

Raadsvergadering d.d. 15 februari 2018

Voorstel no. 14-2018

Agenda no. 9

Aan  
de Raad.

**Voorstel:**

- In te stemmen met het gestelde voorbereidingskrediet ter hoogte van € 280.000,- uit de bestemde reserve grondexploitatie, ten behoeve van de voorbereidingen van de Lange Weeren.
- Voor wat betreft de Pilot Waterlands Wonen ieder risico op onverschuldigheid van de € 10.000,- per woning die afgedragen dient te worden door Scholtens Projecten II BV onacceptabel te stellen voor de bouw in de Lange Weeren, tenzij deze volledig is afgedekt en dus niet terug te vorderen is bij de gemeente.

**Samenvatting:**

Op 26 januari 2017 heeft uw raad aangegeven in te stemmen met de intentieovereenkomst met Scholtens Projecten II BV ten behoeve van de ontwikkeling van de Lange Weeren. De voorbereidingen ter uitvoering van de intentieovereenkomst zijn in volle gang. Deze voorbereidingen kosten geld. De kosten die in de tussentijd gemaakt zijn, staan geboekt op de reguliere begrotingspost voor bestemmingsplannen, waar een deel van het krediet weer naar terug dient te vloeien.

Het gaat om de volgende te maken kosten:

	Gemeentelijke kosten
Te maken uren procesmanager totaal € 28.080	€ 14.040,-
Te maken uren projectleider á	€ 57.040,-
Te maken uren interne organisatie á	€ 73.632,-
Opstellen visie totaal € 10.000	€ 5.000,-
Onderzoek ontsluitingsstructuur totaal € 20.000	€ 10.000,-
Onderzoek groen/waterstructuur + VO Stedenbouwkundig ontwerp á	€ 20.000,-
Duurzaamheidsplan á	€ 5.000,-
Kosten voor Antea á	€ 30.000,-
Juridische kosten Scholtens á	€ 35.000,-
Kosten voor onderzoek Pilot Waterlands Wonen	€ 3.000,-
Terug te boeken kosten vanaf 1-1-2017 á	€ 11.538,25
Onvoorzien	€ 15.750,-
	€280.000,-

**Financiële consequenties en dekkingsmiddelen:**

Het voorbereidingskrediet dient gefinancierd te worden uit de bestemde reserve grondexploitatie. Het eerdere voorbereidingskrediet (á € 175.000) kwam uit de algemene reserve omdat er toen nog niet voldoende zicht was op de grondexploitatie. Dit is nu wel aan de orde. Het toenmalige voorbereidingskrediet is onder andere besteed aan juridische kosten (á € 40.000) voor de nog lopende rechtszaak met Scholtens Projecten II BV en het opstellen van de Nut en Noodzaak documenten en intentieovereenkomst (á € 50.000) en het opstellen van de uitgangspunten voor het Crisis herstel plan (€ 80.000,-).

Een deel van de te maken kosten is naderhand bij het exploitatieplan of de anterieure overeenkomst terug te vorderen bij de ontwikkelaar. Op dit moment is nog niet bekend welk deel dit is. Dat is deel van de onderhandelingen bij het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst. Tevens hebben wij te maken met de forfaitaire bedragen zoals opgenomen in de ministeriele regeling plankosten. Sommige kostenposten zijn begrensd en kunnen we niet volledig terugvorderen, met name de reguliere bestuurlijke kosten.

**Gevolgde Procedure:**

Nadat duidelijk is geworden wat de onderzoeken genoemd in de intentieovereenkomst behelzen, is een raming gemaakt voor de te maken kosten in het voorbereidingsproces (tot en met het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst).

**Communicatieaspecten / burgerparticipatie / publicatievereisten:**

Communicatieaspecten zijn bij dit voorstel niet van toepassing.

**Relatie met kerntakendiscussie**

Zorgen voor voldoende woningen is een taak van de gemeente. Gezien de op 26 januari 2017 aangetoonde nut en noodzaak voor de bouw van meer woningen voor de lange termijn, is een intentieovereenkomst met Scholtens Projecten II BV aangegaan voor de realisatie van deze woningen.

**Toetsing van het voorstel aan wettelijke kaders met analyse van de juridische risico's:**

Het onoverkoombare risico dat voor wat betreft de gemeente nog in de weg staat, is de Pilot Waterlands Wonen.

Het risico dat met deze pilot gemoeid gaat, is het niet verschuldigd zijn van € 10.000,- per woning die Scholtens moet betalen per te bouwen woning volgens de genoemde Pilot Waterlands Wonen. Het risico dat € 7,4 miljoen euro wordt teruggevorderd (eventueel met wettelijke rente), is voor de gemeente te groot om te dragen. Voordat een samenwerkingsovereenkomst kan worden gesloten, moet dit risico op terugvordering van de gelden **volledig** zijn afgedekt.

Een ander risico voor de bouw in de Lange Weeren is de exploitatie aan de kant van Scholtens Projecten II BV. Wanneer de Lange Weeren geen haalbare casus blijkt te zijn, kan de ontwikkelaar niet ontwikkelen.

Wanneer om een van deze redenen de samenwerking wordt gestaakt kan het plan niet doorgaan en is het voorbereidingskrediet in zijn geheel niet terug te halen.

De gemeenten die de Pilot Waterlands Wonen hebben getekend zijn met elkaar in overleg om te kijken hoe het probleem van de onverschuldigdheid van de € 10.000,- per woning opgelost kan worden. Dit proces is langdurig. Om deze reden loopt het proces van het vormen van de samenwerkingsovereenkomst parallel met de overleggen over de Pilot.

**Eventuele alternatieven en keuzebepaling:**

De raad heeft ingestemd met de intentieovereenkomst voor de bouw in de Lange Weeren. Het niet verstrekken van het krediet zou in strijd zijn met de aangegane overeenkomst, hetgeen de samenwerking niet ten goede komt.

In deze overeenkomst is bepaald dat elke partij zijn eigen kosten draagt.

**Tijdpad van realisatie:**

Het krediet wordt aangevraagd voor de periode vanaf de aangegane overeenkomst (26 januari 2017) tot en met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst. De planning van de aangestelde procesmanager stelt dat in juli 2018 voldoende informatie beschikbaar is dat gegrond kan worden besloten of een samenwerkingsovereenkomst wenselijk en haalbaar is.

**Evaluatie van voorstel na vooraf vast te stellen periode:**

De raad wordt geïnformeerd over de te maken stappen in het proces. Voor het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst wordt de raad geïnformeerd over de vooruitgang van het proces.

**Personele aspecten:**

Wij hebben een projectleider voor de Lange Weeren geworven.

Edam-Volendam, d.d. 12 december 2017

Burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,  
de loco-secretaris, de burgemeester,  
M. Bekkenkamp MSc L.J. Sievers.