



Gemeente Renkum

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
134610

Raad d.d.
25 maart 2015

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
J. Verstand

Steller
M.J.G. Nagel

Datum
30 januari 2015

Onderwerp
**Vlottrekken nieuwbouwproject
Oosterbeek Hoog**

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met een afwaardering van de grondprijs van €1.807.500,- excl. BTW naar € 1.000.000,- excl. BTW voor de verkoop van het laatste deel uitgeefbare grond voor het plan voor Oosterbeek Hoog en;
2. het verwachte totale nadeel van € 1.014.176,- te dekken door een onttrekking uit de weerstandsreserve.

Toelichting op beslispunten

1. Afwaardering grondprijs

Medio jaren '90 is het project Oosterbeek Hoog van start gegaan. Met het project werd beoogd de binnenstedelijke bedrijvigheid, waaronder tankstation Driessen als ook tuincentrum Berns, naar de randen te verplaatsen. Dit onder andere om ruimte te maken voor een beter passende bestemming nabij het centrum, namelijk wonen.

In 1998 is voor de woningbouwontwikkeling met VOF ROL een overeenkomst gesloten en zijn de voorbereidingen voor de bouw gestart. Na de bouw van 21 woningen en 12 appartementen in de vrije sector verliep de samenwerking tussen gemeente Renkum en VOF ROL Projectontwikkeling steeds moeizamer en is er in 2006 met behulp van mediation een vaststellingsovereenkomst opgesteld. Op basis van deze overeenkomst is het plan verder in ontwikkeling gegaan en zijn in de periode 2009 - 2011 in totaal 68 woningen en appartementen gebouwd.

Helaas heeft ook in dit project de crisis haar weerslag gehad en is het de afgelopen twee jaar niet gelukt om te komen tot de bouw van 10 ²^1 kapwoningen en circa 12 appartementen en daarmee een afronding van Oosterbeek Hoog. Mede debet hieraan is de hoge resterende grondprijs van € 1.807.500,- excl. BTW die rust op de locatie voor een appartementengebouw aan de Utrechtseweg. Deze grondprijs geldt voor dat deel aan gronden dat resteert binnen het plangebied Oosterbeek Hoog en behelst dus naast de genoemde bouwlocatie voor het appartementengebouw ook de omliggende openbare ruimte, in totaal circa 2.400 m².

VOF ROL heeft aangegeven dat zij op genoemde locatie niet tot ontwikkeling kan overgaan op basis van deze grondprijs.

Omdat in de vigerende overeenkomst geen uiterlijke afnamedatum voor de grond opgenomen is, zou dit kunnen betekenen dat de huidige situatie (een woonwijk in aanleg) nog jaren kan aanhouden.

Dit is een ongewenste situatie, niet alleen voor de bewoners van Oosterbeek Hoog maar ook voor de beleving van passanten en inwoners van Oosterbeek. Daarnaast drukken de in het verleden gedane investeringen negatief op het project door een rente die dit jaar ca. € 55.000,- bedraagt. Om hierin verandering aan te brengen wordt aan u voorgesteld in te stemmen met het verlagen van de genoemde grondprijs naar € 1.000.000,- excl. BTW.

2. *Verwachte nadeel*

Naast een nadeel dat ontstaat door een verlaging in de verkoopprijs van de grond (€ 807.500,- excl. BTW) ontstaat ook nadeel door kosten gemoeid met het bouwrijp maken en een hogere rentelast. Wat betreft de kosten voor het bouwrijp (€ 171.176,- excl. BTW) maken zijn dit werkzaamheden die VOF ROL in afstemming met de gemeente heeft uitgevoerd voor rekening van de gemeente en waarmee een kostenvoordeel voor beiden beoogd werd. De hogere rentelasten (€ 35.500,-) worden veroorzaakt door een latere levering van de gronden dan eerder ingeschat. In de begroting 2015 was uitgegaan van levering gronden medio 2015, terwijl de gronden bij instemming door uw raad uiterlijk 31 maart 2016 geleverd worden.

Daarmee komt het totale nadeel op € 1.014.176,-. U wordt voorgesteld om dit nadeel te dekken door een onttrekking door de weerstandsreserve.

Beoogd effect

Met de afwaardering van de grondprijs en daarnaast het vastleggen van afspraken over de afnamedatum van de gronden en het afronden van het woonrijp maken, komt de afronding van de gehele woonwijk concreet in zicht .

Kader

In het coalitieakkoord 2014-2018 is gesteld dat het college proactief en samen met grondeigenaren, bouwbedrijven, woningcorporaties en particuliere initiatiefnemers gaat proberen de woningbouwprojecten weer op gang te krijgen.

Argumenten

1. *Afwaardering grondprijs*

De in het verleden gemaakt afspraken uit de vaststellingsovereenkomst waren gebaseerd op het realiseren van opbrengsten die een deel van de eerder gedane forse investeringen voor aankoop van de bedrijven binnen Oosterbeek Hoog zouden compenseren. De woningmarkt bood op dat moment ruimte voor hoge verkoopprijzen van de woningen, waardoor ook hoge opbrengsten voor de grond realistisch waren. De verkoopprijzen zijn de afgelopen jaren echter dusdanig om laag gegaan en de vraag naar het type woning is dusdanig veranderd dat de eerder afgesproken (grond)prijzen niet meer te realiseren zijn.

Om te bepalen wat de huidige marktwaarde voor de resterende uitgeefbare kavel aan de Utrechtseweg zou kunnen zijn is in juni 2013 een taxatie uitgevoerd. Dit voor het realiseren van 14 appartementen in de vrije huursector. Daaruit is naar voren gekomen dat de (residuele) grondwaarde € 590.000,- excl. BTW bedraagt. Vervolgens is gekeken of er vraag zou zijn naar appartementen in de luxe sector waardoor mogelijk meer opbrengst gegenereerd zou kunnen worden. Dit is niet het geval; deels door het realiseren van minder appartementen (grotere woonoppervlakte) maar vooral doordat de vraag beperkt is en de locatie niet past bij de vraag.

Onderwerp

Oosterbeek Hoog

Datum

30 januari 2015

Kenmerk

134610

Pagina

2 van 5

Vervolgens is ook nog getoetst of grondgebonden woningen op de locatie een hogere grondwaarde op zouden kunnen leveren, maar dat is niet het geval.

Op basis van onder andere de genoemde taxatie als ook de vigerende overeenkomst zijn het afgelopen jaar gesprekken met VOF ROL gevoerd om te komen tot een nieuwe (prijs)afspraken op basis waarvan de wijk afgerond zou kunnen worden.

Ook VOF ROL ziet het belang van een afronding van de wijk, en wil de afspraken met de gemeente zoveel mogelijk nakomen. VOF ROL heeft ons een bieding voor de grond gedaan, rekening houdend met het eigen financiële vermogen, van € 800.000,- excl. BTW. Meer is voor haar niet mogelijk omdat de woningbouwontwikkelingen van de laatste jaren al hebben geleid tot een verlies.

Vervolgens is gezamenlijk gezocht naar mogelijkheden om het bod te kunnen verhogen. Deze mogelijkheid is gevonden in de provinciale regeling - Impulsplan Wonen. Vanuit deze regeling heeft de provincie € 200.000,- toegekend aan het project Oosterbeek Hoog. Dit met als insteek dat deze bijdrage als een vliegwiel zou kunnen werken voor de verdere afronding van de wijk. Toekenning van deze subsidie vanuit de provincie aan VOF ROL heeft er toe geleid dat het eerdere bod van € 800.000,- excl. BTW verhoogd is naar € 1.000.000,- excl. BTW. Dit bod is voor VOF ROL het maximale dat zij kan bieden gezien de verliezen die zij al genomen heeft voor de bouw van de woningen in de periode 2009-2011. Daarnaast neemt zij het risico voor haar rekening met betrekking tot het tijdig en binnen gestelde voorwaarden uitvoeren van de werkzaamheden zoals vastgelegd in de subsidiebeschikking vanuit de provincie.

Omdat hierdoor de mogelijkheid is ontstaan om de wijk binnen niet al te veel tijd af te ronden, een hogere opbrengst de komende jaren zeker niet te verwachten is en de rentelast jaarlijks circa € 55.000,- bedraagt, adviseren wij u in te stemmen met het genoemde bod.

Naast genoemd bod worden een aantal verplichtingen opgelegd aan VOF ROL en wel een afnameverplichting van de grond (en daarmee betaling van genoemde € 1.000.000,- excl. BTW) voor 1 april 2016 en een oplevering van de openbare ruimte (afronding woonrijp maken) voor 1 december 2017. Deze verplichtingen worden vastgelegd in een nieuwe overeenkomst die na ter inzagelegging voor de raad en besluitvorming over onderhavig voorstel door het college vastgesteld dient te worden.

2. Verwachte nadeel

Voor wat betreft de kosten voor het bouwrijp maken hebben wij VOF ROL opdracht gegeven om de werkzaamheden uit te voeren. De hogere rentelast is het gevolg van een langere onderhandelingsperiode dan ten tijde van het opstellen van de begroting 2015 voorzien was.

Kanttelingen

Men zou aan kunnen geven dat dit besluit zal gaan leiden tot meer "verzoeken" om binnen lopende gemeentelijke grondexploitatieprojecten met vastgelegde prijsafspraken, de prijsafspraken ter discussie te stellen. Het is echter zo dat voor alle stilliggende grondexploitatie projecten al gesprekken gaande zijn, geïnitieerd vanuit zowel gemeente als ontwikkelaar, met als doel de projecten weer op gang en tot een afronding te krijgen. Wij verwachten dat dit voorstel geen invloed heeft op die gesprekken.

Draagvlak

Naast de mogelijke financiële consequenties heeft de afwaardering vooral ook een positieve uitwerking voor de huidige bewoners van Oosterbeek Hoog.

Onderwerp

Oosterbeek Hoog

Datum

30 januari 2015

Kenmerk

134610

Pagina

3 van 5

Zij wachten al jaren op de afronding van hun wijk en deze afronding komt in zicht met de afwaardering van de grondprijs en de daaraan gekoppelde vernieuwde afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar.

Aanpak/Uitvoering

In de periode voorafgaand aan de raadsvergadering waarbinnen dit voorstel door u behandeld wordt, ligt voor u de nieuwe (concept) overeenkomst gedurende twee weken ter inzage bij de griffie. Deze overeenkomst wordt voorzien van een memo waarin aangegeven wordt op welke wijze deze overeenkomst tot stand gekomen is, dit ook in relatie tot het voorstel dat nu aan u voorligt. Daarnaast ontvangt u een uitnodiging voor een korte bijeenkomst waarin de overeenkomst en de samenhang met dit voorstel toegelicht wordt.

Indien u instemt met dit voorstel zal een nieuwe overeenkomst tussen de gemeente Renkum en VOF ROL Projectontwikkeling, met in achtneming van uw zienswijzen, door het college vastgesteld worden.

Na ondertekening van de overeenkomst zal VOF ROL partijen zoeken voor de afname van het te realiseren appartementsgebouw aan de Utrechtseweg en wordt een inloopavond georganiseerd voor de bewoners van Oosterbeek Hoog en omwonenden.

Communicatie

Bij instemming en na ondertekening van de overeenkomst wordt een inloopavond georganiseerd voor de bewoners van Oosterbeek Hoog en omwonenden.

Financiële consequenties

Bij het project Oosterbeek hoog wordt uitgegaan van een resterende verkoopopbrengst van € 1.807.500,- excl. BTW (begroting 2015). Indien deze opbrengst naar beneden wordt bijgesteld naar € 1.000.000,- excl. BTW zal een extra voorziening voor de lagere verkoopopbrengst moeten worden getroffen van € 807.500,- voor het verwachte nadeel.

Daarnaast is er nog nadeel te verwachten ter grootte van:

- € 171.176,- excl. BTW voor werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken. Deze kosten zijn door VOF ROL in opdracht van de gemeente gemaakt en worden conform afspraken door VOF ROL nog bij de gemeente in rekening gebracht en;
- € 35.500,- aan rentelasten. In de begroting van de 2015 is uitgegaan van een overdracht van de gronden medio 2015. De overdracht van de gronden vindt echter uiterlijk 31 maart 2016 plaats waardoor een hogere rentelast ontstaat.

Het totale nadeel komt hiermee op € 1.014.176,-

Bij de bepaling van de risico's voor de grondexploitatie is hiermee rekening gehouden en maakt het bedrag van € 1.014.176,- onderdeel uit van het totale risico van € 3,4 miljoen voor de grondopbrengsten grondexploitaties. Dit betekent dat de extra voorziening van € € 1.014.176,- gedekt kan worden door een onttrekking uit de weerstandsreserve. De weerstandsreserve bedraagt in 2015 € 4.155.000,-.

Onderwerp

Oosterbeek Hoog

Datum

30 januari 2015

Kenmerk

134610

Pagina

4 van 5

Juridische consequenties

Voor het bepalen van de grondprijs behorende bij het appartementencomplex heeft een taxatie plaatsgevonden. Uitgangspunt daarbij is geweest de realisatie van 14 appartementen in de vrije koop sector. Uit deze taxatie is een marktconform bedrag van € 590.000,- excl. BTW naar voren gekomen. Met het hanteren van een bedrag van € 1.000.000,- excl. BTW lopen we dan ook geen risico in het kader van de staatssteun.

Daarnaast wordt een nieuwe overeenkomst opgesteld waarin op basis van genoemde € 1.000.000,- excl. BTW een aantal aanvullende afspraken opgenomen zijn die daadwerkelijk leiden tot een fysieke en financiële afronding van de wijk.

WMO-aspecten

De woningen en appartementen zoals te realiseren door VOF ROL worden levensloopbestendig gerealiseerd.

Duurzaamheid

De woningen en appartementen worden volgens de geldende energieprestatienormen ontwikkeld en getoetst via de GPR systematiek.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing

Alternatieven

Om het project afgerond te krijgen en daarmee ook de wijk af te ronden is de afwaardering van de grondprijs een vereiste. Er zou gekozen kunnen worden voor het afwachten van de ontwikkeling op de woningmarkt met het idee dat deze de komende jaren wel weer aantrekt. Dit leidt echter ook weer tot hogere financieringslasten (financieringskosten en plankosten) die voor dit jaar ca. € 55.000,- euro bedragen en elk volgend jaar weer iets zullen stijgen.

Een ander alternatief zou kunnen zijn het op de markt zetten van de locatie voor het appartementengebouw. Hiervoor moet echter wel de overeenkomst met VOF ROL ontbonden worden en moeten er afspraken gemaakt worden over de (financiële) afronding van het woonrijp maken. Dit zal extra tijd en extra kosten met zich meebrengen. Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat gezien de taxatie een ander bod het bod van VOF ROL zal overtreffen.