

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 18BW000447

Datum voorstel: 15 november 2018	Onderwerp: Strategische verwerving gronden Driel
Voorstel portefeuillehouder: 1. Instemmen met het aangaan van een overeenkomst met een ontwikkelaar waarbij elk der partijen de onverdeelde helft koopt van een aantal percelen, gelegen aan de oostkant van Driel (zie bijlagen 1 en 2), met dien verstande dat er tevens vastomlijnde en gelijkwaardige afspraken worden gemaakt over de wijze van samenwerking om deze gronden tot ontwikkeling te brengen; 2. De raad voorstellen om via een begrotingswijziging een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 772.185,--, een en ander conform bijgaand raadsvoorstel en -besluit; 3. conform de BBV regels een voorziening te treffen van € 579.139,--; 4. Geheimhouding opleggen aan bijlagen 1 t/m 4 behorende tot dit voorstel op grond van artikel 25 2^e lid Gemeentewet jo. artikel 10, 2^e lid onder b. en g. en artikel 11 lid 1 van de Wet openbaarheid van bestuur.	
Team/ behandelend ambtenaar: TPR / H.J. Albers van der Linden	Status voorstel: openbaar (met uitzondering van de bijlagen 1 t/m 4 inclusief 4a en 4b)
Portefeuillehouder: W.H. Hol	Datum b&w-vergadering: 20 november 2018
Doorgeleiding naar de raad: ja	Indien naar de raad: ter besluitvorming
Betrokkenen bij voorstel extern:	Betrokkenen bij voorstel intern: Team Projectrealisatie/ T. van Vugt, H. Jansen en W. Haaksema // Team Ontwikkeling/S. Tempelman //Team Advies (juridisch en financieel)/M. Willems en S. van Oeveren
Advies type voorronde raad: voorbereidende vergadering	

Bijlagen voor B&W:Geheime bijlagen:

1. Concept-overeenkomst tot 'aanwijzing als nader te noemen meester' (18bij05285)
2. Koopovereenkomst (18bij05284)
3. Memo waardering grond (18int02134)
4. Interne memo (18bij11301) met als bijlagen:
 - 4a. Kaart quick scan belemmeringen (18int02290)
 - 4b. grondexploitaties twee scenario's (18bij10249)

Openbare bijlagen:

5. Concept raadsvoorstel (18rv000086)
6. Concept raadsbesluit (18rb000120)

Bijlagen voor raad:Geheime bijlagen:

1. Concept-overeenkomst tot 'aanwijzing als nader te noemen meester' (18bij05285)
2. Koopovereenkomst (18bij05284)
3. Memo waardering grond (18int02134)
4. Interne memo (18bij11301) met als bijlagen:
 - 4a. Kaart quick scan belemmeringen (18int02290)
 - 4b. grondexploitaties twee scenario's (18bij10249)

Openbare bijlagen:

5. Concept raadsvoorstel (18rv000086)
6. Concept raadsbesluit (18rb000120)

Voorstel

1. Instemmen met het aangaan van een overeenkomst met een ontwikkelaar waarbij elk der partijen de onverdeelde helft koopt van een aantal percelen, gelegen aan de oostkant van Driel (zie bijlagen 1 en 2), met dien verstande dat er tevens vastomlijnde en gelijkwaardige afspraken worden gemaakt over de wijze van samenwerking om deze gronden tot ontwikkeling te brengen;
2. De raad voorstellen om via een begrotingswijziging een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 772.185,--, een en ander conform bijgaand raadsvoorstel en -besluit;
3. conform de BBV regels een voorziening te treffen van € 579.139,--;
4. Geheimhouding opleggen aan bijlagen 1 t/m 4 behorende tot dit voorstel op grond van artikel 25 2^e lid Gemeentewet jo. artikel 10, 2^e lid onder b. en g. en artikel 11 lid 1 van de Wet openbaarheid van bestuur.

Inleiding

Een ontwikkelaar heeft gronden gekocht aan de oostkant van Driel en heeft de gemeente in de gelegenheid gesteld om mede-eigenaar te worden van bedoelde percelen. In de koopovereenkomst was hier al rekening mee gehouden door in de overeenkomst op te nemen de mogelijkheid om een “nader te noemen meester” aan te wijzen.

Begin mei is er in het college gesondeerd naar de bereidheid om te participeren in deze aankoop en daarbij hebben we aangegeven hier niet onwelwillend tegenover te staan, maar dat een en ander nog de formele besluitvorming moet doorlopen. Dit is teruggekoppeld aan de ontwikkelaar waarop zij richting de grondeigenaar hebben aangegeven dat zij geen gebruik zullen gaan maken van de ontbindingsmogelijkheid opgenomen in de koopovereenkomst. Vervolgens is een participatie-voorstel ontvangen in de vorm van een concept-aanwijzingsovereenkomst. Een dergelijke overeenkomst regelt dat de gemeente als mede-koper wordt aangewezen (zie bijlagen 1 en 2).

In de koopovereenkomst is nog een ontbindende voorwaarde opgenomen voor de resultaten van een aantal onderzoeken die op de gronden zijn/worden uitgevoerd. Na beoordeling van die resultaten kan aan de eigenaar kenbaar worden gemaakt of er onder gelijke condities tot eigendomsoverdracht wordt overgegaan dan wel dat er aanleiding is om overleg te voeren over de hoogte van de koopsom. We hebben van de kopende partij tot nu toe geen signaal gehad dat hiervan gebruik zal worden gemaakt. De koopsom als vermeld in bijlage 2 nemen we derhalve als uitgangspunt.

Doel en beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd een grondpositie te verkrijgen aan de oostzijde van Driel en de raad voor te stellen om een krediet beschikbaar te stellen voor deze verwerving. Dit voorstel is voorwaardelijk, in die zin dat we met de ontwikkelende partij tot overeenstemming komen over de wijze van samenwerking bij de ontwikkeling van de gronden. De gemeente verkrijgt met het aangaan van deze overeenkomst een positie om voor de onverdeelde helft eigenaar te worden van een strategisch gelegen locatie in Driel. Het effect is dat de gemeente aan de voorkant meer invloed heeft op de planontwikkeling van deze bijzondere locatie dan zij alleen zou hebben met toepassing van het instrument van het publiekrechtelijk instrumentarium van bestemmingsplan en exploitatieplan.

Argumenten

1.1 De percelen zijn strategisch gelegen en bieden gelet op de grootte en ligging gelegenheid tot herontwikkeling op termijn voor diverse functies.



De percelen liggen direct tegen de kern van Driel en aansluitend aan gronden die al in eigendom zijn van de gemeente, te weten de tennisvereniging en de voetbalvereniging. Dit kan op termijn perspectieven bieden voor uitruil van maatschappelijke functies en optimalisatie van de ruimtelijke invulling van dit waardevolle gebied.

De perspectieven voor maatschappelijke functies dienen zich vooral op langere termijn aan. Nader onderzoek is hiervoor op een later moment nodig (zie kanttekening 1.1). Op dit moment denken we voor de periode na 2025 daarbij bijvoorbeeld aan het meewegen van de volgende maatschappelijke perspectieven:

- Meer sturing op de opgave voor sociale woningbouw.

Relevant is dat uit prognoses de verwachting volgt dat er na 2025 beperkte demografische groei te verwachten is ('stabilisatie'). Specifiek voor de sociale woningbouw is de verwachting reëel (o.b.v. onderzoek, ook in lijn met vastgoedstrategieën corporaties) dat er na 2025 ontspanning optreedt op de sociale huurmarkt.

- Clustering van maatschappelijke voorzieningen.

Uit de opgave om te komen tot revitalisatie van het dorpscentrum van Driel (zoals opgenomen in het coalitieprogramma 2018-2022) kan volgen dat er behoefte is aan een locatie geschikt voor uitruil met maatschappelijke functies in het centrum.

Of deze mogelijkheid zich kan voordoen wordt tevens beïnvloed door de potentie die (vrijkomende) inbreidingslocaties in zich hebben.

- Aanleg van een verkeersveilig fietspad.

Het is mogelijk dat op termijn de recente afweging inzake 'Overbetuwe fietst verder' wordt herzien en er nog meer nieuwe fietspaden wenselijk worden geacht.

- Toevoegen van natuur en landschap (met eventueel waterberging)

Dit is in algemene zin op termijn gewenst en denkbaar in deze (ook maatschappelijk gewaardeerde) groene bufferzone tussen Schuytgraaf en Driel waar de percelen onderdeel van vormen.

In de overweging tot aankoop moet in dit geval wel betrokken worden of de prijs opweegt tegen het gediende algemeen belang van verwerving en de lagere opbrengstcapaciteit die mogelijke maatschappelijke functies met zich meebrengen.

1.2 Mede-eigendom biedt meer mogelijkheden voor de gemeente voor sturing op de totstandkoming van andere ruimtelijke functies dan alleen woningbouw.

Bij mede-eigendom hebben beide eigenaren in beginsel zeggenschap over de invulling van de locatie. De koper is een projectontwikkelaar en bouwer die de locatie als potentiële woningbouwlocatie wil invullen en haar investeringen via de opstalexploitatie wil terugverdienen. Wij zien zelf mogelijkheden voor functies die een lagere opbrengstcapaciteit hebben, maar veeleer een maatschappelijke meerwaarde creëren. Dit zorgt uiteraard wel voor een spanningsveld.

De wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op een onverdeelde boedel geven aan beide partijen gelegenheid over de gronden te beschikken. De exacte invulling van de set van afspraken moet nog worden overeengekomen en de vorm ervan is wat ons betreft een belangrijke voorwaarde voor instemming met de aankoop. Immers, de belangen van partijen kunnen - naar gelang de concrete invulling op termijn - uit elkaar liggen en wellicht zelfs tegenstrijdig zijn. Het is daarom noodzakelijk nu al met de koper afspraken te gaan maken over de samenwerking in de toekomst. Hiervoor zullen we de komende tijd met elkaar aan tafel gaan.



1.3 Het voorstel van de kopende partij c.q. ontwikkelaar moet nog worden uitgewerkt in een set van afspraken over de wijze van samenwerking in de toekomst; dit zorgt ervoor dat partijen weten waar ze aan toe zijn.

Op basis van wet en regelgeving kan geconcludeerd worden dat iedere deelgenoot in een gemeenschap in beginsel vrij is over zijn aandeel in een gemeenschappelijk goed te beschikken. Dit betekent dat een deelgenoot zijn aandeel mag verkopen of bezwaren. Er kunnen echter contractueel uitzonderingen worden gemaakt op deze hoofdregel. Dat wordt nu dus ook voorgesteld door de ontwikkelaar. In de concept aanwijzingsovereenkomst staat onder andere een bepaling omtrent een gebonden gemeenschap, waardoor partijen niet zonder elkaar beheers- of beschikkingsdaden kunnen verrichten. Op zich is dat in de huidige situatie waarbij de publieke en private belangen duidelijk zijn ook niet onlogisch. Dit wordt ook wel een 'gebonden gemeenschap' genoemd. Nadeel hiervan is, is dat je te allen tijde in gezamenlijkheid moet besluiten over een eventuele verkoop en ontwikkeling van de gronden. En zeker als de belangen die je binnen het plangebied hebt op enig moment tegenstrijdig aan elkaar zijn, dan kan dit tot een geschil leiden.

Deze afspraak wordt genuanceerd door het voorstel dat er vanaf een nader te bepalen moment door een van de eigenaren een vordering tot verdeling kan worden ingesteld. Hiervoor moet men wel eerst de gang naar de rechter maken en neemt de rechter hierin uiteindelijk een besluit op basis van de afweging of door een verdeling de belangen van de andere deelgenoot/deelgenoten ernstig worden getroffen en deze getroffen belangen groter zijn dan het belang dat door de verdeling is gediend. Kortom, je bent in dat geval overgeleverd aan een rechterlijke uitspraak.

Dit is ook de reden waarom we voorafgaand aan de grondverwerving heldere afspraken met de kopende partij c.q. ontwikkelaar zullen maken over de wijze van toekomstige samenwerking.

2.1 De kosten van verwerving van de onverdeelde helft van de percelen bedraagt € 772.185,- (helft totale koopsom) te vermeerderen met de helft van de kosten gemoeid met de koop en levering.

De koopsom bedraagt totaal € 1.544.370,- , waarvan de helft voor rekening van de gemeente komt, derhalve € 772.185,- + PM

3.1 Volgens de regels van het BBV is het treffen van een voorziening verplicht.

In artikel 63 lid 1 BBV is vermeld dat activa wordt gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs- en of vervaardigingsprijs. Bij de aankoop van gronden is sprake van waardering tegen verkrijgingsprijs (niet zijnde een vervaardigingsprijs). Op basis van artikel 65 lid 1 en 2 van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) wordt de waarde van grond afgewaardeerd tot de marktwaarde, indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde. In dit geval zijn er nog geen concrete plannen waardoor de grond (voorlopig) gewaardeerd moet worden. Als bijlage 3 is een vertrouwelijke memo opgenomen van de taxateur/grondverwerver. Op basis van deze memo adviseren we een voorziening te vormen van afgerond € 579.139,-- ten laste van de algemene reserve.

4.1 De bescherming van de financiële en economische belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking op dit moment.

Het belang om op de bijlagen 1 t/m 4 geheimhouding op te leggen weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid, omdat met openbaarmaking niet alleen de belangen van



de gemeente en de ontwikkelaar, maar ook die van de eigenaar onevenredig kunnen worden benadeeld. Openbaarmaking van de financiële uitgangspunten, beleidsmatige en economische afwegingen kunnen bovendien de positie van de gemeente schaden. Ook kan openbaarmaking de positie van de gemeente in het kader van onderhandelingen met andere partijen schaden.

Om het belang van betrokken partijen te waarborgen worden de bijlagen aan de raad overgelegd onder oplegging van de geheimhouding ingevolge artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur en artikel 11 lid 1 (persoonlijke beleidsopvattingen) van die wet.

Volgens artikel 25 lid 3 Gemeentewet dient de gemeenteraad de geheimhouding in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen. De geheimhouding op alle bijlagen geldt in zijn algemeenheid totdat deze met het oog op de te beschermen belangen kan worden opgeheven. Specifiek voor wat betreft de koopovereenkomst geldt dat de geheimhouding kan worden opgeheven op het moment dat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Een specifieke ontwikkelstrategie voor deze percelen ontbreekt, waardoor het lastig is om een gedegen risico-analyse te maken.

De raad heeft in februari jl. de Visie op grondbeleid vastgesteld waarin tevens beleid is opgenomen voor het doen van strategische aankopen. Daarbij is benadrukt dat ontwikkeling van woningbouw niet direct een specifieke aanleiding is om actief gronden te kopen als gemeente.

In deze visie worden als belangrijke criteria om eventueel toch actief gronden te verwerven genoemd:

- er is een reden om de ontwikkeling niet over te laten aan particuliere ontwikkelaars;
- de beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente;
- er ontstaat een financiële en/of maatschappelijke meerwaarde.

Daarnaast is bepaald dat alvorens wordt overgegaan tot een aankoop een gedegen (risico)analyse en/of haalbaarheidsonderzoek noodzakelijk is. Daaruit moet blijken of de aankoop voldoet aan de regels ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun, wat het beslag is op de gemeentelijke middelen en hoe in de dekking van eventueel niet terug te verdienen (rente en aankoop)kosten kan worden voorzien.

Gelet op het feit dat met de eigenaar een voortgezet gebruik van vijf jaar is afgesproken voor circa $\frac{3}{4}$ deel van het totale grondstuk is het lastig om op dit moment een duidelijke ontwikkelstrategie of – richting te bepalen. Bovendien wordt de woningbouwbehoefte in Driel op dit moment ingevuld door initiatieven van derden en een urgente (aanvullende) invulling van woningbouwbehoefte is thans niet voorzien, ténzij het ziet op een specifiek programma of doelgroep. Dit zal onderzocht moeten worden voor deze locatie op de langere termijn (na 2025).

Nu niet instappen maakt het niet onmogelijk maar wel lastig(er) om tot een verantwoorde invulling van deze strategisch gelegen locatie te komen en een maatschappelijke meerwaarde te creëren. In die zin wordt deze verwerving als strategisch beschouwd met een ontwikkeling op de langere termijn. Overigens is circa 1,5 hectare eventueel wel direct beschikbaar, omdat hier niet de vijfjaarstermijn van voortgezet gebruik is afgesproken.



1.2 Het ontwikkelrisico is groot en daarmee de financiële consequenties van verwerving ook.

Er bestaat een reëel risico dat de grondexploitatie voor deze percelen uiteindelijk niet positief zal zijn dan wel dat er op enig moment een afwaardering van de gronden plaats moet vinden.

In de vertrouwelijke bijlage 4 is inzicht gegeven in een aantal beleidsmatige afwegingen die dit ondersteunen. Dit kan vervolgens worden afgewogen tegen de maatschappelijke meerwaarde die aankoop kan bieden.

Financiën

Voor de verwerving van de gronden is een totaalbudget nodig van € 772.185,- plus circa € 5.000,- eenmalige kosten. Dit betreft enerzijds € 772.185,- aan investeringskosten (helpt koopsom grond) en anderzijds een bedrag aan bijkomende kosten van naar schatting € 5.000,- (d.i. circa de helft van de kosten notaris en kadaster en kosten gemoeid met onderzoeken uitgevoerd op grond van de overeenkomst). Op basis van de geldende financiële verordening is de raad in dit geval het bevoegde orgaan om het benodigde budget beschikbaar te stellen. Hiervoor is bijgevoegd raadsadvies en –besluit bijgevoegd.

In de begroting 2018 is geen rekening gehouden met voornoemde bijkomende aankoopkosten. Voorgesteld wordt om deze eenmalige lasten te dekken ten laste van de algemene reserve. Omdat de eigenaar het voortgezet gebruik heeft gedurende 5 jaar zijn er de komende jaren geen (eenmalige of structurele) beheerkosten te verwachten.

Op de grond wordt niet afgeschreven; wel is er sprake van jaarlijkse rentelasten. De rentelasten worden berekend over de boekwaarde op 1-1. Omdat de verwerving naar verwachting pas in de loop van dit jaar plaatsvindt, is in 2018 in ieder geval nog geen sprake van rentelasten. Uitgaande van juridische levering in 2019 moet rekening worden gehouden met een jaarlijkse rentelast met ingang van 2020 van € 19.305,- ($= 2,5\% \times € 772.185$). Over voorzieningen wordt echter ook rente berekend en deze rente komt ten gunste van de algemene dienst. De voorziening heeft een omvang van € 579.139,- en dus is sprake van een structurele rentebaat van € 14.478,- eveneens met ingang van 2020. Per saldo is dus sprake van een netto rentelast van € 4.827,- per jaar. Voorgesteld wordt om dit te dekken ten laste van de post onvoorzien.

Vervolg

Planning

Na besluitvorming door uw college zal het raadsvoorstel tot het beschikbaar stellen van een krediet ten behoeve van de verwerving worden behandeld in de raadsvergadering op 29 januari 2019. Nadien kunnen we de aanvullende afspraken met de ontwikkelaar maken en zal de eigendomsoverdracht kunnen plaatsvinden.

Communicatie

Er hoeft geen communicatie plaats te vinden over dit besluit. De grondeigenaar en de kopende partij zijn wel vooraf geïnformeerd over dit voorgenomen besluit.

Evaluatie

n.v.t.

