

Raadsvoorstel uittreden BNG uit de Bulders woningbouw BV /CV

CDA

LHL

VVD

1. Vraag: Berekening van de uittredingsvergoeding - waarop is het bedrag van 500.000 gebaseerd, welke onzekerheidsmarges zitten daarin, welke vergoeding krijgt de gemeente voor het overnemen van de risico's, ...

Uit een eerdere marktconsultatie is voor de restgronden met een bouwbestemming een waarde gebleken die uitsteeg boven de waarde waarvoor deze zijn ingekocht. Het bedrag van € 500.000 is hier op gebaseerd rekening houdend met het aandeel van 50% van BNG GO in de samenwerking. Naast risico's, die al voor 50% gedragen werden door de gemeente, kent het project nog financieel upward potentieel dat aangewend kan worden voor het afdekken van risico's die zich voordoen. Ook het sociale potentieel en het kunnen honoreren van de wens van de raad om meer inzicht, controle en kaderstelling te verkrijgen in het project zien we als belangrijke opbrengst.

2. Vraag: Gedegen beschouwing en kwantificering van alle risico's die aan de Bulders verbonden zijn, denk aan rechtszaken, claims, ongeïnde gelden, risico van vertraging van verkoop van de gronden, risico's van toekomstige prijsdaling, risico's nieuwe regelgeving / bouwquota's / ..., enz enz

Naast de project specifieke risico's benoemd in het raadsvoorstel kunnen als risico's onder meer genoemd worden: - Er lopen een aantal juridische procedures met een agrariër in het gebied. - Er loopt een arbitrageprocedure met een civiele aannemer. - Er zijn diverse bezwaren ingediend tegen verstrekte (omgevings)vergunningen. - Het innen van de grondopbrengsten van 40 kavels vertraagd vanwege bezwaren tegen de vergunning. - Er lopen planschadezaken met 2 bewoners Buldersweg. Risico's van toekomstige prijsdaling, risico's van nieuwe regelgeving etc. zijn generieke risico's die zich niet lenen voor een specifieke beschouwing.

3. Vraag: De huidige SOK en dan mn alles wat daarin is gezegd over (tussentijdse) verdeling van kosten, opbrengsten en beëindiging van de SOK

Onderdeel van de SOK is de afspraak dat de samenwerking tussen partijen – met inachtneming van de door de gemeente te respecteren publiekrechtelijke kaders – gelijkwaardig is met betrekking tot de verdeling van het risico, de zeggenschap en het resultaat. De SOK is aangegaan voor de ontwikkeling van het gehele plan en duurt voort, totdat alle of nagenoeg alle kavels zijn overgedragen. Verder is in de SOK de bepaling opgenomen dat wijzigingen van de overeenkomst schriftelijk overeengekomen moeten

worden. Daarvoor dienen de (model)overeenkomsten zoals die bij het raadsvoorstel zijn gevoegd.

AbHL

1. Uittreden BNG uit de Bulders Woningbouw BV/CV (Rv22.19):
 - 1.1. PFAS zijn chemische stoffen die door de mens zijn gemaakt. Zij komen van nature niet in het milieu voor. Is uitgesloten dat deze stoffen in project De Bulders voorkomen?
 - 1.1.1. Is hier onderzoek naar gedaan?

Dat is nergens uit te sluiten. In het project de Bulders zijn alle onderzoeken gedaan die voorgeschreven zijn, waaronder ook bodemonderzoeken als ook onderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan (luchtkwaliteit, stikstof, MER-beoordeling etc.)
 - 1.2. De wetgeving omtrent stikstof kan bouwen onmogelijk maken zonder extra kosten te hoeven maken. Is uitgesloten dat de stikstofregels in project De Bulders van invloed zijn?

Ten tijde van het bestemmingsplan is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.
 - 1.3. Kunt u een opsomming geven van alle rechtszaken die momenteel lopen en te maken hebben met project De Bulders?
 - Rechtszaak met civiele aannemer
 - Rechtszaken met agrariër inzake levering van gronden, omgevingsvergunningen wadi en woningen (de agrariër is bij 1^e uitspraak in ongelijk gesteld).
 - Rechtszaak pacht met agrariër.
 - Rechtszaken planschade met 2 bewoners Buldersweg.
 - 1.4. Wat zijn de consequenties als de gemeente vasthoudt aan de overeenkomst met BNG GO.

De samenwerking blijft met BNG GO in afbouw, dus geen wijziging in huidige samenwerking.
 - 1.5. Sinds wanneer is er onenigheid tussen de gemeente en BNG GO?
 - 1.5.1. Waar bestaat die onenigheid uit?

Deze vooronderstelling is niet juist. Er waren verschillen van inzicht mbt de grex. Met uittreding van BNG GO komen deze te vervallen.
 - 1.6. Er staat: "Daarnaast is de afgelopen maanden door De Bulders Woningbouw, zowel bestuurlijk als ambtelijk intensief gewerkt aan het herzien van de grondexploitatie (hierna: grex) van het project De Bulders. Dit heeft recentelijke geleid tot het vaststellen van een herziene grex. Deze vastgestelde grex geeft ook weer mogelijkheid tot het opstellen van jaarrekeningen over de jaren 2020 en 2021 van zowel De Bulders Woningbouw B.V. en C.V.."
 - 1.6.1. Op 3 februari '22 is deze vernieuwde grex vastgesteld staat in het document. Een besluit dat in 2022 genomen is mag toch geen invloed hebben op de jaarrekeningen van 2020 en 2021. De voorgaande grex (2019 Q3) werd eind 2019 vastgesteld staat in het document. De jaarrekeningen van 2020 en 2021 moeten dan toch gebaseerd worden op de grex die eind 2019 is vastgesteld. Waarom wordt dit dan toch zo verwoord?

De grex 2019 is reeds verwerkt in de jaarrekening 2019. Jaarlijks dient de grex herzien te worden. Het heeft tot februari 2022 geduurd voordat deze herziene grex werd vastgesteld. De accountant heeft de herziene grex nodig voor de jaarrekeningen 2020 en 2021.

- 1.7. Er staat: "Het ontbreken van een vastgestelde grex heeft geleid tot vertraging bij het opstellen en vaststellen van de jaarrekeningen over de jaren 2020 en 2021 van zowel De Bulders Woningbouw C.V. als de B.V.."
- 1.7.1. Er was eind 2019 een grex vastgesteld staat in het document. Waarom spreekt u hier dan toch over het ontbreken van een grex?
- Omdat de grex ieder jaar geactualiseerd dient te worden.
- 1.8. Hoeveel woningen van welk type zaten er in de grex die eind 2019 is vastgesteld en hoeveel woningen van welk type zitten er in de grex die 3 februari '22 is vastgesteld?
- In de Grex die eind 2019 is vastgesteld zaten 145 rij-/hoekwoningen, 129 2¹ kap en 103 vrijstaande woningen en kavels, totaal 377 woningen.
- In de Grex die 3 februari is vastgesteld zitten 182 rij- en hoekwoningen, 70 2¹ kap, 24 patio-woningen en 74 vrijstaande woningen en kavels, totaal 350 woningen.
- 1.9. Er staat: "Dit is een wens van BNG GO om (op termijn) tot het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten te komen. Het gemeentelijk belang heeft een bredere en langere horizon waarbij (midden)lange termijn doelen prevaleren boven doelen op kortere termijn te realiseren zijn. Een dergelijk belangenverschil kan tot frictie tussen partijen opleveren."
- 1.9.1. Was er in 2012, toen het contract met BNG GO is aangegaan, dan geen planning van dit project?
- Er was wel een planning maar die werd anders doordat het bestemmingsplan pas in 2018 onherroepelijk werd.
- 1.9.2. Wat wordt hier met "belangenverschil" bedoeld?
- 1.9.2.1. Wat wil BNG GO?
- De bedrijfsactiviteiten beëindigen.
- 1.9.2.2. Wat wil de gemeente?
- Woningen realiseren en de restgronden tot ontwikkeling brengen.
- 1.10. Er staat vervolgens: "Voor BNG GO was (en is) het realiseren van rendement een belangrijk doel." Met de huidige vooruitzichten zijn die rendementsverwachtingen getemperd. Ook de toekomstige ontwikkeling van de restgronden zal naar alle waarschijnlijkheid niet in die mate aan het rendement kunnen bijdragen dat het "oude" rendementsniveau bereikbaar wordt."
- 1.10.1. Voor de gemeente is het realiseren van rendement ook belangrijk om daar andere maatschappelijke wensen met te kunnen financieren, zoals bijvoorbeeld de centrale as. Welke maatschappelijke en/of sociale doelen worden hier met elkaar uitgeruild?
- Er vindt geen uitruiling plaats. De randweg is reeds gerealiseerd vanuit het project.
- 1.10.1.1. Met welke reden?
- zie punt 1.10.1
- 1.11. Hoeveel tijd voor de gemeenteraadsvergadering van 7 maart 2022 ontvangt de gemeenteraad de door de accountant goedgekeurde jaarrekeningen over 2020 en 2021?
- De jaarrekeningen liggen bij PWC ter goedkeuring. Het is niet gebruikelijk om de jaarrekening te delen met de gemeenteraad. Het staat de raad vrij om de jaarrekening van de BV bij de KvK op te vragen, zoals zij dat in het verleden ook heeft gedaan. Het ontbreken van een door de accountant goedgekeurde jaarrekening zal een ontbindende voorwaarde zijn in de uittredingsovereenkomst.
- 1.12. Waarom moet dit al op 7 maart besloten worden terwijl in de stukken staat dat BNG GO "op termijn" de activiteiten wil beëindigen?

We moeten het ijzer smeden als het heet is. Er ontstaat een win-win situatie, zowel voor gemeente als BNG GO.

1.12.1. Waarom krijgt de gemeenteraad niet meer tijd om dit zorgvuldig te kunnen beoordelen?

We zijn ons bewust van de korte periode, maar gezien de noodzaak willen we dit graag opvoeren. We lossen hiermee de verschillen van inzicht op.

1.13 In de rekening van 2012, toen het contract met BNG GO is aangegaan, was de netto schuldquote 67%, de uitleenquote 11% en de voorraadquote 37%. In de Begroting 2022 zijn deze waarden respectievelijk 106%, 24% en 0%. We mogen voorraadquote en de uitleenquote van de netto schuldquote aftrekken om de zuivere financiële schulden van de gemeente te bepalen. Dan kom je eind 2012 op een schuld van 19 procent van de totale jaarlijkse baten en eind 2022 op een schuld van 82 procent van de totale jaarlijkse baten. Nu heeft de gemeente dus een substantiële lagere financiële buffer dan in 2012.

1.13.1 Waarom kunnen we het financiële risico van project De Bulders nu wel dragen terwijl we in 2012 kozen voor samenwerking met BNG GO om het financiële risico voor de gemeente te verkleinen? Dit terwijl in de stukken staat dat rendementsverwachtingen getemperd moeten worden ten opzichte van eerdere verwachtingen.

De reden tot samenwerking was ook vooral de expertise die de BNG GO had mbt de gebiedsontwikkeling. Voor de financiële verantwoording zie antwoord op vraag 1 VVD.

1.14 Op de site <https://vng.nl/nieuws/financiele-weerbaarheid-bij-veel-gemeenten-onder-de-maat> staat dat eind 2020 de weerbaarsquote van Heeze-Leende 23,6 procent was. In 2020 en 2022 gaat dit percentage verder omhoog. Kunnen we in deze context het risico dat BNG GO voor haar rekening nam er als gemeente wel bij hebben?

De weerstandquotum verandert niet.

1.15 De Bulders BV/CV is als aparte entiteit verantwoordelijk voor haar eigen risico's. Verandert er iets in het risico voor de gemeente als de BNG GO uitgekocht wordt?

De gemeente heeft een garantie verstrekt aan BNG Bank van € 16 miljoen. De BNG heeft een contra-garantie verstrekt, welke komt te vervallen.

1.16 Wat is de huidige risicobuffer van De Bulders BV/CV?

Op het bouw- woonrijpmaken van deelgebied twee, dat nog in voorbereiding is, wordt met 10% onvoorzien gerekend. Op het woonrijp maken van deelgebied 1 dat in uitvoering is wordt met 5% onvoorzien gerekend.

1.17 De Bulders heeft vreemd vermogen aan moeten trekken voor het kunnen aankopen van de gronden van de gemeente en het starten en bouwrijp maken van de gronden. De gemeente staat 100% garant voor deze lening.

1.17.1 Hoe groot was deze lening aanvankelijk?

De lening had een kredietplafond van € 16 mln.

1.17.2 Hoe groot is deze lening momenteel?

De lening heeft nog steeds een kredietplafond van € 16 mln. Het opgenomen krediet is lager.

- 1.17.3 Hoeveel procent van de gronden zijn verkocht?
Circa 26% van de grondopbrengsten in geld zijn in de laatst vastgestelde grex gerealiseerd.
- 1.17.4 Hoeveel procent van de infrastructuur is aangelegd in geld uitgedrukt?
Circa 42% van de kosten van bouw- en woonrijpmaken zijn in de laatst vastgestelde grex gerealiseerd.
- 1.18 Hoe geschiedt de toewijzingen van woningen die in De Bulders worden gebouwd?
De woningen worden verkocht en toegewezen door de ontwikkelaars.
- 1.18.1 Is dat nu transparant voor iedereen die daar een woning wil bemachtigen?
Er zijn geen geluiden bekend dat dit niet zo is.
- 1.18.2 Wordt dat in de nieuwe situatie transparant voor iedereen die daar een woning wil bemachtigen?
Er zijn geen geluiden dat dit anders gaat worden.
- 1.19 Laat de gemeente de directievoering geheel over aan de Bulders BV?
De gemeente is nu 50% aandeelhouder in de BV en als de raad instemt met het voorstel 100%. De aandeelhouder heeft invloed op de wijze van directievoering.
- 1.20 Hoe oefent de CV haar toekomstige invloed uit binnen de Bulders BV?
De CV heeft geen invloed op de BV. De BV is beherend vennoot van de CV en de CV heeft momenteel twee stille vennoten.
- 1.21 De posities zijn van politiek afhankelijk (wethouder verbonden aan de Bulders BV)
De burgemeester als vertegenwoordiger van de Vennoot "Gemeente Heeze-Leende"
Hoe dienen we dit in het licht te zien van lange(re) tijd van betrokkenheid/ontwikkeling/afwikkeling; dus op het gebied van dossierkennis/overdracht in raads- en/of carrière overschrijdende ontwikkelingen?
De rol van wethouder al aandeelhouder en burgemeester als commanditair vennoot zijn geen politieke rollen. Overdracht van dossierkennis geschiedt altijd na de verkiezing.
- 1.22 Blijft dit 'de CV en de BV' een verbonden partij op afstand?
Het college heeft hier nog geen gedachten bij. Er dient eerst een verkenning plaats te vinden wat de randvoorwaarden zijn die bijvoorbeeld vanuit aangegane financiering en bijvoorbeeld fiscaliteiten naar voren komen.
- 1.23 Hoe komt de gemeenteraad aan voldoende informatie om het reilen en zeilen binnen deze verbonden partij te kunnen volgen?
zie antwoord 1.22
- 1.24 We hebben nu een informatie achterstand. Kunnen we hierover vaste afspraken maken?
- 1.25 Bij de oprichting van de CV en BV? (Reden toetreding BNG).
- 1.25.1 Wat waren de risico's toen?
- 1.25.1.1 Welke daarvan zijn nog actueel?
- 1.25.2 Welke moeten we in de tijdgeest van nu zien; met voortschrijdende inzichten?
- 1.26 Voor welke (toekomstig) risico's neemt de gemeente impliciet verantwoordelijkheid?
- 1.27 Is er een 'best-case- worst-case' analyse en kan de uitkomst daarvan met de gemeenteraad gedeeld worden?
- 1.27.1 Zo niet, kunnen we vanuit de doorrekening van de jaarcijfers en de te verwachten toekomstige exploitatie een beeld daarvan geschetst krijgen.
- 1.28 Hoe is de uittreedvergoeding bepaald? Welke risico inschatting is hiervoor gebruikt? (dit in relatie tot de vorige vraag).

Uit een eerdere marktconsultatie is voor de restgronden met een bouwbestemming een waarde gebleken die uitsteeg boven de waarde waarvoor deze zijn ingekocht. Het bedrag van € 500.000 is hier op gebaseerd rekening houdend met het aandeel van 50% van BNG GO in de samenwerking. Naast risico's, die al voor 50% gedragen werden door de gemeente, kent het project nog financieel upward potentieel dat aangewend kan worden voor het afdekken van risico's die zich voordoen. Ook het sociale potentieel en het kunnen honoreren van de wens van de raad om meer inzicht, controle en kaderstelling te verkrijgen in het project zien we als belangrijke opbrengst.

PvdA

D66

PvOJ

Groen Links

Uittreden BNG uit de Bulders Woningbouw BV/CV (agendapunt 7 RTG)

1. Onduidelijk is waardoor er (nog) geen jaarrekening is opgesteld over het jaar 2020 voor de Bulders Woningbouw B.V en C.V. Kunt u aangegeven waardoor dit zoveel vertraging heeft opgelopen?
Voor het opstellen van de jaarrekening was een herziene vastgestelde grex een voorwaarde. Aan deze voorwaarde is eerst recentelijk voldaan.
2. Ons is niet duidelijk wat de daadwerkelijke mogelijkheden zijn om de zogenaamde restgronden te ontwikkelen met een meer maatschappelijk en/of sociaal karakter. In de herziene grondexploitatie (Grex 20212Q2) staat dat deze grond (citaat) 'vooralsnog niet bebouwd kan worden'.
We hebben hierover de volgende vragen:
 - Welke belemmeringen zijn er op dit moment om op deze gronden te gaan bouwen?
Geen planologische ruimte, nog geen provinciale medewerking, nog niet overlegd met buurgemeenten.
 - Op welke termijn verwacht het college dat deze belemmeringen zijn opgeheven?
Verwachting is dat dit in de volgende raadsperiode zou moeten kunnen.
3. Kunt u de raad zo concreet mogelijk informeren over de plannen die het college heeft met de zogenaamde "restgronden".
Het college heeft momenteel nog geen concrete plannen voor de restgronden, anders dan dat deze een kans geven om te gaan voorzien in een woonbehoefte.
4. In het raadsvoorstel wordt gesproken over de mogelijkheden om na uittreding van de BNG GO de structuur van de PPS aan te passen om tot een structurele borging van de gemeentelijke invloed te komen. Welke alternatieve oplossingen/scenario's heeft het college hierbij in gedachte?
Het college heeft hier nog geen gedachten bij. Er dient eerst een verkenning plaats te vinden wat de randvoorwaarden zijn die bijvoorbeeld vanuit aangegane financiering en bijvoorbeeld fiscaliteiten naar voren komen. Is het college bereid c.q. van plan om de raad bij de uitwerking van deze alternatieve scenario's te betrekken?
5. Nu we geen gebruik meer kunnen gaan maken van de expertise van BNG GO vragen wij aan het college of we als relatief kleine gemeente voldoende expertise hebben om dit soort grotere gebiedsontwikkelingen zelfstandig uit te voeren. Zij we hier niet veel te kwetsbaar voor? Wat gaat

het college eraan doen om dit risico te reduceren?

De Bulders heeft een werkende projectorganisatie die tot nu toe door een 2-hoofdige directie werd aangestuurd. Projectleiding, civiele zaken en verkoopmanagement zullen niet wijzigen.

Administratie en planeconomie zullen niet meer door BNG GO gedaan worden.

6. Wanneer heeft de marktconsultatie plaatsgevonden om de marktconformiteit van de vergoeding voor het uittreden van BNG GO te bepalen? Heeft dit plaatsgevonden voor het opstellen van de nieuwe Grex of hierna?

Dit heeft plaatsgevonden in het voorjaar 2021, dus voor het opstellen van de nieuwe grex.

7. In de risicoparagraaf is sprake van een risico op de continuïteit van de kredietverstrekking door de BNG Bank. Over welk bedrag hebben we het hier en voor welk doel is dit krediet verstrekt?

Het kredietplafond bedraagt € 16 mln. het krediet is verstrekt om gronden te kunnen aankopen en (voorbereiding van) het bouw- en woonrijp maken te kunnen voorfinancieren.

8. Waarom vlak voor de verkiezingen dit toch ingrijpende besluit voor een kleine gemeente als Heeze-Leende zo snel nog nemen?

Wat zijn de risico's als we deze besluitvorming uitstellen tot na de verkiezingen?

-De raad komt waarschijnlijk pas een jaar later aan zet.

-Het risico is, dat de ontvlechtigingspremie hoger zal zijn ivm steeds zeker wordende uitvoeringsresultaten.

-De verschillen van inzicht worden verder uitvergroot.