

Afdeling	: PPS - Projecten	B&W-voorstel:	DJ-573261
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495-575284)	Zaaknummer:	9321
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Overeenkomsten Mepro Laarveld.

Voorstel

In te stemmen met de addenda behorende bij de in 2001 en 2009 met Mepro gesloten overeenkomsten inzake de aan- en verkoop van grond in Laarveld.

Inleiding

In 2001 is met Mepro Weert III BV (Meulen) een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de aankoop van gronden door de gemeente in Laarveld van Meulen en de verkoop van bouwrijpe kavels door de gemeente aan Meulen.

In 2009 is met Mepro Weert III BV en Holding Meulen Bedrijven BV (Meulen) een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de aankoop van gronden door de gemeente in Laarveld van Meulen en de verkoop van bouwrijpe kavels door de gemeente aan Meulen.

In de overeenkomst van 2001 zijn afspraken gemaakt die zowel in het belang van de gemeente als in het belang van Meulen wijziging behoeven. Voor Meulen is de te betalen kavelprijs een knelpunt, voor de gemeente het aantal te leveren kavels.

De overeenkomst uit 2009 is op een aantal punten achterhaald. Er is een actualisatie nodig omdat een aantal van de destijds gemaakte afspraken niet meer aansluit op de huidige woningmarkt. Het betreft onder andere de afgesproken VON-prijzen van de woningen.

Door het aangaan van de addenda worden beide knelpunten aangepakt.

Beoogd effect/doel

Doel is te komen tot bijstelling van de destijds gemaakte afspraken tussen de gemeente en Meulen.

Weert, 17 juli 2018	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college		14002018						

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 14-08-2018

Nummer: 23

De secretaris: 

Argumenten

Overeenkomst 2001

1.1 In 2001 kon niet worden voorzien dat ontwikkeling van Laarveld zou doorlopen tot na 2020.

Volgens deze overeenkomst koopt Meulen 80 bouwrijpe kavels van de gemeente. Er zijn prijsafspraken gemaakt over deze kavels. Met ingang van 1 januari 2002 geldt een indexering van 4% per jaar van het bedrag van € 158,82 per m² excl. BTW. Anno 2018 komt dit neer op een prijs van € 309,37 per m² excl. BTW (€ 374,33 per m² VON). De in 2017 getaxeerde grondwaardes in Laarveld welke zijn opgenomen in de gemeentelijke grondprijsbrief 2017 variëren van € 259,- per m² VON tot € 272,- per m² VON. Het verschil tussen de met Meulen afgesproken grondprijs en de waarde bij toepassing van de gemeentelijke grondprijsbrief is dus enorm. Het houden van Meulen aan de grondprijs uit de overeenkomst 2001 zou onder andere betekenen dat het niet lukt om afzetbare woningen te realiseren. Daarmee is niemand gebaat. Het is daarom wenselijk om nieuwe afspraken te maken over de grondprijs.

In 2001 was voorzien dat de beoogde planperiode voor Laarveld liep tot 2013. Tot die datum wordt de grondprijs daarom geïndexeerd met 4%, volgens de overeenkomst. Vanaf januari 2013 tot mei 2018 wordt de CPI-index alle huishoudens gehanteerd, die bedraagt 6,86%.

Naar verwachting kunnen de kavels uit deze overeenkomst in 2020 worden uitgegeven en wel in fase 3. Ter voorkoming van onzekerheid als gevolg van een fluctuerende CPI-index is een vast percentage voorgesteld van 10% ten opzichte van de grondprijs van 2013. Dit komt neer op een bedrag van € 268,95 per m² excl. BTW (€ 325,43 per m² VON).

1.2 Het is onzeker of de gemeente het aantal van 80 kavels kan leveren.

Op grond van de overeenkomsten uit 2001 en 2009 is de gemeente –zonder addenda- verplicht om in Laarveld nog in totaal 136 (80 + 56) bouwkavels te leveren aan Meulen in fase 3 en 4. Het is vanwege de relatief beperkte grondpositie van de gemeente in de fasen 3 en 4 onzeker of de gemeente het totaal van 136 kavels nog kan aanbieden. Met zekerheid kan het aantal van 86 kavels worden geleverd. Mogelijk kunnen nog 10 extra kavels worden geleverd. In het addendum bij de overeenkomst uit 2001 is daarom bepaald dat de gemeente niet langer 80 maar 30 kavels aanbiedt. Alleen als de grondpositie van de gemeente het toelaat, biedt de gemeente nog 10 aanvullende kavels aan op grond van de overeenkomst uit 2001. Daarmee vervalt het aantal van 40 kavels van de overeenkomst uit 2001.

Overeenkomst 2009

1.3 De in de overeenkomst gemaakte afspraken over de te hanteren VON-prijzen van de woningen, sluit niet aan bij de markt.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma dat Meulen wil realiseren met bijbehorende VON-prijzen. Het sturen op VON-prijzen door de gemeente is anno 2018 niet meer gebruikelijk. Dit wordt steeds meer overgelaten aan de markt. Gebleken is dat de volgens de overeenkomsten geïndexeerde VON-prijzen niet meer aansluiten op de huidige markt. Ontwikkelaars moeten steeds meer vraaggericht bouwen omdat wensenpakketten van kopers nogal wisselend zijn. Om dit te bereiken is flexibiliteit nodig in het programma en de bijbehorende verkoopprijzen. Vraag en aanbod kunnen daarmee zo goed mogelijk op elkaar worden afgestemd. Voorgesteld wordt om niet meer te sturen op VON-prijzen en het programma per fase in overleg te bepalen. Dit is als zodanig geregeld in bijgevoegd addendum. Door het vrijlaten van de VON-prijzen loopt de gemeente geen inkomsten mis. Ook de taxateur die de bouwkavels in Laarveld heeft gewaardeerd, is bij het bepalen van deze grondwaardes, welke zijn opgenomen in de grondprijsbrief, uitgegaan van marktconforme verkoopprijzen van de woningen. Gebleken is dat afwijken van de in 2009 overeengekomen VON-prijzen niet leidt tot substantiële wijziging van de grondwaarde.

1.4 Het in de overeenkomst afgesproken woningbouwprogramma sluit niet aan bij de markt.

Het in de "overeenkomst 2009" genoemde woningbouwprogramma, waarin ook appartementen zijn opgenomen, sluit niet meer aan bij de plannen voor Laarveld. Volgens de huidige inzichten zijn in Laarveld geen appartementen benodigd. Deze worden elders in Weert gerealiseerd.

Volgens de "overeenkomst 2009" moet de gemeente in totaal 174 bouwkavels aan Meulen leveren. In fase 1 zijn 49 kavels verkocht en onlangs zijn nog 9 kavels te koop aangeboden. In fase 2 zijn 60 bouwkavels te koop aangeboden. Er resteert nog een aantal van 56 kavels die de gemeente in een volgende fase te koop moet aanbieden. Voorgesteld wordt daarvoor de categorieën vrijstaand, halfvrijstaand, vrijstaand geschakeld en starterswoningen te hanteren in nader overeen te komen aantallen per categorie en dit als zodanig op te nemen in bijgevoegd addendum.

1.5 De aangeboden kavels voor starterswoningen stroken niet met de gemaakte afspraken in de overeenkomst.

In de "overeenkomst 2009" is geregeld dat Meulen ook starterswoningen bouwt. Het betreft zogenaamde tussenwoningen. De gemeente heeft echter ook kavels voor eindwoningen aangeboden voor de doelgroep starters. Sociale koopwoningen, waartoe starterswoningen behoren, mogen volgens het in het Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening, van toepassing verklaarde Besluit ruimtelijke ordening, voor een bedrag van maximaal € 200.000,- VON worden verkocht. Meulen heeft aangegeven dat het niet mogelijk is om eindwoningen voor dit bedrag te realiseren. Hoewel Meulen niet verplicht is om deze kavels af te nemen, is zij daartoe toch bereid. Ook is Meulen bereid de maximale VON-prijs van € 200.000,- voor deze eindwoningen te hanteren. Als tegemoetkoming voor deze bereidheid is met Meulen afgesproken dat de levering van de 12 kavels voor starterswoningen in fase 2, alsmede 4 kavels voor 2-kappers in fase 1, wordt uitgesteld tot uiterlijk 31 december 2018 en dat Meulen geen rente verschuldigd is over de periode 11 februari 2018 tot 31 december 2018.

De tussenwoningen voor starters worden gerealiseerd voor een bedrag van € 196.650,- VON, conform de "overeenkomst 2009".

Kantttekeningen en risico's

Omdat het addendum voor de overeenkomst 2001 een neerwaartse aanpassing van de grondprijs bevat, is deze beoordeeld op het risico van staatssteun. Dat is zeer beperkt. De gemeente heeft zich bij de aanpassing ervan – door alle relevante omstandigheden in aanmerking te nemen – opgesteld op dezelfde wijze als een voorzichtige marktinvesteerder in haar positie had gedaan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Door de uitgestelde levering van 4 kavels in fase 1 en 12 kavels in fase 2 zal een bedrag van € 978.000 maximaal $\frac{3}{4}$ jaar later worden ontvangen. Hierdoor mist de gemeente maximaal zo'n € 24.000,- aan renteopbrengsten. In de grondexploitatie Laarveld is geen rekening gehouden met deze opbrengst. Wel is er van uitgegaan dat de opbrengsten uit totale projectbouw medio 2018 worden ontvangen. Dit is nog steeds haalbaar.

Prijsaanpassing: de aanpassing van de overeenkomst van 2001 zorgt voor extra inkomsten als gevolg van de hogere grondprijzen in fase 3. Weliswaar minder dan mocht worden verwacht op grond van de tekst in de overeenkomst, maar nog altijd ruim € 40,- per m² meer dan het bedrag opgenomen in de grondexploitatie.

Aanpassing aantal kavels: met het sluiten van dit addendum wordt het risico kleiner dat er te zijner tijd een claim tegen de gemeente wordt ingediend, omdat de leveringsverplichting kleiner is geworden. Het risico is nihil wanneer fase 4 alsnog wordt uitgegeven.

Uitvoering/evaluatie

N.v.t.

Communicatie/participatie

Meulen wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit.

De raad informeren via de TILS-lijst.

Overleg gevoerd met

Intern:

Peter Kuppens, Marian Arts, Michel Jans afdeling Ruimte & Economie.

Extern:

Meulen, Dirkzwager advocaten, Homevision Makelaardij.

Bijlagen:

Addenda