

RAADSVOORSTEL

Datum 7 maart 2023

Nummer 21

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel van college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar
Gertie Stienen en Nick van Lenthe

Portefeuillehouder wethouder Adam Elzakalai en wethouder Floor Gordon

g.stienen@amstelveen.nl 020-5404693
n.van.lenthe@amstelveen.nl 06-57781257

Onderwerp

Grondexploitatie Kalkbranderij.

Gevraagd besluit

1. Voor de uitvoering van de grondexploitatie Kalkbranderij voor 2023 en 2024 een krediet beschikbaar te stellen van € 965.000,- uitgaven en € 920.000,- inkomsten.
2. Voor het totale project Kalkbranderij een budget beschikbaar te stellen van € 1,5 miljoen en te dekken vanuit het Lokaal Werkbudget Oekraïne. Deze € 1,5 miljoen bestaat uit:
 - a. het treffen van een voorziening voor het tekort in de grondexploitatie van € 45.000,- op eindwaarde;
 - b. een tekort in de business case (zoals opgenomen in Bijlage 1) waarvan maximaal € 1.215.000,- bijgedragen wordt door de gemeente;
 - c. het treffen van een voorziening voor het gemeentelijk aandeel in de Rijksregeling "Financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen" van € 240.000,-.
3. Voor het gemeentelijke aandeel in het tekort van de business case van € 1.215.000,- een bestemmingsreserve te vormen en hieruit een subsidie beschikbaar te stellen.
4. Instemmen met het toepassen van een project specifiek, verlaagd canonpercentage voor de erfpacht van 3,0% in plaats van 4,0%, wat over de looptijd van vijftien jaar € 300.000,- aan verlaging van de grondprijs betekent.
5. Kennis te nemen van de benodigde weerstandscapaciteit (risico's), zoals toegelicht in Bijlage 2, van € 0,25 miljoen.
6. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), voor wat betreft het actieve deel, te verwerken in de lopende begroting 2023 en verder.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Invulling van de locatie Kalkbranderij met flexwoningen voor bijzondere doelgroepen.

De ontwikkeling voorziet in:

1. In totaal circa 97 woonunits in de sociale huur waarvan twee derde bestemd zijn voor jongeren en een derde voor Oekraïners.
2. Voor de duur van vijftien jaar.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie voor de locatie Kalkbranderij, zodat uitvoering kan worden gegeven aan de voorgenomen ontwikkeling van flexwoningen in de sociale huur voor de huisvesting van de beoogde doelgroepen van Amstelveense jongeren en Oekraïners.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Z22-084167 D23-075354



Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling.

Aanleiding

In het coalitieakkoord 'Warm hart voor Amstelveen' is opgenomen dat de coalitie in overleg met de gemeenteraad de ontwikkeling van tijdelijke huisvesting op de Kalkbranderij voortzet. De bestuursopdracht 'Tijdelijke verblijfsvoorzieningen bijzondere doelgroepen Amstelveen' is vastgesteld in de vergadering van 12 juli 2022. Hierin wordt de noodzaak beschreven om woningen te realiseren voor meerdere doelgroepen die urgent woonruimte zoeken.

Om uitvoering te geven aan de bestuursopdracht en aan het coalitieakkoord is de gemeente met de woningcorporatie Woonstichting Eigen Haard in gesprek gegaan over de realisatie van flexwoningen aan de Kalkbranderij. Deze locatie is geschikt voor twee verschillende doelgroepen: Amstelveense jongeren en Oekraïense vluchtelingen. Op 7 februari 2023 heeft het college ingestemd met het voornemen om (onder nog nader tussen partijen vast te leggen voorwaarden) de locatie Kalkbranderij voor vijftien jaar in erfpacht uit te geven aan Woningstichting Eigen Haard ten behoeve van de realisatie van circa 97 tijdelijke sociale huurwoningen. Over deze intentie is een schriftelijke bevestiging gestuurd aan Woningstichting Eigen Haard en uw raad is hierover schriftelijk geïnformeerd. De uitwerking van de nadere overeenkomsten zal op korte termijn plaatsvinden.

Het doel van het project Kalkbranderij is om zo snel mogelijk tijdelijke units te kunnen plaatsen voor Amstelveense jongeren en Oekraïners. Van deze laatste doelgroep komen in principe als eerste de mensen in aanmerking die nu in hotels verblijven.

De locatie Kalkbranderij is een gemeentelijke uitgeefbare kavel waarvan geen potentiële opbrengst is opgenomen in de begroting. De kavel vertegenwoordigt daardoor geen actieve waarde en geldt als strategische reserve voor de gemeente. De kavel is gelegen binnen Bedrijventerrein Bovenkerk en heeft een gemengde bestemming gerelateerd aan het bedrijventerrein en geen woonbestemming. Bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is een aanvraag gedaan in het kader van de Crisis en herstelwet met het doel om een reguliere procedure te kunnen doorlopen voor een tijdelijke omgevingsvergunning van vijftien jaar in plaats van de wettelijke toegestane termijn van tien jaar. Naar verwachting volgt begin maart de besluitvorming door het ministerie. De aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend nadat het besluit door het ministerie is genomen.

De gemeente heeft, in samenwerking met Woningstichting Eigen Haard, een business case opgesteld voor dit project waaruit blijkt dat de vastgoedexploitatie over vijftien jaar een onrendabele top laat zien. De business case is opgenomen in Bijlage 1 bij dit raadsvoorstel. Ondanks het geconstateerde tekort, is Eigen Haard bereid om dit project tot uitvoering te brengen als de gemeente meedeelt in het negatieve resultaat. Indien de gemeente bereid is om voor dit project een financiële bijdrage te doen van maximaal € 1,5 miljoen, wat ongeveer de helft van het nu becijferde tekort betreft, dan is het mogelijk om uitvoering te geven aan de gewenste ontwikkeling van het op de locatie Kalkbranderij realiseren van tijdelijke sociale huurwoningen voor bijzondere doelgroepen. De bijdrage die richting vastgoedontwikkelaar gedaan zal worden, is een onderdeel van deze € 1,5 miljoen. De bijdrage van maximaal € 1,5 miljoen is opgebouwd uit: 1) een verlaging van het erfpachtcanonpercentage te verlagen van 4% naar 3%, waardoor er over de looptijd van het recht van erfpacht ongeveer € 300.000,- minder erfpachtcanon aan de gemeente is verschuldigd; 2) een gemeentelijke garantie in het kader van de Rijksregeling "Financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen" van € 240.000,- en 3) het restant van het maximumbedrag (€ 1.215.000,-) in de vorm van een subsidie ten behoeve van het (mede) dekken van het tekort op de vastgoedexploitatie. Uw raad wordt voorgesteld om het hiervoor benodigde budget beschikbaar te stellen op de wijze zoals opgenomen in de voorgestelde besluitpunten. Voor



een nadere inhoudelijke toelichting op de business case en de voorgestelde grondexploitatie wordt u verwezen naar Bijlage 1 en Bijlage 2 van dit raadsvoorstel.

Argumenten

1. Met vaststelling van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van het gevraagde budget kan het project uitgevoerd worden.

Vaststelling van de grondexploitatie en het verstrekken van het gevraagde budget is nodig om de begrote kosten te kunnen maken en om de opbrengsten te kunnen realiseren voor de beoogde ontwikkeling. Het projectteam kan niet van start met de uitvoeringswerkzaamheden voordat de raad de grondexploitatie heeft vastgesteld.

2. Voor het project is een risicoanalyse uitgevoerd.

De risico's zijn weergegeven in Bijlage 2 bij dit advies.

3. De besluiten die volgen uit dit raadsvoorstel worden meegenomen in de eerstvolgende begrotingswijziging.

Na besluitvorming door de raad worden de consequenties verwerkt in de begroting inclusief de gevolgen voor de toekomstige vennootschapsbelastinglasten.

Kanttekeningen

1. Peildatum.

De grondexploitatie heeft als peilmoment 1 januari 2023 en is opgesteld op basis van de actuele marktinzichten en prognoses. Via de reguliere planning en control cyclus zal gerapporteerd worden over mogelijke afwijkingen die volgen uit periodieke grondexploitatie actualisaties. Of het geprognostiseerde saldo daadwerkelijk gehaald wordt hangt mede af van de risico's in het project.

2. Verzoek datum van vaststellen grondexploitatie in verband met aansluiting Liander.

U wordt verzocht om in uw beraadslaging over de datum van behandeling van dit voorstel voor besluitvorming de volgende afweging te betrekken:

De gemeente is sinds 2022 met Woningstichting Eigen Haard in gesprek over de door de gemeente gewenste invulling van de locatie Kalkbranderij. Gezien de gewenste snelheid van de realisatie van flexwoningen is door de gemeente, vooruitlopend op het bereiken van overeenstemming over de samenwerking, het overleg met de nutspartijen opgestart over het aansluiten van de locatie op de nodige nutsvoorzieningen aangezien dat in de huidige marktomstandigheden altijd tot grote vertragingen kan leiden bij de realisatie. Wachttijden van anderhalf jaar zijn niet ongebruikelijk. Naar aanleiding van deze overleggen is door Liander in combinatie met Kenter en Swart aan de gemeente gemeld dat de benodigde trafo al kan worden geplaatst in week 22 (29 mei 2023) onder de voorwaarde dat de gemeente daarvoor ook tijdig opdracht kan geven. Bij voorkeur wordt de opdracht uiterlijk begin april verstrekt, zodat de werkzaamheden daadwerkelijk kunnen worden ingepland. Op dit moment ontbreekt het budget voor het geven van deze opdracht en daarvoor is een raadsbesluit benodigd over het vaststellen van de in dit advies opgenomen grondexploitatie. Daarmee is doen van het onderhavige voorstel tot het vaststellen van de grondexploitatie urgenter dan eerder was aangenomen in de projectplanning. Vanwege de volle werkplanning van Liander leidt het nu niet tijdig kunnen geven van de opdracht voor de beschikbare datum waarschijnlijk tot een vertraging van 24 maanden voor het kunnen aansluiten op deze nutsvoorziening. Uiteraard heeft uw raad een eigen besluitvormende bevoegdheid en vrijheid in het bepalen van de raadsagenda en het moment van agenderen van stukken voor een besluitvormende raadsvergadering. Op grond van de bijzondere omstandigheden en de breed gedeelde wens om op zo kort mogelijke termijn tot realisatie van de flexwoningen op de Kalkbranderij te komen, verzoeken wij u om in het raadsdebat van 29 maart 2023 in overweging te nemen onderhavig raadsvoorstel meteen ter besluitvorming door te geleiden naar de raadsvergadering van 29 maart 2023.

Financiën

Business case.



Voor de ontwikkeling van het project is, gebruikmakend van externe advisering, een business case uitgewerkt die is toegevoegd in Bijlage 1. Deze business case laat een tekort zien wat voor de gemeente kan oplopen tot circa € 1,5 miljoen, zijnde het door de gemeente maximaal geaccepteerde tekort en wat contractueel met de ontwikkelende partij (woningbouwcorporatie) overeen wordt gekomen. Naast de vastgoedexploitatie zijn er twee andere componenten:

- De gemeentelijke grondexploitatie, conform Bijlage 2, met een tekort van circa € 45.000,- op eindwaarde. Voor dit verwachte tekort moet een voorziening worden getroffen.
- Een aandeel van de gemeente in de Rijksregeling "Financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen". Op grond van deze regeling moet de gemeente garantstaan voor 25% van het restrisico voor de vastgoedexploitant van de flexwoningen voor het niet kunnen herplaatsen na de exploitatietermijn. Het gemeentelijke aandeel hierin is gekwantificeerd op € 240.000,-. Voor dit risico moet een voorziening worden getroffen.
- Per saldo is daarmee de maximale bijdrage aan de onrendabele top van de vastgoedexploitatie € 1.215.000,-. Dit bedrag wordt opgenomen in een bestemmingsreserve. De bijdrage zal worden gedaan in de vorm van een subsidie, die kan worden uitgekeerd door een onttrekking aan de bestemmingsreserve. Deze onttrekking wordt geregeld in de gebruikelijke P&C cyclus. De (nog op te stellen) subsidievoorwaarden dienen te worden vormgegeven conform de Europese regelgeving op het gebied van het geven van steun aan Diensten van Algemeen Economisch Belang, waar deze vorm van het realiseren en exploiteren van tijdelijke sociale huurwoningen onder valt.

Bovengenoemde drie componenten samen leggen een beslag van opgeteld maximaal € 1,5 miljoen op de gemeentelijke middelen en dat is dan ook het effect op de financiële positie van de gemeente van dit project, nog naast de benodigde weerstandscapaciteit. Zie Bijlage 2 voor een nadere inhoudelijke toelichting op de financiële opstelling. Het benodigde budget wordt gedekt uit het Lokaal Werkbudget Oekraïne.

Gemeentelijke grondexploitatie.

Het saldo van de grondexploitatie van het project Kalkbranderij heeft een verwacht negatief resultaat van € 45.000 op eindwaarde 2024.

De grondexploitatie bestaat uit het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied waarbij de gronden onder de woonblokken worden uitgegeven in erfpacht voor een periode van vijftien jaar. Gezien de onrendabele top in het project gaat de gemeente uit van een verlaagd canonpercentage van 3,0% in plaats van 4,0%. Dit scheelt opgeteld over vijftien jaar totaal € 300.000,- aan grondopbrengst en is meegenomen in de business case.

Bij de grondexploitatie is een risicoanalyse uitgevoerd. Voor de inhoud van de risicoanalyse wordt verwezen naar Bijlage 2 bij dit voorstel. Uit de risicoanalyse blijkt een benodigde weerstandscapaciteit van € 0,25 miljoen.

Kosten woninginrichting en beheer.

De kosten voor de inrichting van de woningen voor Oekraïners en de kosten voor het beheer zijn niet opgenomen in de grondexploitatie. Hiervoor wordt bij de perspectievennota apart budget aangevraagd. Geschat wordt dat de kosten circa € 3.000,- per woning is (voor de 35 woningen die bedoeld zijn voor Oekraïners).

De gemeente huurt de woningen bestemd voor Oekraïners van Eigen Haard en geeft deze in gebruik aan de Oekraïners. De huurkosten kunnen worden gedekt door de daggeldvergoeding die de gemeente ontvangt van het Rijk. Onbekend is of en hoe lang deze regeling in de huidige vorm in stand blijft. De huur door de gemeente en de dekking daarvan maakt geen deel uit van de grondexploitatie. Indien de noodzaak van het huisvesten van Oekraïners door de gemeente vervalt en de gemeente ook geen andere doelgroepen meer hoeft te huisvesten, eindigt de huurovereenkomst tussen de gemeente en Eigen Haard en kan Eigen Haard de andere beoogde doelgroep voor deze locatie zelf voorzien van huisvesting.



VpB.

op 1 januari 2016 is de Wet "Modernisering VpB-plicht overheidsondernemingen" in werking getreden. Er sprake is van belastingplicht voor de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 indien aan de hand van de volgende criteria geconcludeerd kan worden dat een (cluster van) activiteit(en) een onderneming in fiscale zin vormt:

- a. er is een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid,
- b. welke deelneemt aan het economisch verkeer, en
- c. er sprake is van een (geobjectiveerd) winststreven,

Voor de bouwgrondexploitaties geldt dat aan bovenstaande criteria wordt voldaan. Het betalen van VpB is aan de orde bij projecten met een positief eindsaldo. Bij dit project is daar geen sprake van.

Staatssteun.

Voor dit project is de gemeente bereid een financiële bijdrage te doen in het tekort op de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie. De wijze van het verstrekken van deze bijdrage dient te voldoen aan de toepasselijke Europese regels met betrekking tot staatsteun aan een Dienst van Algemeen Economisch Belang. Bij de nadere uitwerking van de uitgifte in erfpacht zal ook de korting op de erfpachtcanon en de voorgenomen subsidieverlening conform de toepasselijke regelgeving moeten vormgegeven. Daarbij geldt in dit geval een meldingsplicht achteraf bij de Europese Commissie, omdat het in principe een geoorloofde steunmaatregel betreft. Voor steun aan grondkosten geldt een jaarlijkse meldingsplicht en voor steun aan overige kosten een tweejaarlijkse meldingsplicht. De steun in de vorm van een subsidie kent ook een monitoringsplicht gedurende de looptijd van het betreffende project, ter bepaling van de omvang van het tekort en het eventueel tussentijds moeten bijstellen van de gegeven steun. In het onderhavige geval is er sprake van een maximumbedrag aan gemeentelijke steun, waardoor een bijstelling alleen naar beneden zal plaatsvinden.

Communicatie

Over dit besluit hoeft niet gecommuniceerd te worden, het openbare gedeelte van het besluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Procedure

Nadat de gemeenteraad over dit voorstel heeft besloten kan het college het project uitwerken. Deze uitwerking bestaat uit een aantal onderdelen:

1. Op grond van de vastgestelde grondexploitatie starten met aanleg nutsvoorzieningen en bouwrijp maken.
 2. Het aangaan van een uitgifte/erfpacht contract met de woningbouwcorporatie.
 3. Het uitwerken en afwickelen van de subsidiebijdrage voor het project.
 4. Planologische uitwerking tot en met de benodigde vergunningen.
 5. Na plaatsing van de opstallen het verzorgen van de terreininrichting/woonrijp maken.
-



Bijlagen

Bijlage 1 (GEHEIM) Business case Kalkbranderij.

Bijlage 2 (GEHEIM) Notitie toelichting grondexploitatie Kalkbranderij.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.