

zaaknummer: 700689
afdelingsnaam: BenO-Projecten
steller: Mark Koolhaas
telefoonnummer: 035 629 2375

onderwerp: Grondrouting Crailo

Voorstel

- 1 Geen wensen en bedenkingen als bedoeld in artikel 169 lid 4 Gemeentewet kenbaar te maken op het voorgenomen besluit van het college de gronden in het plangebied van Buurtschap Crailo aan GEM Crailo B.V. over te dragen volgens bijgevoegde conceptovereenkomst tussen de gemeenten en GEM Crailo B.V.;

Samenvatting

Op 27 oktober 2020 heeft het college het voorgenomen besluit genomen de gronden in plangebied Crailo voor het einde van dit jaar over te dragen aan GEM Crailo B.V.. Ook de colleges van gemeente Gooise Meren en gemeente Laren hebben dit voorgenomen besluit genomen, waardoor alle gronden in het plangebied in één keer kunnen worden overgedragen aan GEM Crailo B.V.. Ondanks dat dit zorgt voor hogere belastingkosten, worden de administratieve lasten voor de gemeenten en GEM Crailo B.V. verlaagd en wordt de slagkracht in de uitvoeringsfase van GEM Crailo B.V. vergroot. Dit resulteert per saldo in een gunstigere situatie voor alle partijen. Met dit voorstel wordt de raad in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen ten aanzien van deze grondoverdracht, ter kennis van het college te brengen.

Inleiding

De raden van de gemeenten Laren, Gooise Meren en Hilversum hebben in 2017 besloten tot aankoop van het Crailo terrein van de provincie Noord-Holland. Voor de gezamenlijke herontwikkeling van dat terrein is GEM Crailo B.V. opgericht. Uitgangspunt zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst d.d. 21 december 2017 (hierna: SOK) is dat GEM Crailo B.V. de benodigde gronden voor de gebiedsontwikkeling van Crailo op afroep van de gemeenten geleverd krijgt. Inmiddels is gebleken dat het wenselijk is om de gronden in één hand in eigendom te hebben bij GEM Crailo B.V. Om een optimale(re) en efficiënte(re) uitvoering van de gebiedsontwikkeling te realiseren, stelt GEM Crailo B.V. voor om alle gronden in het plangebied in één keer van de drie gemeenten te kopen.

Probleemstelling/doel

Het college heeft op 27 oktober 2020 ingestemd met het voorstel van GEM Crailo B.V. en het voorgenomen besluit genomen de grond van gemeente Hilversum, in plangebied Crailo, dit jaar over te dragen aan GEM Crailo B.V.. Gezien het belang van het project Crailo voor de gemeente, en het belang van deze grondoverdracht voor dit project, heeft dit besluit ingrijpende gevolgen voor de gemeente. Krachtens artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet zal het college in dit geval daarom pas een definitief besluit nemen, nadat zij de raad in de gelegenheid heeft gesteld om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Met dit raadsvoorstel stelt het college u in de gelegenheid indien gewenst uw wensen en bedenkingen aan te geven op de koopovereenkomst, zoals deze bij dit voorstel is gevoegd.

Toelichting koopovereenkomst

Met de bijgevoegde conceptkoopovereenkomst (bijlage 1) worden de gronden door GEM Crailo B.V. van de drie gemeenten aangekocht, waarbij iedere gemeente het deel verkoopt dat binnen haar gemeentegrenzen ligt. De voorwaarden bij de verkoop, zoals vastgelegd in de koopovereenkomst, zijn:

- a) De koop en levering van de gronden vindt plaats op basis van ‘as is, where is’; dit wil zeggen dat de koop en levering van de gronden met bestaande opstallen plaatsvindt in de (juridische) staat waarin – en hoe en waar – deze zich op dit moment bevinden.
- b) De koopsom van de gronden bedraagt €33,2 miljoen. (exclusief rente en kosten) als volgt onder te verdelen:

Gemeente	Koopsom	Oppervlakte
Hilversum	€ 16.080.629	197.180 m2
Laren	€ 8.617.384	105.666 m2
Gooise Meren	€ 8.501.987	104.251 m2

- c) In de akte van levering zullen bepalingen worden opgenomen waaruit volgt dat GEM Crailo B.V. verplicht is met de toekomstige ontwikkelaars harde afspraken te maken over het langdurig gebruik van een deel van het woningbouwprogramma voor de sociale en middeldure categorie conform het door uw raad vast te stellen bestemmingsplan. Hierbij kan gedacht worden aan een kettingbeding met boetebepaling voor de verhuurders die de woningen niet in de juiste categorie beschikbaar houden, of een zelfbewoningsplicht.
- d) GEM Crailo B.V. zal de rechten en plichten die de gemeenten Hilversum, Laren en Gooise Meren hadden op grond van de koopovereenkomst d.d. 21 december 2017 overnemen. Dit betekent onder andere dat de provincie Noord-Holland nog steeds de inspanningsverplichting heeft om de gebiedsontwikkeling Crailo mogelijk te maken.
- e) De gemeenten Hilversum, Laren en Gooise Meren houden grip op het eigendom van de gronden in het plangebied, ook als de gebiedsontwikkeling niet haalbaar blijkt (bijvoorbeeld wanneer het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt). In dat geval treedt de geschillenregeling zoals opgenomen in de SOK in werking en zullen partijen een onafhankelijke deskundige inschakelen die een (bindend danwel richtinggevend) advies zal uitbrengen over de ontstane situatie. Hierbij blijven de gemeenten en GEM Crailo het uitgangspunt van een publieke ontwikkeling van het plangebied hanteren.

Argumenten

1.1 De overdracht van de gronden aan GEM Crailo B.V. maakt integrale uitvoering mogelijk en daarmee een optimale(re) en efficiënte(re) gebiedsontwikkeling.

De verschillende eigendomsposities verdwijnen, zodat de integrale ontwikkeling van Crailo niet alleen in de besluitvorming door de gemeenten maar ook in de uitvoering door GEM Crailo B.V. daadwerkelijk uitgangspunt wordt. Op dit moment moet GEM Crailo B.V. zich steeds vergewissen op wier grondgebied de beoogde beheer- en onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd en op welke wijze de betreffende gemeente(n) betrokken moet(en) worden. Dit vergt onnodige inspanningen zowel aan de zijde van de gemeente(n) als bij GEM Crailo B.V., hetgeen ook onnodige kosten met zich mee brengt en de focus afhoudt van integrale uitvoering van de planontwikkeling. Ook in geval van incidenten is het wenselijk dat GEM Crailo B.V. de regie en verantwoordelijkheid kan nemen en de communicatie over het plangebied centraal en eenduidig uit kan laten gaan.

Door het voorkomen van intensieve administratieve afstemmingen in de toekomst kan GEM Crailo B.V. binnen de met de gemeenten vastgestelde kaders haar activiteiten sneller, effectiever en daarmee goedkoper uitvoeren. Daarnaast is het wenselijk dat GEM Crailo B.V. integraal opdracht kan verstrekken voor sloop- en saneringswerkzaamheden en het bouw- en woonrijp maken van de gronden. In de praktijk worden deze werkzaamheden namelijk uitgevoerd in opdracht van de eigenaar; dat zijn nu nog de gemeenten, terwijl GEM Crailo B.V. juist is opgericht om deze werkzaamheden te (laten) verrichten. Bijkomend voordeel is dat het voor opdrachtnemers duidelijk is met wie ze van doen hebben.

- 1.2 *Met de overdracht van de gronden aan GEM Crailo B.V. worden administratieve lasten voor de gemeenten beperkt én hoeven er geen additionele gemeentelijke grondexploitaties te worden geopend.* Nu de gemeenten nog grondeigenaar zijn, dienen zij ook in administratieve zin betrokken te zijn bij de uitvoering van allerhande activiteiten. Zo zullen de gemeenten bij een onveranderde situatie op enig moment een eigen grondexploitatie (GREX) moeten openen om de financiële administratie van de ontwikkeling van Crailo te registreren. Eén van de uitgangspunten bij de oprichting van de GEM Crailo B.V. was juist om dit te voorkomen. Naast het gegeven dat het de gemeenten extra werk en onnodige administratieve lasten oplevert, zal het aanzienlijk veel inspanning vergen om de drie gemeentelijke GREX'en aangesloten te houden op de door GEM Crailo B.V. opgestelde intergemeentelijke GREX. Enige verschillen hiertussen zijn ongewenst.

Als GEM Crailo B.V. zelfstandig de administratieve uitvoering op zich kan nemen, kan GEM Crailo B.V. de benodigde activiteiten beter plannen en regie voeren op de samenwerking tussen de verschillende opdrachtnemers. Hier is zij immers voor opgericht.

- 1.3 *De voorgestelde grondoverdracht geeft uitvoering aan de Samenwerkingsovereenkomst Crailo* Artikel 15 van de SOK luidt: *“Uitgangspunt van Partijen is dat GEM Crailo BV de benodigde gronden voor de Gebiedsontwikkeling op afroep van de gemeenten geleverd krijgt in de door GEM Crailo BV gewenste staat.”* Dit artikel biedt daarmee ruimte voor GEM Crailo B.V. om de gronden in één keer af te roepen en deze in de huidige staat geleverd te krijgen.

- 1.4 *Ook na overdracht van de gronden aan GEM Crailo B.V. behouden de gemeenten hun invloed.* Op basis van de afspraken die zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst en de Aandeelhoudersovereenkomst heeft GEM Crailo B.V. door middel van jaarplannen steeds vooraf overleg met de gemeenten over welke activiteiten zij uit gaat voeren. Deze bevoegdheden veranderen door de grondoverdracht niet en de betrokkenheid neemt dus niet af, maar wordt met name verlicht in administratieve zin.

Dus hoewel de grond niet langer in direct eigendom van de gemeenten zal zijn en juridisch gezien de directe invloed van de gemeenten op het grondgebruik afneemt, behouden de gemeenten op een aantal manieren ruime zeggenschap ten aanzien van de (uitvoering van de) gebiedsontwikkeling, namelijk via:

- het aandeelhouderschap van de drie gemeenten in GEM Crailo B.V.,
- de samenwerkingskaders (SOK, aandeelhoudersovereenkomst, etc.) voor de gebiedsontwikkeling Crailo, en
- het publiekrecht (het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan etc.).

Kanttekeningen

- 1.1 *Door de gronden in één keer over te dragen zijn de belastingkosten hoger dan bij gefaseerde overdracht.*

De gronden worden overgedragen in de staat zoals ze nu zijn, inclusief bebouwing. Dat betekent dat een deel van de gronden (op dit moment) nog niet bouwrijp is. Dit heeft consequenties voor de belasting. Over bouwrijpe grond brengt de Belastingdienst BTW in rekening, dat is gunstig voor de gemeente omdat deze BTW kan worden teruggevraagd. Over bebouwde grond rekent de Belastingdienst overdrachtsbelasting, dit kan niet worden teruggevraagd en is dus kostenverhogend.

GEM Crailo B.V. heeft aan de Belastingdienst een ruling gevraagd om van tevoren zekerheid te hebben over de hoogte van het bedrag aan extra verschuldigde overdrachtsbelasting. Dit heeft geresulteerd in ruling d.d. 3 juli 2020 (zie bijlage 4). Deze ruling bevat, gegeven de omstandigheden, een relatief gunstig oordeel van de Belastingdienst: Indien de gronden in de huidige staat worden overgedragen, d.w.z. zolang het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld, wordt de gehele onbebouwde grond als bouwterrein aangemerkt. Dit betekent dat de gemeenten de percelen op dezelfde manier kunnen leveren aan GEM Crailo B.V. zoals eerder de percelen door de Provincie aan de gemeenten zijn geleverd. Zo blijft de BTW-aftrek die is gedaan bij de grondtransactie tussen de Provincie en gemeenten intact.

Voor de opstallen die behouden blijven, betaalt GEM Crailo B.V. overdrachtsbelasting ad. €529.799,00. Dit is reeds voorzien in de door GEM Crailo B.V. opgestelde intergemeentelijke GREX. Het is mogelijk dat dit bedrag nog verminderd wordt met €164.400, wanneer de rechter (in verband met een beroep van de Belastingdienst) van oordeel blijft dat een kazerne valt onder het 2%-regime (en niet 6%).

Kortom, hoewel GEM Crailo B.V. een hogere belastingsom verschuldigd zal zijn, kan bij een spoedige grondoverdracht nog geprofiteerd worden van een fiscaal gunstig oordeel. Verder zorgen beperking van de administratieve lasten, de afstemmingsmomenten met grondeigenaren op uitvoeringsaspecten en de verbetering van de plannen van sloop- en saneringsactiviteiten ervoor dat er voldoende kosten worden bespaard om op te wegen tegen de hogere belastingkosten.

1.2 De gemeenten zijn bij de aankoop van de gronden bijzondere (gunstige) betalingsafspraken met de Provincie overeengekomen.

Deze (gunstige) betalingsvoorwaarden blijven ook gelden nadat GEM Crailo B.V. de eigendom van de gronden heeft verkregen. De koopsom voor het plangebied Crailo dient uiterlijk 31 december 2029 betaald te zijn. Omdat de koopsom nog niet betaald is (meer precies: de Provincie nog geen kwijting aan de Gemeenten heeft verleend voor het uitvoeren van hun verplichtingen op basis van de Akte van Levering) is de leveringstitel nog niet helemaal onvoorwaardelijk en onherroepelijk en dat heeft rechtsonzekerheid tot gevolg. Dit kan later, bijvoorbeeld bij de uitgifte aan marktpartijen, mogelijk tot onwenselijke juridische issues leiden.

Om de rechtsonzekerheid te beëindigen, is het college voornemens een Akte van Kwijting (bijlage 3) te ondertekenen, waardoor de leveringstitel geheel onvoorwaardelijk en onherroepelijk wordt. Naast de Akte van Kwijting komen de Provincie en de gemeenten opnieuw de uitgestelde betalingsplicht overeen (bijlage 2), die daarmee los komt te staan van de Koopovereenkomst, maar de betalingsverplichting van €33,2 miljoen aan de Provincie onverlet laat. Administratief stemmen de betrokken partijen tijdig af welke entiteit wanneer betaalt.

1.3 De condities waarop de als openbaar gebied ingerichte gronden worden teruggeleverd aan de gemeente, en de bijbehorende fiscale implicaties, zijn nog niet bekend.

De intentie van GEM Crailo B.V. is om alle als openbaar gebied ingerichte gronden voor het symbolische bedrag van één euro terug te leveren aan de gemeenten. Omdat nog niet bekend is welke delen van de grond openbaar gebied zijn, heeft de GEM Crailo B.V. hier echter nog geen voorstel voor kunnen doen. Ook zijn de fiscale implicaties van een dergelijke constructie nog niet bekend. Dat is een risico. Om de gemaakte afspraken met de belastingdienst over de overdrachtsbelasting te effectueren dient de grondoverdracht echter nog wel dit jaar plaats te vinden. GEM Crailo B.V. stelt daarom voor dit risico te accepteren.

Financiën, middelen & capaciteit

De verschuldigde overdrachtsbelasting en de transactiekosten (€ 529.799) komen ten laste van de door GEM Crailo B.V. opgestelde intergemeentelijke grondexploitatie voor Crailo. De beperking van de administratieve lasten (aan zowel de kant van de gemeenten als binnen GEM Crailo B.V.) zorgt naar verwachting voor compensatie van deze hogere lasten.

In de door GEM Crailo B.V. opgestelde intergemeentelijke grondexploitatie is reeds rekening gehouden met overdrachtsbelasting en niet-verrekenbare BTW. De kosten van deze transactie passen hierin. Bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie wordt de transactie in de door GEM Crailo B.V. opgestelde intergemeentelijke grondexploitatie verwerkt.

Ook na de overdracht van de grond blijft de koopsom verschuldigd aan de Provincie (al dan niet rechtstreeks door GEM Crailo B.V. te voldoen). Het is mogelijk dat op de uiterste betaaldatum nog onvoldoende liquide middelen beschikbaar zijn om de koopsom af te betalen. GEM Crailo B.V. zal – indien deze situatie zich onverhoopt voordoet – tijdig in overleg treden met de aandeelhouders voor een passende financieringsoplossing.

De gemeenten staan borg voor de kredietfaciliteiten van GEM Crailo B.V. bij de BNG. De verkoop van de gronden aan GEM Crailo B.V. heeft geen effect op het risico, dat de gemeenten lopen met betrekking tot deze borgstelling.

Het uitgangspunt van een sluitende grondexploitatie voor Crailo wordt door de grondoverdracht niet verlaten.

Uitvoering

De gemeenten Gooise Meren, Laren en Hilversum zullen parallel een identiek raadsvoorstel voor de overdracht van de gronden in plangebied Crailo aan GEM Crailo B.V. voorleggen aan hun raad, conform hun eigen besluitvormingsprocessen. Voor de raadsleden van de drie gemeenten wordt een digitaal inloopspreekuur georganiseerd door GEM Crailo B.V.

Na de raadsvergadering van 09 december 2020 zullen de colleges van Hilversum, Gooise Meren en Laren hun definitieve besluit op de koopovereenkomst nemen, waarna (uitgaande van een positief besluit) de notaris nog voor de jaarwisseling opdracht wordt gegeven de grondtransactie te effectueren.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Concept koopovereenkomst Crailo
2. Concept overeenkomst uitgestelde betaling
3. Akte van kwijting
4. Ruling belastingdienst