

Raadsavond : 28 april 2015
Agendapunt : 6
Registratienummer : 15.032
Portefeuillehouder(s) : Y. Peters-Adrian
Opsteller : A.J.P. van Neijenhof/J.J. Démoed
E-mail : pvanneijenhof@kaagenbraassem.nl
Telefoon : (071) 3327482

Onderwerp: Project Dorpshart Leimuiden

Beslispunten:

1. Vast te stellen dat WMDL aan de raadsopdracht (december 2014) voldoet, met uitzondering van het onderdeel van een onvoorwaardelijke grondafname (punt 6 financiële kaders);
2. In te stemmen met het laten vervallen van de onder punt 6 van de financiële kaders genoemde onvoorwaardelijke grondafname (deelgebied Noord) en hiervoor in de plaats opnemen een grondafname bij een onherroepelijk bestemmingsplan voor Noord en een voorverkooppercentage van 70% op Noord.
3. De werkgroep als kader meegeven de genoemde waarborgsom te verhogen naar €100.000,-.
4. De werkgroep als kader meegeven om aan de periode van behalen voorverkooppercentage van 70% de einddatum van 1 juli 2017 te koppelen. Op deze datum moet de grond worden afgenomen of vervalt het ontwikkelrecht terug aan de gemeente en komt de waarborgsom de gemeente toe vanwege de reserveringsperiode.
5. De werkgroep als kader meegeven dat indien na 1 juli 2017 de gemeente en ontwikkelaar gezamenlijk tot de conclusie komen om de reserveringsperiode te verlengen, de ontwikkelaar maandelijks een rentebedrag (4,5%) over de grondwaarde moet betalen.
6. De werkgroep als kader meegeven dat aan de grondverkoop een zekerheidstelling opgenomen dient te worden ten aanzien van het realiseren van 30% sociale woningbouw. Inhoudende, dat als alleen deelgebied Noord tot ontwikkeling komt, er een afdracht moet plaatsvinden aan het fonds sociale woningbouw om het tekort aan sociaal programma te compenseren.
7. Indien met twee bestemmingsplannen voor de plandelen Noord en Zuid gewerkt wordt, de ruimtelijke uitgangspunten voor een integrale planontwikkeling te borgen in één Nota van Uitgangspunten voor beide bestemmingsplannen.

Publiekssamenvatting

Op 1 april 2015 heeft de Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden (WMDL) per brief aangegeven niet te kunnen voldoen aan de door de raad gestelde voorwaarde van het per 31 maart 2015 onvoorwaardelijk overnemen van de gemeentelijke grondpositie (Maarse & Kroon te Leimuiden). De door hen geselecteerde marktpartij, Smit's bouwbedrijf bv, heeft te kennen gegeven de ontwikkeling van het dorpscentrum alleen te kunnen aanvangen onder de voorwaarden dat de afname van de grond wordt gekoppeld aan een onherroepelijk

bestemmingsplan voor Noord en een voorverkooppercentage van 70% op Noord. Bij deze wijziging is ook een reserveringsvergoeding vanaf 1 mei 2015 opgenomen om het risico voor de gemeente te verkleinen. In de bijgevoegde brief van de werkgroep (20 april 2015) verzoekt de werkgroep de raad om de voorgestelde wijziging te accorderen. Ons college stelt voor dit voorstel te accepteren, met een aantal aanvullingen in de voorwaarden.

Het opnemen van een voorverkooppercentage is in de huidige markt een veel gebruikt instrument om het risicoprofiel voor de ontwikkelaar zo laag mogelijk te houden. Het college heeft begrip voor de beweegredenen om het risico bij een dergelijke ontwikkeling te beperken, echter het is niet in lijn met de randvoorwaarden zoals gesteld door uw raad. Daarbij is het college van mening dat de nadelige gevolgen, waaronder het risico dat de grond niet wordt afgenomen, niet op de gemeente mogen drukken.

Beoogd resultaat

Het wijzigen van het vastgestelde kader van onvoorwaardelijke grondafname (deelgebied Noord) naar grondafname bij een onherroepelijk bestemmingsplan en een voorverkooppercentage van 70%. Hiertoe nadere voorwaarden te stellen om een spoedige afname van de grondpositie van de gemeente zeker te stellen.

Vastgestelde kaders

In de raad van 8 december 2014 zijn de volgende ruimtelijke en financiële kaders ten aanzien van de ontwikkeling van het Masterplan Dorpshart Leimuiden aan de werkgroep meegegeven:

Ruimtelijke kaders

1. De gemeente is bereid het bestemmingsplan aan te passen om het particulier initiatief mogelijk te maken langs de lijn "ja, mits";
2. De "mits" ligt in de interactieve planuitwerking met de inwoners, het overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland over de wateraspecten, een duurzame parkeeroplossing met aansluiting bij de CROW normen en een globale toetsing van de stedenbouwkundige kwaliteit door de gemeente;
3. Het plan moet voldoen aan de vastgestelde versie van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR);
4. Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke voorwaarde van 30% sociale woningen;
5. Het plan moet invulling geven aan de gemeentelijke doelstelling van levensloop bestendige woningen in koop en/of huur en senioren woningen/appartementen in de huursector;
6. Gemeente spreekt bereidheid uit om op basis van de aan de raad voorgestelde innovaties in bestemmingsplannen tot versnelling van procedures te komen;

Financiële kaders

1. De gemeente is geen risicodragende partij in de planontwikkeling;
2. De realisatie van het Dorpshart Leimuiden vindt voor de gemeente plaats binnen de verliesvoorziening van € 3,8 miljoen euro;
3. Er wordt geen verplaatsingsbijdrage betaald door de gemeente voor het café;
4. De uitvoerende partij is een rechtspersoon dan wel samenwerking die in staat is de realisatie van de totale planontwikkeling ter hand te nemen; dit kader dient te worden vormgegeven in overeenkomsten;
5. Het beheer van onderdelen, zoals bijvoorbeeld de dorps haven, worden vormgegeven in een VVE zodat er geen gemeentelijke rol is;
6. De onvoorwaardelijke grondoverdracht van plandeel Noord vindt plaats voor 31 maart 2015;

Proceskaders

1. Interactieve planvorming met betrokkenheid dorp overeenkomstig 'anders denken, anders doen';
2. Gemeente is bereid om initiatief vanuit de publieke taak te faciliteren waar het de procedurele kant betreft; dit voorkomt onnodige vertraging;
3. Initiatiefnemers borgen het eindbeeld van de ontwikkeling; de individuele delen van het plan blijven één geheel vormen met als doel een samenhangend dorpschart.

Voorgestelde aanpassingen aan kaders door WMDL

Per brief geeft WMDL aan dat zij, na overleg met Smit's bouwbedrijf, zij de volgende voorwaarden aan u willen voorleggen:

1. De aankoopprijs van de desbetreffende gronden bedraagt € 1.000.000,- totaal (excl. belastingen).
2. De feitelijke aankoop / overdracht van de grond vindt plaats op het moment dat:
 - a. De wijzigingen in het bestemmingsplan die vereist zijn om tot realisatie van het masterplan deel Noord te komen, heeft plaatsgevonden en de vereiste bouwvergunningen zijn afgegeven en
 - b. 70% van de in Noord te bouwen woningen is verkocht.
3. In aanvulling op het gestelde in punt 2. zal SBB onmiddellijk na de totstandkoming van de vervolgovereenkomst een bedrag ad € 50.000,-, zijnde 5% van de aankoopprijs, als waarborgsom op de koopprijs van € 1.000.000,- overmaken naar de gemeente.
4. De openbare ruimte zal geheel (incl. hoofdriool en nuts) na aanleg terug geleverd worden aan de gemeente en door de gemeente worden overgenomen.

Van bovenstaande punten zijn de onder punt 2 genoemde aankoopvoorwaarden de afwijkingen ten opzichte van het raadsbesluit van 8 december 2014 waar u als raad een besluit over moet nemen.

Argumenten

Het opnemen van een voorverkooppercentage is een veel gebruikt instrument om het risicoprofiel voor de ontwikkelaar zo laag mogelijk te houden. De beweegredenen zijn in de huidige markt niet vreemd. Maar daarom moet er wel gewaakt worden dat de nadelige gevolgen, waaronder het risico dat de grond niet wordt afgenomen, niet alleen bij de gemeente als grondeigenaar rust.

Voor de gemeente heeft deze bovenstaande wijzigingen de volgende nadelige gevolgen:

- a. Grondopbrengsten komen later in de tijd binnen, hierdoor mist de gemeente rente inkomsten.
- b. Risico op verdere vertraging door niet halen voorverkooppercentage. Hierbij ligt het vertragingsrisico bij de gemeente.

De werkgroep geeft in aanvulling op het voorverkooppercentage aan dat Smit's bouwbedrijf een waarborg van € 50.000,- aan de gemeente zal overmaken. Hierdoor laat de ontwikkelaar zien dat hij serieus is, maar geeft dit geen oplossing voor de onder a en b genoemde nadelige gevolgen. Om het risico van de gemeente te verkleinen, willen wij u voorstellen de waarborg te laten verhogen naar € 100.000,- (gelijk aan rentecomponent die gemeente misloopt) en een einddatum

stellen aan de voorverkoopperiode tot 1 juli 2017. Indien op die datum de grond niet is afgenomen vervalt het ontwikkelrecht weer terug aan de gemeente en is de ontwikkelaar zijn reserveringsvergoeding kwijt. Daarbij de mogelijkheid bieden dat als partijen gezamenlijk tot de conclusie komen om de reserveringsperiode te verlengen, de ontwikkelaar een maandelijkse vergoeding, zijnde 4,5% over de grondwaarde, gaat betalen.

Aanvullend aan de eerder door de raad vastgestelde kaders is er aanleiding naast de voorwaarden ten aanzien van de financiën ook enkele andere thema's te belichten, zoals het bestemmingsplanproces en het woningbouwprogramma van de totale ontwikkeling.

Aangezien het hier gaat om een gefaseerde ontwikkeling is de realisatie van het eindbeeld voor de gemeente van belang. Voor de twee afzonderlijke bestemmingsplanprocedures zal er wel één nota van uitgangspunten worden opgesteld om de eenheid te borgen. Gelet op het feit dat het component sociale woningbouw in zijn geheel op deelgebied zuid (wat later in de tijd) is voorzien, zal er een zekerheidstelling worden opgenomen indien onverhoopt alleen deelgebied Noord tot ontwikkeling komt.

Draagvlak

Het draagvlak voor dit project is groot binnen de bevolking van Leimuiden. Het initiatief kent een grote betrokkenheid van grondeigenaren en inwoners. Daarbij kent het initiatief veel elementen van een burgerinitiatief zoals ook bedoeld in het raadsbrede akkoord. Uiteraard ligt er bij WMDL en de ontwikkelaar een grote uitdaging om in lijn met uw raadsakkoord de betrokkenheid van het dorp in de verschillende fase ook daadwerkelijk vorm te geven.

Financiële consequenties

De kaders voor het project zijn onveranderd ten opzichte van eerdere voorstellen. Realisatie van het Dorpshart Leimuiden moet voor de gemeente plaatsvinden binnen de verliesvoorziening van € 3,8 miljoen euro (NCW per 1-1-2014). De gemeente is geen risicodragende partij bij de realisatie van het Dorpshart. De uitwerking van voorliggende beslispunten vallen binnen de genoemde verliesvoorziening.

Risico's

Met het opnemen van bovenstaande voorwaarden neemt het risico van de gemeente af. Als het project namelijk stopt, wordt de gemeente gecompenseerd in de misgelopen rente op de grondwaarde (circa € 93.000,-). Voordeel voor de ontwikkelaar is dat als het project doorgang krijgt, hij de aanbataling niet kwijt is en dus geen grote extra belasting voor zijn grondexploitatie is, dit wat bijvoorbeeld wel het geval zou zijn bij een maandelijkse rentevergoeding. Het nadelige financiële effect van een latere afname van de grond is dan hiermee niet gecompenseerd, maar geeft wel de extra prikkel voor de ontwikkelaar om de grond te gaan afnemen.

Het risico voor de gemeente is met bovenstaand voorstel kleiner geworden, maar het risico dat er niks zal gebeuren in het centrum zal blijven bestaan.

Communicatie

Doelgroep	Boodschap	Middel	Planning
WMDL	Instemmen met wijziging onder voorwaarde extra toevoeging	Overeenkomst	na raadsbesluit 28 april 2015

Realisatie

Na het raadsbesluit van 28 april 2015 kan, op basis van de besluitvorming, worden bepaald of en op welke wijze de afspraken worden uitgewerkt in overeenkomsten. WMDL heeft aangegeven dat wat hen betreft Smit's Bouwbedrijf uit Beverwijk de contractspartner is voor de afname van de grond.

Roelofarendsveen, 21 april 2015

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

1. Brief WMDL 20 april 2015

Bijlagen ter inzage

Geen