wens van de drie gemeenten is juist om Crailo als één gebiedsontwikkeling te beschouwen, zodat er integrale afwegingen plaats kunnen vinden waarmee de plankwaliteit verhoogd kan worden. Door Crailo als één geheel aan te pakken kan de waarde en attractiviteit van het gebied nog verder worden versterkt.
- De drie gemeenten tonen aan dat zij intergemeentelijk op het gebied van gebiedsontwikkeling (diverse beleidsterreinen) vruchtbaar kunnen samenwerken en in staat zijn gezamenlijk de regie te voeren op de ontwikkeling van deze unieke en strategische locatie.

3. Vertrekpunt met aankoop van de gronden van Crailo

Op 4 juli jl. is – met het bereiken van beginselovereenstemming tussen gemeenten en de provincie Noord-Holland over de overname van Crailo – fase 1. ‘de Verkenningsfase’ van het haalbaarheidsonderzoek afgerond. Daaruit is gebleken dat een positieve grondexploitatie – uitgaande van de intensievere, gemeentelijke kwaliteitseisen voor het gebied – haalbaar is. Deze overeenstemming op hoofdlijnen is door de gedeputeerde en de verantwoordelijk portefeuillehouders van de drie gemeenten vastgelegd in het ‘Afsprakenkader koopovereenkomst Crailo’.

Hierin zijn de volgende afspraken, onder voorbehoud van goedkeuring van Gedeputeerde Staten respectievelijk Colleges en Raden van de drie gemeenten, opgenomen:

1. De gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren nemen het voormalige defensieterrein Crailo over van de provincie Noord-Holland voor een bedrag van € 33,2 miljoen.
2. De overdracht van de gronden zal uiterlijk plaatsvinden op 31-12-2017.
3. De volledige koopprijs wordt voldaan op 31-12-2029, waarbij de gemeenten vrij zijn om (delen) eerder te betalen.
4. De gemeenten zijn aan de provincie de eerste 6 jaar (2018-2023) een rente van 0% per jaar verschuldigd.
5. De gemeenten zijn aan de provincie over de tweede 6 jaar (2024-2029) een rente van 0,4% per jaar verschuldigd.
6. De provincie en de gemeenten trekken samen op rond de volgende drie dossiers:
 - a. De mogelijke consequenties van de hindercirkels van Givaudan voor de ontwikkeling van Crailo.
 - b. De mogelijke consequenties in het kader van een eventuele MER-plicht voor de ontwikkeling van Crailo en dan in het bijzonder de stikstofdeposities in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Zo nodig zal de provincie de ontwikkeling van Crailo aanmelden als prioritair project in het kader van de PAS.

- c. De mogelijke consequenties van het verrekenbeding en het daaraan gekoppelde kettingbeding dat het Rijk met de provincie heeft afgesproken bij de aankoop van Crailo door de provincie.
- 7. Voor de aanpassing van het knooppunt A1-Crailo mag een bedrag van € 200.000,- voor rekening van de provincie komen.

In de afgelopen maanden is het Afsprakenkader koopovereenkomst Crailo uitgewerkt tot een koopovereenkomst. Vorenstaande kaders zijn uitgewerkt in de onder geheimhouding aangehechte Koopovereenkomst Locatie Crailo. De gronden worden door de drie gemeenten verworven, waarbij iedere gemeente dat deel verwerft dat binnen haar gemeentegrenzen ligt. Met de provincie is overeengekomen de gronden in de voor beide partijen meest gunstige fiscale sfeer aan te kopen. Vooralsnog wordt uitgegaan van verwerving in de overdrachtsbelasting, omdat gemeenten – in tegenstelling tot een GEM Crailo BV – een beroep kunnen doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting (OVb). De provincie is – in nauw overleg met gemeenten – in overleg getreden met de Belastinginspecteur om tot een ruling te komen, opdat er vóór levering van de gronden aan het eind van dit jaar duidelijkheid is.

4. Beoogd effect van de gebiedsontwikkeling: eigen regie

Het doel van de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren is om een innovatieve en ambitieuze woonwijk te realiseren, waarbij duurzaamheid en de groene omgeving centraal staan, in combinatie met ruimte voor vormen van bedrijvigheid en natuur. Een hoge ambitie hieromtrent wordt nagestreefd, zoals is verwoord in het aangeboden ambitiedocument.

De gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren hanteren voor de ontwikkelingsstrategie in principe als uitgangspunt dat initiatieven tot ontwikkeling van een locatie worden overgelaten aan particuliere grondexploitanten en beperken zich tot haar publiekrechtelijke rol (plegen van kostenverhaal, het vaststellen van de kaders en de randvoorwaarden van de ontwikkelingen en de controle hierop).

De gemeenten Laren, Hilversum en Gooise Meren willen in dit geval evenwel – door participatie in een op te richten gezamenlijke entiteit: GEM Crailo BV – zelf de gedeelde verantwoordelijkheid nemen om Crailo te verwerven en te ontwikkelen.

De gemeenten hebben via het aandeelhouderschap in GEM Crailo BV zeggenschap over ambities, kwaliteit en programma, planning, prijzen en bouwtempo. Zij kunnen dan via GEM Crailo BV direct met ontwikkelaars en/of woningcorporaties over deze zaken afspraken maken, waarmee zij de ontwikkeling beter kunnen sturen in financieel, organisatorisch en juridisch opzicht. Daarnaast profiteren gemeenten via GEM Crailo BV van de waardestijging en komt de winstpotentie uiteindelijk ten goede aan de gemeenten. Uiteraard staat daar het financiële risico dat gemeenten in GEM Crailo BV lopen tegenover.

5. Ambitiedocument Buurtschap Crailo

In 2014 hebben de raden van de gemeente Bussum, Laren en Hilversum ingestemd met het Ruimtelijk Kader voor de herontwikkeling van Crailo Noord en Zuid, waarbij Laren een voorbehoud heeft gemaakt op het type bedrijvigheid op Crailo Zuid. Dit Ruimtelijk Kader is het vertrekpunt geweest voor de herontwikkeling van Crailo. In dit Ruimtelijk Kader staan echter weinig ambities met betrekking tot o.a. het aspect duurzaamheid. In voorliggend Ambitiedocument Buurtschap Crailo

geven de gemeenten aan welke ambities zij voorstaan: de ambities zijn gebaseerd op 5 pijlers te weten:

1. Buurtschap;
2. Focus op het buitenleven;
3. Samenhangend ecosysteem;
4. Energiepositief en materiaalgebruik, en
5. Innovatief ondernemerschap.

Met deze vijf pijlers tonen gemeenten dat zij de prioriteit leggen bij een hoogwaardige kwalitatieve invulling van het terrein en niet sec bij opbrengstmaximalisatie c.q. realisatie van intensieve woningbouw.

Het Ambitiedocument is de opmaat voor de bouw van een toekomstbestendig 21e eeuwse buurtschap, waarbij zowel de ligging in als aan de natuur, alsook de geschiedenis van het terrein tot uiting komt. Het zal leiden tot een wijk waar verschillende vormen van wonen en werken kunnen bestaan, waar ruimte is voor zelfbouw maar ook voor collectieve vormen van wonen en waar de natuurbeleving onderdeel van het wonen zal kunnen worden.

Het Ambitiedocument vormt de opmaat voor het opstellen van een leidraad voor de wijk waaraan de verschillende deelontwikkelingen dienen te voldoen. In 2018 zal verder vorm worden gegeven aan de uitwerking van de basisprincipes voor de integrale ontwikkeling. In het gebiedsconcept worden 3 verschillende deelgebieden met een eigen karakteristiek onderscheiden: het 'bos'-wonen en werken op Zuid, recreatief natuurgericht wonen in het middendeel, en het meer tuingericht wonen en werken (informele bedrijfslocaties) op en rond de Palmkazerne. Belangrijk uitgangspunt voor de wijk is "de auto te gast" principe en vooral het langzaam verkeer als drager voor de interne Crailo ontsluiting met daarbij belangrijke Langzaam Verkeer assen, zoals het Gebed zonder end en de Militaire laan. Werken op Zuid krijgt een eigen ontsluiting met aansluiting op de rijksweg A1. In de eerste fase van de ontwikkeling zal een uitwerking van een integraal energieconcept zowel op woning- als ook op wijkniveau worden onderzocht, met als doelstelling om voor het nieuwe Crailo aan een gesloten energiebalans te werken.

U wordt gevraagd het Ambitiedocument Buurtschap Crailo vast te stellen en daarmee de aanvullende planinhoudelijke kaders en uitgangspunten voor Crailo vast te stellen en deze te zijner tijd te hanteren als uitgangspunt en randvoorwaarde bij het opstellen van het bestemmingsplan voor Crailo. Insteek is dan ook dat als de bestemmingsplannen ter goedkeuring aan de raden worden voorgelegd, deze aan de in het Ambitiedocument opgenomen en alsdan reeds door u vastgestelde kaders voldoen.

6. Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Crailo

De gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren hebben de uitgangspunten, randvoorwaarden, taken en verantwoordelijkheden waaronder de gezamenlijke gebiedsontwikkeling Crailo zal plaatsvinden, vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Crailo.

In de Samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over:

- De inrichting van de samenwerking (o.a. oprichting GEM Crailo BV, directievoering en financiering);
- De uitvoering van de gebiedsontwikkeling (o.a. programma, inbreng gronden, bouw- en woonrijp maken);
- De verdeling van kosten, opbrengsten, risico's en de financiële verhouding tussen partijen (o.a. grondexploitatie, verhouding kapitaalsdeelname en verdeling winsten of verliezen);
- De omgang met derden en externe ontwikkelingen (wijziging, overdracht contract positie, geschillen, etc.).

De belangrijkste punten in de Samenwerkingsovereenkomst zijn:

- Samenwerking in een gezamenlijke privaatrechtelijke entiteit. Gemeenten hebben de voorkeur voor en gaan derhalve uit van een besloten vennootschap (i.c. GEM Crailo BV). Zie ook hierna onder punt 7 en 8.
Mocht vanuit fiscaal oogpunt een andere rechtsvorm evenwel de voorkeur verdienen dan zal de meest optimale rechtsvorm worden uitgewerkt;
- De gemeenten nemen deel in het kapitaal van GEM Crailo BV in de verhouding: 55% gemeente Hilversum, 35% gemeente Gooise Meren, 10% gemeente Laren. Dit percentage is gebaseerd op het inwonersaantal van de respectievelijke gemeenten;
- GEM Crailo BV voorziet in haar financieringsbehoefte door middel van externe financiering. De deelname van gemeenten in de financiering van GEM Crailo BV wordt zodanig gestructureerd dat gemeenten in beginsel op eigen naam (naar rato van kapitaalsdeelname) de benodigde financiering extern zullen aantrekken ten behoeve van GEM Crailo BV. Mocht externe financiering op naam van één of meerdere gemeenten niet mogelijk of wenselijk zijn dan zal GEM Crailo BV zelf de externe financiering aantrekken. Indien daartoe gemeentegaranties zijn benodigd, wordt dit afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd;
- Het programma voor Crailo bestaande uit circa 500 woningen, waarvan 33% betaalbare huur- en koopwoningen. Van de betaalbare woningen is ten minste 80% betaalbare huur. Daarnaast bestaat het programma uit circa 5 hectare bedrijvigheid. Deze hectares worden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw, indien na 7 jaar vanaf moment van aankoop blijkt dat de bedrijvigheidsbehoefte niet kan worden ingevuld;
- Het gerealiseerde (project) resultaat op de grondexploitatie wordt door gemeenten gedeeld of gedragen naar rato van de kapitaalsdeelname in GEM Crailo BV;
- De directie GEM Crailo BV is verantwoordelijk voor het opstellen van o.a.:
 - o het bestemmingsplan;
 - o een beeldkwaliteitsplan;
 - o een communicatie- en participatieplan;
 - o de ontwikkelstrategie;
 - o een bedrijfsplan GEM Crailo BV, waarin de activiteiten alsmede de juridische; organisatorische en fiscale principes van GEM Crailo BV zijn uitgewerkt;
 - o de financieringsopzet van GEM Crailo BV;
 - o een voorstel tot harmonisatie van inrichtingseisen en beheer openbaar gebied;
 - o een beheerplan (inclusief uitwerking OZB c.a.).

7. Waarom oprichting van een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij Crailo BV (GEM Crailo B.V.)?

Bij het kiezen van een samenwerkingsvorm voor de ontwikkeling van Crailo zijn er drie mogelijke vormen denkbaar, te weten een gemeenschappelijke regeling (GR), een gezamenlijk bedrijf (i.c. GEM Crailo BV) en een gezamenlijke projectorganisatie. Bij de keuze is rekening gehouden met de ambities van de drie gemeenten om zelf de verantwoordelijkheid te willen nemen voor een gezamenlijke herontwikkeling van Crailo tot een duurzame wijk, waarbij voor de gemeenten, een zekere vorm van flexibiliteit en slagvaardigheid, politieke stabiliteit en het aangaan van verbintenissen met derden zeer belangrijk zijn.

Daar waar een GR een publiekrechtelijke rechtsvorm is en een gezamenlijke projectorganisatie een publieke samenwerking, is een BV juist een privaatrechtelijke rechtsvorm. Deze rechtsvorm kenmerkt zich door zelfstandigheid van de directie (bestuur), waarbij een duidelijke functiescheiding leidt tot een duidelijke scheiding van beleidsbepaling (politiek) enerzijds en bedrijfsvoering anderzijds. De inhoudelijke en financiële kaders voor de ontwikkeling en realisatie van Crailo worden vooraf door de raden aan GEM Crailo BV meegegeven (o.a. door vaststelling Ambitiedocument,

grondexploitatie etc.), zodat de gemeenten hun aandeelhoudersrol kunnen invullen. Bij het oprichten van de BV wordt een oprichtingsakte opgesteld door de notaris waarin de drie gemeenten tot oprichting overgaan en de statuten van de BV vastleggen. Deze statuten geven de regels op welke wijze GEM Crailo BV haar doel tracht te bereiken.

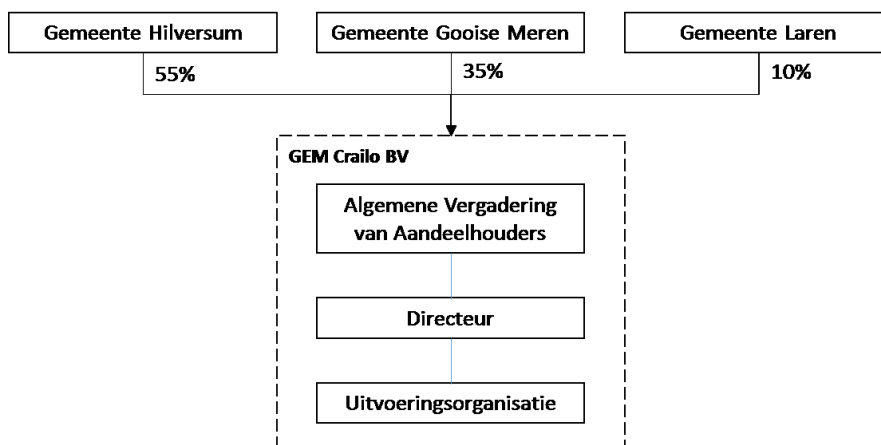
Bij een gezamenlijke projectorganisatie is er sprake van risicoverdeling en bij de oprichting van een privaatrechtelijke rechtsvorm (i.c. GEM Crailo BV), is er sprake van een gezamenlijke risicodeling naar rato van deelname (% aandelen) in de gezamenlijk entiteit waardoor de risico's meer verspreid en verdeeld zijn. Naast deze risicodeling is ook het aangaan van verbintenissen met derden in GEM Crailo BV gedurende het gehele traject makkelijker. Hierbij valt te denken aan o.a. het traject rondom de gronduitgifte en de daadwerkelijke opdrachtverstrekkingen.

Aangezien het gaat om een samenwerking tussen drie gemeenten ligt een GR op het eerste gezicht wellicht meer voor de hand, maar de vaak uitgebreide en gedetailleerde regelgeving en in het bijzonder de governance voor een GR worden in het algemeen als knellend ervaren en kunnen een belemmering vormen voor de flexibiliteit en slagvaardigheid binnen de samenwerkingsvorm. Om de verschillende doelen van de gemeenten, waarbij duurzaamheid en de groene omgeving centraal staan, te realiseren is een grote slagvaardigheid van de samenwerkingsvorm noodzakelijk. Deze is beduidend groter in een GEM BV dan bij de andere twee samenwerkingsvormen.

Gezien de ambities en de geformuleerde doelstellingen van de gemeenten is het daardoor raadzaam om de gemeenschappelijke exploitatie maatschappij Crailo BV op te richten.

8. Werking GEM Crailo BV

In GEM Crailo BV zijn de aandelen voor 100% in handen van de drie gemeenten in de verhouding Hilversum 55%, Gooise Meren 35%, en Laren 10%, gebaseerd op het inwonersaantal van de respectievelijke gemeenten.



Bestuurlijke invloed wordt uitgeoefend via de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (hierna: AVA). Aan de aandeelhouders van GEM Crailo BV komt in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (hierna: AVA) van GEM Crailo BV stemrecht toe in de verhouding van kapitaalsdeelname. Dat betekent dat Hilversum, Gooise Meren en Laren respectievelijk 55%, 35% en 10% van de stemmen hebben.

Besluitvorming in de AVA vindt plaats bij gekwalificeerde meerderheid van minimaal 65% van de stemmen. Uitzondering hierop betreft de lijst met onderwerpen (die als bijlage aan de

Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Crailo is gehecht) waarvoor unanimiteit van de stemmen is vereist. Deze lijst omvat onderwerpen waarbij sprake is van vaststelling of aanpassing van (bestaande) kaders, zoals de vaststelling van de ontwikkelstrategie, aanpassing van het stedenbouwkundig programma, en de aanpassing van het Ambitiedocument.

De dagelijkse leiding is in handen van een directeur, die extern wordt aangetrokken op basis van aantoonbare kennis, kunde en ervaring passend bij de gemeentelijke ambities.

Kenmerkend voor een BV is de zelfstandigheid van het bestuur. In de statuten mag die zelfstandigheid niet geheel aan de directie worden ontnomen. Het geven van algemene richtlijnen is wel toegestaan.

De benodigde akte van oprichting en het directiereglement worden nog in overleg met de colleges opgesteld en daarna door de notaris gepasseerd. Hierbij geldt voor gemeenten als uitgangspunt om zoveel mogelijk flexibiliteit aan GEM Crailo BV te bieden om de ambities te kunnen realiseren binnen de gestelde wet- en regelgeving en rechtmatigheidsvereisten.

9. Intergemeentelijke grondexploitatie Crailo

In de onder geheimhouding aangehechte Intergemeentelijke grondexploitatie Crailo d.d. 27 oktober 2017 is een raming weergegeven van de te verwachten kosten en opbrengsten, die in de komende jaren zullen ontstaan en wordt een financiële onderbouwing gegeven voor een financieel haalbare gebiedsontwikkeling. Hierbij zij opgemerkt dat de in de grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten exclusief omzetbelasting zijn. Dit betekent dat in de uit de grondexploitatie voortvloeiende kasstroom geen rekening is gehouden met betaling versus terugvordering en/of compensatie van omzetbelasting.

Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase. De intergemeentelijke grondexploitatie is daarom globaal van aard en grotendeels gebaseerd op kengetallen. Het bijbehorende toelichtingsdocument geeft de uitgangspunten van de berekeningen weer en waar mogelijk per (hoofd-)post van de grondexploitatie een onderbouwing. Tevens is in het toelichtingsdocument een gevoeligheidsanalyse opgenomen op basis van de informatie die in dit stadium beschikbaar is. Voor een uitgebreide risicoanalyse is nader onderzoek nodig. Met de vaststelling van de intergemeentelijke grondexploitatie kunnen uitgaven gedaan worden, voor bijvoorbeeld de aankoop van de grond (betaling eind 2029), sloop van de aanwezigen opstallen, sanering van het terrein en het opstellen van ruimtelijke plannen (o.a. een intergemeentelijk bestemmingsplan Crailo).

De intergemeentelijke grondexploitatie wordt gevoerd door de GEM Crailo B.V. De gemeenten gaan er vanuit dat kan worden volstaan met een intergemeentelijke grondexploitatie, zodat er geen eigen grondexploitaties hoeven te worden opgesteld en geopend. Mocht om fiscale redenen en/of regelgeving vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) toch een gemeentelijke grondexploitatie moeten worden geopend, wordt deze nog afzonderlijk aan u ter vaststelling voorgelegd.

De gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren nemen het voormalige defensie terrein Crailo over van de provincie Noord-Holland voor een bedrag van € 33,2 miljoen. De overdracht van de gronden zal uiterlijk plaatsvinden op 31-12-2017. De volledige koopprijs wordt voldaan op 31-12-2029, waarbij de gemeenten vrij zijn om (delen) eerder te betalen. De gemeenten zijn aan de provincie de eerste 6 jaar (2018-2023) een rente van 0% per jaar verschuldigd over het openstaande bedrag van de koopsom. De gemeenten zijn aan de provincie over de tweede 6 jaar (2024-2029) een rente van 0,4% per jaar verschuldigd over het openstaande bedrag van de koopsom.

De intergemeentelijke grondexploitatie kent – uitgaande van een rentepercentage en discontovoet van 2% – een beperkt positief saldo van € 1,2 mln. netto contant per 1-1-2018. Daarmee voldoet de intergemeentelijke grondexploitatie aan het vooraf gestelde uitgangspunt van een ten minste budgettair neutrale ontwikkeling. Afhankelijk van het uiteindelijke rentetarief waartegen GEM Crailo BV de benodigde financieringsmiddelen kan verkrijgen en het verloop van het project kan de intergemeentelijke grondexploitatie Crailo (verder) verbeteren of verslechteren. Partijen streven evenwel gedurende de gehele looptijd naar een ten minste sluitende grondexploitatie. Dit is ook de reden dat de grondexploitatie jaarlijks wordt geactualiseerd door GEM Crailo BV en door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Crailo BV wordt goedgekeurd.

Er is een werkplan (als onderdeel van de grondexploitatie) opgesteld voor 2018 gebaseerd op een beheerstrategie voor het terrein en een productplanning voor de voorbereidingen van het bestemmingsplan. Dit werkplan zal onderdeel worden van de werkzaamheden die GEM Crailo BV gaat verrichten. In het eerste jaar zijn er – naast kosten voor inhuur van de projectdirecteur en andere benodigde functies c.q. specialismen – met name kosten voorzien voor sloop- en saneringswerkzaamheden en kosten in het kader van een efficiënt beheer en het daarbij beheersbaar houden van de tijdelijke beheerkosten van Crailo. Daarnaast zal in het eerste jaar het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht, wat diverse (onderzoeks)kosten met zich meebrengt.

De kosten verbonden aan het eerste jaar worden ingeschat op totaal € 6,6 mln. en zijn voorzien in de intergemeentelijke grondexploitatie Crailo. Bij de formatie van GEM Crailo BV c.q. de inhuur van de benodigde expertise en ervaring zal door GEM Crailo BV de Wet Normering Topinkomens (WNT) in acht worden genomen.

U wordt gevraagd om de onder geheimhouding aangehechte Intergemeentelijke grondexploitatie Crailo d.d. 27 oktober 2017, inclusief bijbehorend toelichtingsdocument), vast te stellen als financieel kader voor de gebiedsontwikkeling van Crailo door de GEM B.V.

10. Wensen en bedenkingen op de koop- en samenwerkingsovereenkomst en deelname in de vennootschap

Een besluit tot het aangaan van een koopovereenkomst, alsmede een samenwerkingsovereenkomst is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Volgens artikel 160 lid 1 sub e. van de Gemeentewet is daarvoor het college het bevoegde orgaan. Dit geldt ook als het besluit ingrijpende gevolgen voor de gemeente heeft. Krachtens artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet zal het college echter in die gevallen pas een besluit nemen, nadat zij de raad in de gelegenheid heeft gesteld om haar wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Ook een besluit tot oprichting van en deelname in stichtingen, maatschappen, vennootschappen, verenigingen, coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen wordt door het college op grond van artikel 160 lid 2 Gemeentewet alleen genomen indien dat in het bijzonder aangewezen moet worden geacht voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang én pas nadat de raad een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het College te brengen.

Wij verzoeken u zo nodig uw wensen en bedenkingen aan te geven op de koop- en de samenwerkingsovereenkomst, zoals deze bij dit voorstel zijn gevoegd en bij geen wensen en bedenkingen daartoe expliciet te besluiten.

11. Communicatie

De gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren zullen parallel aan hun eigen raad een identiek raadsvoorstel voor de aankoop van Crailo voorleggen.

Tot op heden onderhoudt de provincie – als eigenaar van de gronden – de contacten met omwonenden en belangstellenden. Met de voorgenomen overname en de gezamenlijke ontwikkeling van Crailo door de drie gemeenten ligt het in de rede dat gemeenten gezamenlijk een omgevingsmanager aanstellen, die voor de omwonenden het aanspreekpunt is aangaande de ontwikkeling van Crailo. GEM Crailo BV zal daarnaast voor de verdere ontwikkeling van Crailo een communicatie- en participatieplan opstellen.

12. Uitvoering, tijdpad, evaluatie

Vooruitlopend op de separate besluitvormende raadsvergaderingen van de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren op 18 december 2017, en na de meningsvormende raadsvergaderingen wordt er op 4 december a.s. een gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd, waar de raadsleden van de drie gemeenten moties en amendementen kunnen uitwisselen. Raadsleden kunnen dan ook in gesprek gaan met raadsleden van andere gemeenten. Op basis van de gezamenlijke bijeenkomst op 4 december is het de bedoeling om eenduidig de besluitvorming in de individuele raden te laten plaatsvinden.

In 2018 zal de directeur van GEM Crailo BV worden aangesteld. De planning is dat het bestemmingsplan in 2019 in procedure te brengen en dat het in 2020 wordt vastgesteld en er na definitieve vaststelling wordt gestart met bouw- en woonrijp maken en daadwerkelijke uitgifte van de gronden. De totale ontwikkeling van Crailo neemt naar verwachting zo'n 12 jaar in beslag.

13. Kanttekeningen / Houd rekening met

1 i. Risico's koopovereenkomst Crailo

In het geval dat een van de raden zodanige wensen en bedenkingen kenbaar maakt tegen het voorgenomen besluit van het(de) college(s) dat één van de colleges besluit de koopovereenkomst niet aan te gaan dan vindt de overname van de gronden Crailo van de provincie Noord-Holland geen doorgang en komt het niet tot integrale ontwikkeling. De provincie Noord-Holland zal dan zelf de ontwikkeling van Crailo initiëren, zoals zij ook tot voor kort voornemens was. De gemaakte voorbereidingskosten, begroot op circa € 600.000, zijn in de intergemeentelijke grondexploitatie Crailo opgenomen. Wanneer er niet tot aankoop wordt overgegaan, komen deze kosten ten laste van de exploitatie van de gemeenten. Afgesproken is dat de reeds gemaakte kosten dan niet per definitie in de verhouding 35% Gooise Meren, 55% Hilversum en 10% Laren worden gedeeld, maar in goed overleg tot een redelijke verdeling van de kosten wordt gekomen.

1 ii. Risico's Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Crailo

- Tussentijdse uittreding

Indien een van de gemeenten lopende de ontwikkeling van Crailo uit de samenwerking respectievelijk GEM Crailo BV wil treden, dient zij haar rechten en/of verplichtingen respectievelijk aandelen in GEM Crailo BV over te dragen aan (een van) de andere gemeenten.

- Niet nakoming

Indien een van de gemeenten haar afspraken niet nakomt, treedt de geschillenregeling – zoals opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst – in werking.

- Gemeentelijke herindeling

Mocht er gedurende de ontwikkeling van Crailo sprake zijn van een gemeentelijke herindeling conform de Wet Arhi dan is er sprake van rechtsopvolging onder algemene titel. Dit betekent dat er geen reden is tot niet nakoming. Oftewel de samengevoegde gemeente neemt alle rechten en verplichtingen uit de Samenwerkingsovereenkomst over.

2. Risico's oprichting gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij Crailo BV (GEM Crailo B.V.)

- Rol gemeenteraad

Met de oprichting van GEM Crailo BV wordt het gemeentebestuur enigszins op afstand geplaatst. Echter, gegeven de governancestructuur van GEM Crailo BV, kunnen gemeenten via de Algemene Vergadering van Aandeelhouder (waarin zij zijn vertegenwoordigd) invloed uitoefenen. Vooraf worden aan GEM Crailo BV de kaders waarbinnen de ontwikkeling mag plaatsvinden meegegeven. De directie van GEM Crailo BV zal jaarlijks verantwoording moeten afleggen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en een toelichting geven aan de drie gemeenteraden.

- Vertraging gronduitgifte

Indien niet alle gronden binnen de huidige looptijd van de grondexploitatie (i.c. 12 jaar) zijn uitgegeven en derhalve (nog) niet door gemeenten zijn overgedragen aan GEM Crailo BV zal de samenwerking en daarmee intergemeentelijk grondexploitatie Crailo doorlopen. Immers, in de Samenwerkingsovereenkomst is bepaald dat de overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die noodzakelijk is voor het voltooiën van de gehele gebiedsontwikkeling (artikel 3 lid 2). De gebiedsontwikkeling wordt geacht te zijn voltooid indien en zodra GEM Crailo BV middels een daartoe strekkend besluit tot het oordeel is gekomen dat de Bouwkwavels zijn uitgegeven en het Bouwprogramma is gerealiseerd.

- Ontsluiting/knooppunt rijksweg A1

Uit onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat de ontwikkeling van Crailo geen extra belasting betekent voor de ontsluiting/knooppunt A1. Denkbaar is om voor een goede ontsluiting van Crailo op de Amersfoortsestraatweg een verkeersregelinstallatie (VRI) te plaatsen. Een dergelijke maatregel kan bij de uitvoering van de werkzaamheden nog nader worden bepaald.

4. Risico's intergemeentelijke grondexploitatie Crailo

- Bodemsanering en sloop

Voor de kosten voor bodemonderzoek, bodemsanering, sloop- en stortkosten en asbestverwijdering is aangesloten op de oorspronkelijke ramingen van de provincie Noord-Holland. De provincie baseerde haar ramingen op de uitgevoerde onderzoeken en op gemaakte kosten voor reeds uitgevoerde saneringswerkzaamheden. Bij de ramingen is tevens gebruik gemaakt van kengetallen inclusief een marge voor onvoorziene saneringen.

Aangezien voor een deel van Crailo nog geen uitgebreid bodemonderzoek heeft plaatsgevonden (bijvoorbeeld voor een geasfalteerd gedeelte op Crailo Zuid waar aanvankelijk de nieuwe Veiligheidsregio gepland stond) bestaat er een risico dat de kosten voor bodemsanering hoger uitvallen dan geraamd.

Beheersmaatregel: Er is inmiddels een notitie waarmee inzicht is verkregen in de conclusies van de aanwezige onderzoeken en een beknopte weergave van de te ondernemen acties inclusief prioritering. De notitie is echter kwalitatief van aard. Op basis van aanvullende onderzoeken en uitvoering van werkzaamheden zal met meer zekerheid een inschatting gemaakt kunnen worden van de nog te realiseren

kosten. De ramingen voor de sanering zijn budgettair ruim berekend om eventuele tegenvallers te compenseren.

- **Bouw- en woonrijp maken**

Voor de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken is op basis van kengetallen voor diverse werkzaamheden gekomen tot een raming van de kosten. Indien er sprake is van aanvullende wensen voor de kwaliteit van de openbare ruimte dan wel indien sprake is van onvoorziene hoge kosten door de complexiteit van het gebied (bijv. hoogteverschillen, bomenstructuur, ondergrondse leidingen etc.), bestaat er een risico op hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken dan geraamd.

Beheersmaatregel: Aangezien de planuitwerking van Crailo nog voldoende ruimte biedt voor aanpassingen zijn de genoemde (mogelijke) risico's op hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken eventueel beheersbaar. Tevens is er een post onvoorzien (10%) opgenomen om dergelijke risico's te kunnen opvangen.

- **Fiscale risico grondverwerving**

Er wordt gestreefd naar een verwerving die niet belast is met BTW. Aangezien de gemeenten beroep kunnen doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting, kan dan de verwerving vrij van belasting plaatsvinden. Mocht toch een deel van de te verwerven gronden zelfstandig kwalificeren als bouwterrein in de zin van de BTW, waardoor de provincie ter zake van de levering van deze (onbebouwde) gronden BTW in rekening dient te brengen aan de gemeenten, is deze BTW:

- aftrekbaar voor zover de gronden als bouwterrein worden geleverd aan GEM Crailo BV;
- compensabel voor zover de gronden (uiteindelijk) als openbaar gebied zullen dienen.

Genoemde BTW zou alleen niet aftrekbaar c.q. compensabel zijn voor zover de gemeente deze onbebouwde gronden (uiteindelijk) als niet-bouwterrein zou leveren aan een derde (bijvoorbeeld als landbouwgrond). Deze situatie is echter niet voorzien.

- **Overige kostenrisico's**

Voor diverse kostenposten is een zogenaamde stelpost opgenomen aangezien op voorhand onduidelijk is hoe deze zich zullen ontwikkelen. Dit betreft onder andere kosten voor flora en faunaonderzoek, archeologie en planschadeclaims. De stelposten zijn gebaseerd op uitgevoerde onderzoeken, maar mogelijk doen zich nog onverwachte situaties voor gedurende de uitvoering.

- **Opbrengsten**

Er bestaat een risico dat de geraamde opbrengsten te hoog zijn geraamd. Dit kan het gevolg zijn van een niet-marktconform programma van woningbouw of bedrijvigheid waardoor er andere segmenten (met een lagere grondwaarde) moeten worden opgenomen.

Tevens kunnen de opbrengsten te hoog zijn geraamd door tegenvallende marktomstandigheden (dalende woningprijzen, algehele (vastgoed-)crisis) wat betekent dat de grondprijzen neerwaarts moeten worden bijgesteld.

Daarnaast heeft Crailo te maken met geurcirkels (Givaudan en manege) en zijn er maatregelen nodig om het programma te kunnen realiseren. Indien de geurcirkels blijven zoals ze zijn (i.c. er wordt Givaudan geen milieurevisievergunning verleend en de gemeente Hilversum stelt geen geurverordening op en vast voor de manege(s)), kan het project (deels) geen doorgang hebben (Givaudan) respectievelijk dient het programma te worden aangepast (manege).

Beheersmaatregel: Zo spoedig mogelijk op- en vaststellen van een geurverordening door de gemeente Hilversum ter beperking van de geurcirkel van de manege.

- **Fasering**

Mogelijk is de opgenomen fasering te optimistisch en zal er sprake zijn van vertraging in de ontwikkeling en een langere looptijd. Dit heeft een negatief effect op het resultaat.

- Rente- en inflatieparameters

De gehanteerde parameters voor rente en inflatie zijn gebaseerd op langjarige historische reeksen. Desondanks kunnen zich onvoorziene marktomstandigheden voordoen waardoor de parameters te optimistisch ingeschat blijken en is aanpassing noodzakelijk, met een negatief effect op het resultaat als gevolg.

- Macro-economische ontwikkelingen

Macro-economische ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat marktpartijen en/of corporaties niet of zeer moeizaam de benodigde financiering weten aan te trekken om gronden van GEM Crailo BV af te nemen. Dit kan tot gevolg hebben dat de afzet van gronden vertraagt en daarmee de ontwikkeling van Crailo stagneert.

Beheersmaatregel: GEM Crailo BV en/of gemeenten kunnen alsdan zelf de vastgoedontwikkeling ter hand nemen. Uiteraard brengt dit ook weer nieuwe risico's met zich mee.

Kansen intergemeentelijke grondexploitatie Crailo

- Grondopbrengsten

Er bestaat een kans dat er hogere opbrengsten kunnen worden gerealiseerd dan de thans in de intergemeentelijke grondexploitatie geraamde grondopbrengsten als gevolg van gunstigere marktomstandigheden (blijvende druk op woningmarkt en daarmee stijgende woningprijzen).

- Rente- en inflatieparameters

Hoewel de gehanteerde parameters voor rente en inflatie zijn gebaseerd op langjarige historische reeksen bestaat er een kans dat de parameters te laag zijn ingeschat. Zeker ten aanzien van de gehanteerde renteparameter is er – gegeven de huidige lage rentestand – de mogelijkheid of kans dat er een langjarige lening kan worden afgesloten voor een lager rentepercentage dan waarvan thans wordt uitgegaan.

- Fasering

Thans wordt uitgegaan van gronduitgifte van ca. 55 woningen en 0.5 ha, bedrijvigheid per jaar. De kans bestaat wat betreft woningbouw – mede gegeven de locatie in 't Gooi en de verwachte aantrekkende kracht ook vanuit Utrecht en Amsterdam – dat de uitgifte kan worden versneld ten opzichte van de thans voorliggende fasering. Een versnelling van de gronduitgifte heeft een positief effect op het resultaat. Vorenstaande geldt – mede gegeven uitplaatsingsvraag in Hilversum – mutatis mutandis ook voor de uitgifte van de vierkante meters bedrijvigheid.

- Kosten

De kosten voor sloop en sanering, alsook aanvullend bodem- en asbestonderzoek zijn voorzichtigheidshalve ruim geraamd. Dit betekent dat er een kans is dat de kosten lager zullen uitvallen, waarmee een beter grondexploitatieresultaat kan worden gerealiseerd.

- Subsidies

In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met eventuele subsidies als opbrengstenpost. Voor projecten op het gebied van circulaire economie is waarschijnlijk genoeg Europees geld beschikbaar, omdat er een tekort is aan pilotprojecten is die daarvoor in aanmerking komen. Voor Crailo ligt hier dus een kans.

5.kansen en bedreigingen Ambitiedocument

- Overeenkomsten/samenwerking met Goois NatuurReservaat (GNR)

Er is een risico dat GNR vanuit de belangen van de omgeving, het Gebed zonder End en de natuurboulevard aanvullende eisen stelt aan de ontwikkeling van Crailo. Risico's zitten dan vooral in de planning van de bestemmingsplanprocedure en de eventueel daaraan verbonden (vertragings)kosten. De kansen zitten in een goede communicatie met GNR. De grondtransactie met GNR voor de gronden Laarderhoogt moet nog nader worden uitgewerkt en is tevens een kans om de samenwerking te bevorderen.

14. Hilversum

Als gevolg van de voorgenomen samenwerking tussen de drie genoemde gemeenten is dit gemeenschappelijke raadsvoorstel inclusief bijlagen opgesteld. Desalniettemin vloeit er uit de voorgenomen samenwerking ook besluitvorming voort, die specifiek toeziet op de gemeente Hilversum.

Het gaat om de volgende punten en overwegingen:

De Hilversumse gemeenteraad heeft een memo Grondprijzen opgesteld. In de intergemeentelijke grondexploitatie zijn voor de in de memo Grondprijzen opgenomen specifieke categorieën woningen algemene kengetallen opgenomen en niet de grondprijzen uit de memo Grondprijzen. Ook de vastgestelde grondprijs voor maatschappelijke doeleinden per m2 wijkt af. Voeren we de Hilversumse prijzen door dan zal dit negatief zijn voor de grondexploitatie.

In het ambitiedocument en de intergemeentelijke grondexploitatie wordt op onderdelen afgeweken van de structuurvisie, het ruimtelijk kader en de woonvisie. Specifiek gaat het om de hoeveelheid hectaren bedrijventerrein van 10 naar 5 hectaren. Er is op dit moment bij diverse bedrijven, onder andere in de Spoorzone, wel sprake van een concrete verplaatsings- en of uitbreidingsbehoefte. Er wordt qua woningbouwdifferentiatie afgeweken in het middensegment (14% in plaats van 33%), maar er is wel 1/3 sociale woningbouw opgenomen.

Door de besluitvorming zoals in dit gezamenlijke raadsvoorstel wordt voorgesteld (beslispunt 1 en 2), wordt op onderdelen afgeweken van de eerder vastgestelde kaders. Daarnaast speelt er vanuit het nieuwe financiële beleid van Hilversum met betrekking tot de financiering van de op te richten entiteit het volgende:

Dit beleid stelt als voorwaarde in het geval van het verstrekken van lening dan wel garantstelling dat er een voorziening wordt getroffen. Dit leidt tot een last in de gemeentelijke begroting/rekening.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1.	20171030 RV Aankoop Crailo_Hsum format
2	20171026 Ambitiedocument Crailo_11-2017
3	GEHEIM_20171027 Intergemeentelijke grondexploitatie Crailo
4	GEHEIM_20171027 koopovereenkomst locatie Crailo definitief concept
5	20171027 SOK Gebiedsontwikkeling Crailo def concept
6a.	20171031 BW besluit geheimhouding grex Crailo en koopovereenkomst
6b.	20171107 Bekrachtigingsbrief BW aan raad geheimhouding grex Crailo en koopovereenkomst_30okt17
7.	20171030 Raadsbesluit tbv raad 18 dec 17 Aankoop Crailo