
7 **2020_B&W_00331** **Nota van antwoord- Beantwoording vragen D66 inzake verliezen Eeserwold**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw T. Bijl; mevrouw J. Groot de, Secretaris

Nota van antwoord

Vraag en antwoord

Op 26 juni 2020 heeft de fractie van D66 schriftelijke vragen gesteld met betrekking tot de verliezen op Eeserwold conform artikel 39 reglement van orde.

Alvorens in te gaan op de vragen die zijn gesteld door de fractie van D66 over Eeserwold willen wij in de inleiding in gaan op de analyse van de fractie en vervolgens de chronologische totstandkoming van de exploitatie van complex Eeserwold en de afsluiting hiervan in 2016.

Inleiding

Toelichting op analyse D66

Na een grondige analyse leidt D66 uit de stukken het volgende af. Omstreeks 2004 werd op particulier initiatief een bestemmingsplanwijziging verkregen voor Eeserwold. Een deel voor bedrijven en een deel voor 154 woningen.

- Op 14 juni 2005 is het bestemmingsplan Eeserwold door de gemeenteraad vastgesteld. In 2011 en 2013 is het bestemmingsplan op enkele ondergeschikte onderdelen herzien, gecorrigeerd en aangevuld.
- In 2015 is in overleg met de provincie besloten het aantal van 154 woningen terug te brengen naar 88 woningen. Als gevolg hiervan is de bijdrage voor de Ruimte voor Ruimte-regeling teruggebracht naar € 1,11 miljoen. Op 1 juli is de Beheersverordening Eeserwold vastgesteld, deze vigerende verordening staat 154 woningen toe.

In 2019 vraagt de initiatiefnemer (inmiddels onder de naam Esborg) een wijziging van het bestemmingsplan aan voor een crematorium.

- Dit is feitelijk onjuist. De aanvraag voor een crematorium is gedaan in 2016/2017 door RE-Spectrum Crematoria B.V. De aanvraag is niet gedaan door Esborg of Landgoed De Woldberg in 2019.

De raad gaat daar niet mee akkoord (het crematorium). Kort daarna gaat de initiatiefnemer failliet. Uit de boedel zijn de bouwrechten gekocht door Woldberg.

- Woldberg heeft de bouwrechten niet uit de boedel gekocht, Esborg is op dit moment niet failliet. Gezien de financiële situatie, dreigend faillissement, van de ontwikkelaar is de mogelijkheid aangegrepen om de planontwikkeling over te laten nemen door Landgoed de Woldberg BV onder betaling van de plankosten ad. €750.000 voor de realisatie van 88 woningen.

Toelichting op complex Eeserwold

2004

Het complex Eeserwold is actief geworden in 2004, na aankoop van gronden. Deze gronden zijn binnen de grondexploitatie geadmistreerd. Op basis van een collegebesluit d.d. 5 oktober 2004 heeft het college van B&W in november 2004 twee overeenkomsten met partijen gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van 154 woningen (Eeserwold- Wonen) en 250.000 m2 bedrijventerrein (Eeserwold-Werken).

In de overeenkomsten met partijen was opgenomen:

- In het kader van de Ruimte voor Ruimte- regeling een bijdrage aan de provincie Overijssel van ruim €2,7 miljoen voor de realisatie van 154 woningen.
- Door ontwikkelaars te betalen plankosten voor de te realiseren woningen en bedrijventerrein. De twee ontwikkelaars dragen ieder voor €731.500 bij aan deze plankosten.

De totale bijdragen opgenomen in de overeenkomsten was circa € 4,2 miljoen, waarvan ruim € 3,5 miljoen met betrekking tot de ontwikkeling woningbouw en ruim € 0,7 miljoen met betrekking tot het bedrijventerrein.

2016

In maart 2016 is de Nota Grondbeleid vastgesteld, waarin wordt gekozen voor faciliterend grondbeleid. Het faciliterend grondbeleid verplichtte de gemeente om ultimo 2016 om het complex Eeserwold niet meer met een boekwaarde in de jaarrekening op te nemen. In de jaarrekening 2016 (pagina 44 en 45) is een verlies geboekt en toegelicht van € 2.144.000.

Deze afboeking van het complex Eeserwold hield evenwel niet in dat er in de toekomst geen bijdragen van ontwikkelaars zouden ontvangen kunnen worden. In de rekening 2016 is dan ook voor het eerst een 'niet uit de balans blijkend recht' van € 4,1 miljoen opgenomen.

In de jaarrekening 2016 (pagina 53) is de voorziening dubieuze debiteuren toegenomen met € 244.000. Deze verhoging is veroorzaakt door een hoger financieel risico van een projectontwikkelaar.

In de jaarrekening 2016 is de grondexploitatie Eeserwold afgesloten.

Het antwoord op de hoofdvragen:

- **Hoeveel heeft de gemeente inmiddels aan het project Eeserwold betaald? En hoeveel is aan inkomsten terugontvangen? En welke inkomsten zijn er reëel nog te verwachten om de huidige verliezen minder te maken?**

In het complex Eeserwold (2004 t/m 2016) heeft de gemeente € 2,9 miljoen aan kosten gemaakt. Dit betreft een bijdrage van € 764.000 aan plankosten en € 1,1 miljoen als bijdrage aan de provincie Overijssel in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. In de bijlage worden de kosten nader uitgesplitst.

De beantwoording van de vervolgvragen zullen bij de volgende vragen en sub-vragen aan de orde komen.

- **Graag ontvangen wij een volledig (financieel) feitenrelaas en volledige openheid van zaken.**

In de bijlage zijn de totale kosten en opbrengsten van de grondexploitatie Eeserwold opgenomen. Dit betreft de exploitatie van 2004 t/m 2016. In 2016 is het complex Eeserwold gesloten en het verlies, conform de Nota Grondbeleid, van € 2,1 miljoen afgeboekt.

In 2019 heeft de gemeente een nieuwe overeenkomst gesloten met de nieuwe ontwikkelaar van Eeserwold-Wonen. In deze overeenkomst zijn plankosten opgenomen van € 750.000. Deze plankosten zijn bepaald voor de realisatie van 88 woningen. De ontwikkelaar heeft deze bijdrage betaald.

Op grond van de bestaande, nog lopende overeenkomst met de ontwikkelaar van Eeserwold-Werken ontvangt de gemeente, op basis van de verkoop van gronden, nog maximaal € 698.265.

Het antwoord op de subvragen:

- **Welke bestuurder sluit een overeenkomst met een particulier waarbij de bestuurder meteen aan de provincie moet betalen en de bestuur het risico loopt naar de centen te moeten fluiten?**

Het college van heeft op 5 oktober 2004 het besluit genomen tot het aangaan van de overeenkomsten. Deze overeenkomsten zijn conform dit besluit op 24 november 2004 door de partijen ondertekend.

- **Hoeveel heeft het College in totaal van die € 3,9 miljoen ontvangen? Heeft het college die € 700.000 van de initiatiefnemer ontvangen?**

In totaal heeft de gemeente € 33.000 ontvangen ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Eeserwold- Werken op basis van de geldende anterieure overeenkomst uit 2004.

Ten behoeve van Eeserwold-Wonen heeft de ontwikkelaar in 2019, op grond van de nieuwe

overeenkomst uit 2019, de bijdrage voor de plankosten ter hoogte van € 750.000 voldaan.

- **Waarom heeft het college die € 247.000 niet ontvangen?**

In 2016 is de vordering op de (voormalige) ontwikkelaar beoordeeld als 'dubieus' en opgenomen in de voorziening dubieuze debiteuren. In de daaropvolgende periode is dit onderwerp onderdeel geweest van ambtelijke en bestuurlijke besprekingen tussen partijen in de daaropvolgende periode.

Uitgaand van de financiële situatie van de ontwikkelaar, dreigend faillissement, waarbij de gemeentelijke vordering uit de overeenkomst gewone concurrente schuldvorderingen zijn is de mogelijkheid aangegrepen om de planontwikkeling over te laten nemen. Wanneer er sprake zou zijn van een faillissement zou de gemeente een aannemelijk risico lopen niets meer aan plankosten en bijdragen kunnen verhalen.

- **Waarom is de raad niet eerder geïnformeerd dat het bedrag van € 247.000 niet ontvangen is?**

In 2019 is de mogelijkheid aangegrepen om, gezien de situatie met de ontwikkelaar, de planontwikkeling over te laten nemen door de huidige ontwikkelaar, Landgoed De Woldberg, en een nieuwe overeenkomst te sluiten. De oude anterieure overeenkomst is daarmee in 2019 komen te vervallen. In de najaarsnota is de nieuwe overeenkomst toegelicht en de vordering op de oude ontwikkelaar vervallen. Als gevolg hiervan is de voorziening dubieuze debiteuren verlaagd. Op pagina 61 van de jaarrekening 2019 is de verlaging toegelicht.

- **Wat is de stand van zaken rond het bedrijventerrein? Kan het College daar op korte termijn nog geld voor ontvangen?**

Met betrekking tot Eeserwold werken is de overeenkomst uit 2004 van toepassing. Conform deze overeenkomst is een bedrag van € 33.000 ontvangen. Afhankelijk van de toekomstige grondverkopen op het bedrijventerrein is er in de toekomst een bedrag van ruim € 698.000 te verwachten. Het te verwachten bedrag is afhankelijk van de snelheid van realisatie. Het is dus niet bij voorbaat te zeggen welke termijn dit betreft.

De belangstelling voor bedrijfspavels neemt toe. De ontwikkelaar bereidt een planwijziging voor het gebied voor die beter aansluit op de behoefte van potentiële kopers. Reden hiervoor is dat de vraag naar kantoorlocaties sterk is afgenomen.

- **Hoe verklaart u dat u als college met Woldberg een aangepaste overeenkomst sluit waarbij € 250.000 moet worden betaald na realisatie van een crematorium? De raad had immers op de aanvraag van Esborg al geen goedkeuring verleend?**

De nieuwe overeenkomst is op 7 juni 2019 gesloten. In deze overeenkomst is opgenomen dat bij realisatie van een crematorium een extra bijdrage van € 250.000 aan plankosten is verschuldigd. Hiervan is ook melding gemaakt in de Najaarsnota 2019 op pagina 26. Daarnaast is overeengekomen dat bij een andere bestemming of meer dan 88 woningen partijen in overleg zullen treden over de hoogte van de verschuldigde kostenverhaal.

- **Wat zijn de plankosten voor het huidige plan? En wie heeft die plankosten betaald?**

Met betrekking tot de plankosten Eeserwold- Werken zijn de gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomst van november 2004 van toepassing.

De plankosten voor Eeserwold- Wonen zijn zoals genoemd € 750.000 voor de realisatie van 88 woningen.

De gemeente voert een faciliterend grondbeleid ten aanzien van Eeserwold, waardoor er geen sprake is van een actieve grondexploitatie. De plankosten worden conform de anterieure overeenkomsten betaald door de ontwikkelaars in het gebied Eeserwold. De door de ontwikkelaar in 2019 betaalde plankosten van € 750.000 zijn opgenomen in de Najaarsnota 2019 (pagina 26) en ten gunste gebracht van de algemene dienst. De gemeentelijke plankosten maken derhalve deel uit van de algemene dienst.

Vervolg

-

Bijlagen

1. Schriftelijke vragen D66 - Verliezen Eeserwold.pdf
2. Financieel overzicht Eeserwold tbv vragen D66.pdf



Datum: 26 juni 2020

Betreft: Schriftelijke vragen over de verliezen op Eeserwold
conform artikel 39 reglement van orde

Geacht college,

Aanleiding

In de politieke markt van 3 juni jl. heeft D66 vragen gesteld over de 'niet uit de balans blijvende rechten'. Deze rechten bedroegen in 2018 nog € 3.906.000,-- en in 2019 nog slechts € 698.000,--. De beantwoording is per mail afgedaan. In de beantwoording wordt slechts een summiere context geschetst. Voor iemand die het dossier niet kent, onbegrijpelijk. Bovenstaande bedragen komen in de uitleg niet eens voor.

Analyse

Na een grondige analyse leidt D66 uit de stukken het volgende af. Omstreeks 2004 werd op particulier initiatief een bestemmingsplanwijziging verkregen voor Eeserwold. Een deel voor bedrijven en een deel voor 154 woningen. Voor beide delen is een anterieure overeenkomst gesloten, in totaal voor 3,9 mio. De gemeente zou dus in totaal 3,9 mio ontvangen.

De overeenkomst voor het woongebied betrof 3,4 mio. 700k aan plankosten en 2,7 mio moest meteen door de gemeente aan de provincie worden voldaan in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. De gemeente heeft 700k aan plankosten gemaakt en 1,1 mio aan de provincie betaald.

De gemeente had door verkoop van 11 kavels recht op € 247.000,--. Dat geld heeft de gemeente niet eens ontvangen.

Ook de rest van de 3,9 mio heeft de gemeente niet ontvangen. De gemeente heeft op dat moment dus een verlies van 1,8 mio. Plus een gedeerde winst van 2,1 mio.

In 2015 is het aantal bestemde woningen teruggebracht van 154 naar 88. Daardoor hoefde de gemeente het bedrag van 1,6 mio (2,7 mio minus de betaalde 1,1 mio) niet meer aan de provincie te betalen. In 2019 vraagt de initiatiefnemer (inmiddels onder de naam Esborg) een wijziging van het bestemmingsplan aan voor een crematorium. De raad gaat daar niet mee akkoord. Kort daarna gaat de initiatiefnemer failliet. Uit de boedel zijn de bouwrechten gekocht door Woldberg (de heer Sietze Bouwer).

Woldberg heeft een aangepaste overeenkomst met de gemeente gesloten voor die 88 woningen voor een bedrag van 1 mio.

Woldberg heeft 750k betaald.

Woldberg zou 250k betalen als het crematorium gerealiseerd mag worden.

In totaal heeft de gemeente dus een verlies geleden van 1,05 mio voor een particulier project dat risicoloos had moeten zijn. Het is schokkend dat op deze wijze gemeenschapsgeld wordt verkwanseld en niemand ter verantwoording wordt geroepen.

Dit roept bij D66 de volgende hoofdvragen op:

- Hoeveel heeft de gemeente inmiddels aan het project Eeserwold betaald? En hoeveel is aan inkomsten terugontvangen? En welke inkomsten zijn er reëel nog te verwachten om de huidige verliezen minder te maken?
- Graag ontvangen wij een volledig (financieel) feitenrelaas en volledige openheid van zaken.

en de volgende subvragen:

- Welke bestuurder sluit een overeenkomst met een particulier waarbij de bestuurder meteen aan de provincie miljoenen moet betalen en de bestuurder het risico loopt naar de centen te moeten fluiten?
- Hoeveel heeft het College in totaal van die 3,9 mio ontvangen?
- Heeft het College die 700k plankosten van de initiatiefnemer ontvangen? - Waarom heeft het College die € 247.000,-- niet ontvangen?
- Is het College hier wel achteraan geweest?
- Waar blijkt dat uit?
- Waarom is de raad niet eerder geïnformeerd dat het bedrag van € 247.000,-- niet ontvangen is?
- Wat is de stand van zaken rond het bedrijventerrein?
- Kan het College daar op korte termijn nog geld voor ontvangen?
- Hoe verklaart u dat u als College met Woldberg een aangepaste overeenkomst sluit waarbij € 250k betaald moet worden na realisatie van het crematorium?
De raad had immers op de aanvraag van Esborg al geen goedkeuring verleend.
En Esborg is daarna failliet gegaan.
- Wat zijn de plankosten voor het huidige plan?
- En wie heeft die plankosten betaald?

Met vriendelijke groeten,

Emmy Elgersma
Fractie D66

Eeserwold	Jaarrekening 2016	Jaarrekening 2019	Nog te Realiseren
Uitgaven	t/m 2016		
Grondverwerving	230.204		
Aanleg wegen	70.230		
Verlichting en brandkranen	13.333		
Plan- ontwikkelingskosten	763.664		
Rentekosten	288.427		
Doorberekende beheers- en adm kosten	166.171		
Niet verrekenbare BTW	9.044		
Storting Reserve bovenwijkse voorzieningen	130.778		
Storting reserve Acquisitie	16.450		
Storting Reserve Planschade	92.943		
Ruimte voor Ruimte Provincie	1.110.966		
	2.892.210		
Baten			
Verkoop gronden	450.000		
Bijdrage van de Alg Dienst 2014	120.000		
Bijdrage van het Rijk	108.264		
Bijdrage van de reserve grondexploitatie 2011 en 2014	36.348		
Bijdrage plankosten onderdeel Bedrijven	33.235		698.265
Bijdrage plankosten onderdeel Woningen	0	750.000	
	747.847	750.000 B	698.265 C
Boekwaarde ultimo 2016	2.144.363		
Jaarrekening 2016 afgeboekt	-2.144.363 A		
Boekwaarde na afboeking rekening 2016	0		
		A Verlies 2016 -2.144.363	
		B opbrengst 2019 750.000	
		-1.394.363	
		C Na 2019 8/8 698.265	nog te realiseren