



Gemeente Albrandswaard

Gemeenteraad van Albrandswaard
p/a de griffie

Uw brief van: 11 maart 2019
Uw kenmerk: -
Bijlage(n): -

Ons kenmerk: 54578
Contact: J. Duijm
Doorkiesnummer: +3118025746409
E-mailadres: j.duijm@bar-organisatie.nl
Datum: 23 april 2019

Betreft: Beantwoording vragen herontwikkeling locatie Achterdijk-Rijsdijk

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Namens de NAP fractie zijn er schriftelijke vragen gesteld over de herontwikkeling locatie Rijsdijk-Achterdijk, Hooge Stee.

KERNBOODSCHAP

Kennisnemen van de antwoorden op de gestelde vragen met betrekking herontwikkeling locatie Achterdijk-Rijsdijk.

VRAGEN / BEANTWOORDING

Onze excuses voor de overschrijding van de termijn van beantwoording.

Juridische binding

1. Wat is de juridische binding tussen de eigenaar van de Hooge Stee en OBD en waar blijkt dit uit?

Antwoord: Er is een getekende koopovereenkomst (d.d. 9 juli 2014) tussen de familie Bos en OBD voor verkoop van hun grond en opstallen.

2. Is het college in bezit van stukken waaruit blijkt dat er een juridische binding is?

Antwoord: Ja.

3. Is deze juridische binding nog steeds rechtsgeldig?

Antwoord: Het is niet aan de gemeente om dit te beoordelen. Volgens de familie Bos niet en volgens OBD wel. De betreffende overeenkomst ligt ten grondslag aan het geschil tussen beide partijen. De familie Bos heeft vooralsnog niet aangetoond dat er geen sprake meer is van juridische binding.

4. Kan de raad inzage krijgen in de contractuele stukken waaruit blijkt dat er een geldige juridische binding is tussen de eigenaar van de Hooge Stee en OBD?

Antwoord: Ja, onder geheimhouding.



Realisatieovereenkomst

1. Welke verplichtingen is het college aangegaan met het sluiten van de realisatieovereenkomst?

Antwoord:

- Verkoop en juridische levering van grond aan de Ontwikkelaar (OBD) uiterlijk 1 maart 2016 of zoveel eerder als de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 onherroepelijk was. De betaling mocht op basis van addendum (aanvulling) bij de realisatieovereenkomst in termijnen plaatsvinden.
- Terugnemen van openbaar gebied na inrichting door Ontwikkelaar (OBD).

2. Wat zijn de financiële consequenties voor de gemeente als gevolg van deze realisatieovereenkomst?

Antwoord:

- Juridische levering van de gemeentegrond aan Ontwikkelaar OBD heeft plaatsgevonden en de gemeente heeft de koopsom van de geleverde grond (€ 259.560,-) met de daarover verschuldigde BTW in 2016 ontvangen.
- De gemeente ontvangt – per fase - diverse fondsbijdragen, in totaal een bedrag van € 105.240, - tbv Fonds Vitaal A'waard en in totaal een bedrag van € 48.192,- tbv Fonds Strategisch Verbinden). Deze bijdragen zijn verschuldigd bij afgifte omgevingsvergunning. Derhalve is een bedrag van € 28.428,- reeds voldaan voor de fondsen van fase 1 en zou de gemeente nog een bedrag van € 125.004,- voor fase 2 en 3 ontvangen nadat er omgevingsvergunning wordt verleend.
- De gemeente ontvangt bijdrage plankosten (vooruitbetaling € 50.000, -, na oplevering fase 3 op basis van nacalculatie te verrekenen met korting op plankosten van € 15.188,-).
- De gemeente levert een bijdrage in de aanleg van de ontsluitingsweg (€ 45.250,-). Te betalen na oplevering van de ontsluitingsweg.
- Na inrichting door Ontwikkelaar OBD zal het openbaar gebied om niet worden geleverd aan de gemeente.

Verkoop percelen

1. Waarom zijn de diverse kleine omliggende percelen van de Hooge Stee verkocht aan de ontwikkelaar van de Rijshorst? Deze waren immers niet allemaal nodig voor de ontwikkeling van de Rijshorst.

Antwoord: In de realisatieovereenkomst is de ontwikkeling van het gehele plangebied aan elkaar gekoppeld. Uitgangspunt was destijds dat ontwikkelaar niet na deelgebied 1 mocht stoppen, maar de motivatie moest hebben om deelgebied 2 en 3 ook te realiseren. Hierbij zijn de volgende afspraken gemaakt (in chronologische volgorde):

- Ontwikkelaar vraagt omgevingsvergunning aan voor deelgebied 1,
- Gemeente levert haar eigendom binnen het plangebied aan Ontwikkelaar,
- Ontwikkelaar realiseert deelgebied 1,
- Ontwikkelaar vraagt vergunningen aan voor deelgebied 2 en 3,
- Ontwikkelaar realiseert deelgebied 2 en 3,
- Tussen Gemeente en Ontwikkelaar vindt de laatste verrekening van bijdragen plaats,
- Openbaar gebied wordt na inrichting door Ontwikkelaar om niet juridisch geleverd door Ontwikkelaar aan Gemeente.

2. Met welke reden is er een geldlening met hypotheekstelling van € 314.067,60 verstrekt aan de koper van deze percelen?



Antwoord: Het betreft een uitgestelde betaling. Reden is dat koper tijd nodig had om opbrengsten uit verkoop fase 1 hiervoor te kunnen aanwenden. Ter zekerheid is daarom een eerste recht van hypotheek gevestigd (geldlening met hypotheekstelling) op de verkochte en geleverde gronden. Overigens betrof het niet een hoofdsom van € 314.067,60 (zijnde de volledige koopprijs inclusief BTW), maar van € 224.697,- aangezien een gedeelte van de koopprijs direct bij de levering van het verkochte was voldaan.

3. Is deze geldlening met hypotheekstelling in het college besproken?

Antwoord: Ja, het college heeft in het besloten gedeelte van haar vergadering van 2-2-2016 besloten: "Wethouder Goedknegt geeft in het college de verkoopconstructie aan van de percelen Rijdsdijk/Achterdijk. Het college is voor verkoop in 1 keer en betaling in 2 termijnen (februari en mei 2016). Over de 2e termijn is rente verschuldigd."

4. Is er voor het verstrekken van deze geldlening met hypotheekstelling een collegebesluit genomen?

Antwoord: Ja, zie vorige vraag.

5. Is er al afgelost op deze geldlening met hypotheekstelling door de ontwikkelaar van de Rijshorst? Zo ja hoeveel? Zo nee waarom niet?

Antwoord: Een gedeelte van de koopsom is direct voldaan bij juridische levering. Het resterend deel van de betaling is in 2016 volledig afgelost.

6. Is de raad geïnformeerd voorafgaand aan het verstrekken van deze geldlening met hypotheekstelling? Zo ja waar blijkt dit uit? Zo nee waarom niet?

Antwoord: Nee, omdat het een restbetaling van een overeengekomen koopsom betrof. De vraag om een gedeelte van de koopsom op een later moment te mogen voldoen was vlak voor de overdracht. De restbetaling kon uit de gelden van kopers van de verkochte appartementen in fase 1 worden voldaan. Om de zekerheid van terugbetaling te kunnen stellen is hypotheek gevestigd.

7. Had de koper van deze percelen eerste recht op koop?

Antwoord: Verkoop was onderdeel van gehele integrale planontwikkeling en realisatie van het gehele plangebied. De gemeente is vrij om grond aan een ieder te verkopen. Het is niet ongebruikelijk dat juridische levering van gronden aan een ontwikkelaar pas plaatsvindt nadat zekerheid wordt verkregen door verkrijging van de vergunningen. Voor de gemeente was ten tijde van het aangaan van de realisatieovereenkomst voldoende aangetoond dat Ontwikkelaar OBD afspraken had gemaakt om de resterende gronden te verkrijgen.

8. Kan de gemeente nadelige juridische of financiële gevolgen ervaren inzake de verkoop van deze percelen?

Antwoord: Als met deze vraag wordt bedoeld of wordt voorzien dat Bos succesvol kan stellen dat de gemeente niet had mogen overgaan tot verkoop van de percelen met de kennis van dat moment dan is het antwoord: Nee.



