

<b>Zaaknummer</b>	1964593
<b>Portefeuillehouder</b>	J.J. Eijbersen
<b>Voorstel</b>	Grondrouting Crailo

## Aan de raad,

### 1. Beslispunten

Geen wensen en bedenkingen als bedoeld in artikel 169 lid 4 Gemeentewet kenbaar te maken op het voorgenomen besluit van het college de gronden in het plangebied van het buurtschap Crailo aan GEM Crailo B.V. over te dragen;

### 2. Inleiding

De raden van de gemeenten Hilversum, Laren en Gooise Meren hebben in 2017 besloten tot aankoop van de gronden van de provincie Noord-Holland. De herontwikkeling van het terrein Crailo lag al jaren stil en de aankoop van Crailo bood de kans om een uniek gebied in de regio Gooi- en Vechtstreek te ontwikkelen en daarbij zelf de regie in handen te nemen door middel van grondbezit en de oprichting van GEM Crailo B.V.

Uitgangspunt zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst d.d. 21 december 2017 (hierna: SOK) is dat GEM Crailo B.V. de benodigde gronden voor de gebiedsontwikkeling van Crailo op afroep van de gemeenten geleverd krijgt in de door GEM Crailo B.V. gewenste staat.

Inmiddels is gebleken dat het wenselijk is om de gronden in één hand in eigendom te hebben bij GEM Crailo B.V. Hierdoor wordt:

1. de juridisch-administratieve druk verlaagd en
2. neemt de complexiteit van de verhouding tussen gemeenten en GEM Crailo B.V. (denk aan grondeigenaar vs. beheerder) af.

Dit is aanleiding geweest voor de colleges van de gemeenten om GEM Crailo B.V. te verzoeken een voorstel te doen om een simpelere situatie te bewerkstelligen zonder dat de gemeenten hun invloed op de ontwikkeling van Crailo verliezen. Dit heeft geresulteerd in het voorstel van GEM Crailo B.V. om de gronden (nog) voor de jaarwisseling in één keer van de gemeenten te kopen en daartoe bijgevoegde koopovereenkomst te sluiten.

### 3. Beoogd effect

Om een optimale(re) en efficiënte(re) uitvoering van de gebiedsontwikkeling te realiseren, stelt GEM Crailo B.V. op verzoek van de colleges voor om alle gronden in het plangebied in één keer in eigendom te verkrijgen. Op deze manier verdwijnen de verschillende eigendomsposities, zodat de integrale ontwikkeling van Crailo niet alleen in de besluitvorming door de gemeenten maar ook in de uitvoering door GEM Crailo B.V. daadwerkelijk uitgangspunt wordt. Waar dit in de planvormingsfase geen problemen heeft opgeleverd, voorzien wij in de uitvoering (saneren, bouwrijp maken etc.) ingewikkelde situaties op het vlak van administratie (het BBV) en het juridische in het kader van (risico)aansprakelijkheden en het mogelijk verschillend gemeentelijk

beleid omtrent eigendom. Met GEM Crailo B.V. als enig grondeigenaar verdwijnen deze belemmeringen. Ondanks dat de fiscale druk hoger wordt (zie hierna: ruling Belastingdienst), worden de administratieve lasten voor de gemeenten en GEM Crailo B.V. verlaagd en wordt de slagkracht in de uitvoeringsfase van GEM Crailo B.V. vergroot. Dit voorstel resulteert aldus per saldo in een gunstigere situatie voor alle partijen.

#### 4. Argumenten en onderbouwing

Met de voorliggende conceptkoopovereenkomst worden de gronden door GEM Crailo B.V. van de drie gemeenten aangekocht, waarbij iedere gemeente het deel verkoopt dat binnen haar gemeentegrenzen ligt.

De gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren verkopen de gronden aan GEM Crailo B.V. voor hetzelfde bedrag van in totaal € 33,2 mln. en tegen dezelfde (betalings)voorwaarden als waarvoor zij de gronden van de Provincie Noord-Holland hebben verworven. Insteek is dat de overdracht van de gronden uiterlijk op 31 december 2020 zal plaatsvinden.

Voor het sluiten van de koopovereenkomst ten behoeve van het overdragen van de gronden in het plangebied Crailo aan GEM Crailo B.V. spelen de volgende argumenten een rol:

##### *Integrale uitvoering resulteert in een optimale(re) en efficiënte(re) gebiedsontwikkeling*

Op dit moment moet GEM Crailo B.V. zich steeds vergewissen op wier grondgebied de beoogde beheer- en onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd en op welke wijze de betreffende gemeente(n) betrokken moet(en) worden. Dit vergt onnodige inspanningen zowel aan de zijde van de gemeente(n) als bij GEM Crailo B.V., hetgeen ook onnodige kosten met zich mee brengt en de focus afhoudt van integrale uitvoering van de planontwikkeling. Ook in geval van incidenten is het wenselijk dat GEM Crailo de regie en verantwoordelijkheid kan nemen en de communicatie over het plangebied centraal en eenduidig uit kan laten gaan.

Door het voorkomen van intensieve administratieve afstemmingen in de toekomst kan GEM Crailo B.V. binnen de met de gemeenten vastgestelde kaders haar activiteiten sneller, effectiever en daarmee goedkoper uitvoeren. Daarnaast is het wenselijk dat GEM Crailo B.V. integraal opdracht kan verstrekken voor sloop- en saneringswerkzaamheden en het bouw- en woonrijp maken van de gronden. In de praktijk worden deze werkzaamheden namelijk uitgevoerd in opdracht van de eigenaar; dat zijn nu nog de gemeenten, terwijl GEM Crailo B.V. juist is opgericht om deze werkzaamheden te (laten) verrichten. Bijkomend voordeel is dat het voor opdrachtnemers duidelijk is met wie ze van doen hebben.

##### *Beperking van administratieve lasten*

Nu de gemeenten nog grondeigenaar zijn, dienen zij ook in administratieve zin betrokken te zijn bij de uitvoering van allerhande activiteiten. De drie gemeenten kennen hun eigen interne besluitvormingsprocessen, die niet altijd gelijklopen.

Zo zullen de gemeenten in de huidige situatie op enig moment een eigen grondexploitatie moeten openen om de financiële administratie van de ontwikkeling van Crailo te registreren. Naast het gegeven dat dit de gemeenten extra werk en onnodige administratieve lasten oplevert, zal het aanzienlijk veel inspanning vergen om de drie gemeentelijke GREX'en aangesloten te houden op de intergemeentelijke GREX. Enige verschillen hiertussen zijn ongewenst.

Als GEM Crailo B.V. zelfstandig de administratieve uitvoering op zich kan nemen, kan GEM Crailo B.V. de benodigde activiteiten beter plannen en regie voeren op de samenwerking tussen de verschillende opdrachtnemers. Hier is zij immers voor opgericht.

#### *Samenwerkingsovereenkomst Crailo*

De SOK biedt ruimte voor de voorgestelde aanpak. Artikel 15 van de SOK luidt:

*"Uitgangspunt van Partijen is dat GEM Crailo BV de benodigde gronden voor de Gebiedsontwikkeling op afroep van de gemeenten geleverd krijgt in de door GEM Crailo BV gewenste staat."*

Dit artikel biedt daarmee ruimte voor GEM Crailo B.V. om de gronden in één keer af te roepen en deze in de huidige staat geleverd te krijgen. De voorgestelde grondoverdracht pas binnen de SOK.

#### *Positie gemeenten*

Wanneer de gronden door de gemeenten worden overdragen en in het bezit komen van GEM Crailo B.V. kan de beoogde rol van GEM Crailo B.V. (zoals geformuleerd in de SOK) bij uitvoering van de gebiedsontwikkeling optimaal worden uitgeoefend. Hoewel alsdan de grond niet langer in direct eigendom van de gemeenten is en juridisch gezien de directe invloed van de gemeenten op het grondgebruik afneemt, behouden de gemeenten op een aantal manieren ruime zeggenschap ten aanzien van de (uitvoering van de) gebiedsontwikkeling, namelijk via:

- het aandeelhouderschap van de drie gemeenten in GEM Crailo B.V.,
- de samenwerkingskaders (SOK, aandeelhoudersovereenkomst, etc.) voor de gebiedsontwikkeling Crailo, en
- het publiekrecht (het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan etc.).

## **5. Houd rekening met en onderbouwing**

#### *Ruling Belastingdienst*

Door de gronden in een keer aan GEM Crailo B.V. over te dragen is GEM Crailo B.V. meer overdrachtsbelasting verschuldigd dan bij gefaseerde afname in de gewenste staat, omdat (op dit moment) een deel van de gronden (nog) niet fiscaal bouwrijp is en die gronden dus met overdrachtsbelasting (niet-verrekenbaar) en niet met btw (wel verrekenbaar) geleverd worden.

GEM Crailo B.V. heeft aan de Belastingdienst gevraagd een ruling gevraagd om van tevoren zekerheid te hebben over de hoogte van het bedrag aan extra verschuldigde overdrachtsbelasting. Dit heeft geresulteerd in ruling d.d. 3 juli 2020 (zie bijlage). In deze ruling zet de Belastingdienst uiteen hoeveel belasting moet worden afgedragen bij de overdracht van de gronden onder de huidige situatie. Deze ruling bevat, gegeven de omstandigheden, een relatief gunstig oordeel van de Belastingdienst.

Indien namelijk de gronden in de huidige staat worden overgedragen, d.w.z. zolang het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld, wordt de gehele onbebouwde grond als bouwterrein aangemerkt. Dit betekent dat de gemeenten de percelen op dezelfde manier kunnen leveren aan GEM Crailo B.V. zoals eerder de percelen door de provincie aan de gemeenten zijn geleverd. Zo blijft de BTW-aftrek die is gedaan bij de grondtransactie tussen de provincie en gemeenten intact.

Voor de opstallen die behouden blijven, betaalt GEM Crailo B.V. overdrachtsbelasting ad € 529.799,00. Het is mogelijk dat dit bedrag nog verminderd wordt met € 164.400, wanneer de rechter (in verband met een beroep van de Belastingdienst) van oordeel blijft dat een kazerne valt onder het 2%-regime (en niet 6%).

Tot slot is het zeer aannemelijk dat door de beperking van de administratieve lasten, de afstemmingsmomenten met grondeigenaren op uitvoeringsaspecten en de verbetering van de plannen van sloop- en saneringsactiviteiten voldoende kosten worden bespaard. Kortom, hoewel GEM Crailo B.V. een hogere belastingsom verschuldigd zal zijn, kan bij een spoedige grondoverdracht nog geprofiteerd worden van een fiscaal gunstig oordeel.

#### *Betaling koopsom / Provincie Noord-Holland*

In de Koopovereenkomst met de Provincie Noord-Holland is een uitgestelde betaling overeengekomen. De koopsom voor het plangebied Crailo dient uiterlijk 31 december 2029 betaald te zijn.

Omdat de koopsom nog niet betaald is (meer precies: de Provincie nog geen kwijting aan de Gemeenten heeft verleend voor het uitvoeren van hun verplichtingen op basis van de Akte van Levering) is de leveringstitel nog niet helemaal onvoorwaardelijk en onherroepelijk en dat heeft rechtsonzekerheid tot gevolg. Dit kan later, bijvoorbeeld bij de uitgifte aan marktpartijen, mogelijk tot onwenselijke juridische issues leiden. Om de rechtsonzekerheid te beëindigen, wordt voorgesteld om een Akte van Kwijting te ondertekenen, waardoor de leveringstitel geheel onvoorwaardelijk en onherroepelijk wordt. Naast de Akte van Kwijting komen de Provincie en de gemeenten opnieuw de uitgestelde betalingsplicht overeen, die daarmee los komt te staan van de Koopovereenkomst, maar de betalingsverplichting van €33,2 mln. aan de Provincie onverlet laat. De (gunstige) betalingsvoorwaarden blijven ook gelden nadat GEM Crailo B.V. de eigendom van de gronden heeft verkregen. Administratief stemmen de betrokken partijen tijdig af welke entiteit wanneer betaalt.

#### *Borging woningbouwprogramma*

De krapte op de woningmarkt maakt dat steeds meer gemeenten via het privaatrechtelijke spoor grip willen houden op de ontwikkelingen in de woningmarkt binnen hun gemeentegrenzen, met name waar het sociale en middeldure woningen betreft.

Om ervoor te zorgen dat later in de uitgifte aan marktpartijen ook privaatrechtelijk voldoende borging van dit deel van het woningbouwprogramma voor Crailo mogelijk blijft, nemen we in de Koopovereenkomst een koepelbepaling op, die GEM Crailo verplicht namens de gemeente het nodige te doen om het woningbouwprogramma te borgen, via bijvoorbeeld een zelfbewoningsplicht of een kettingbeding strekkende tot functiebescherming van de middenhuur voor een langere termijn.

## **6. Financiële onderbouwing**

De verwerving van het eigendom van de gronden, de daarover verschuldigde overdrachtsbelasting en de transactiekosten komen ten laste van, en passen binnen de kaders van de intergemeentelijke grondexploitatie. Het uitgangspunt van een ten minste sluitende grondexploitatie voor Crailo wordt door de grondoverdracht niet verlaten.

GEM Crailo B.V. is voldoende in staat om het beheer en de ontwikkeling van de eigendomspositie ordentelijk uit te voeren.

## **7. Wensen en bedenkingen op de koopovereenkomst**

Een besluit tot het aangaan van een koopovereenkomst is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Volgens artikel 160 lid 1 sub e. van de Gemeentewet is daarvoor het college het bevoegde orgaan. Dit geldt ook als het besluit ingrijpende gevolgen voor de gemeente heeft. Krachtens artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet zal het college echter in die gevallen pas een besluit nemen, nadat zij de raad in de gelegenheid heeft gesteld om haar wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Met dit voorstel stellen wij u in de gelegenheid indien gewenst uw wensen en bedenkingen aan te geven op de koopovereenkomst, zoals deze bij dit voorstel is gevoegd. Ingeval van wensen en bedenkingen kunt u daartoe het voorgelegde besluit amenderen.

## **8. Duurzaamheid**

De duurzaamheidsambities van Crailo zijn verankerd in het stedenbouwkundig en landschapsplan dat op 4 maart 2020 is vastgesteld door de raden van Hilversum, Laren en Gooise Meren.

## **9. Communicatie en participatie**

De gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren zullen parallel aan hun eigen raad een identiek raadsvoorstel voor de overdracht van de gronden in plangebied Crailo aan GEM Crailo B.V. voorleggen conform hun eigen besluitvormingsprocessen. Voor de raadsleden van de drie gemeenten wordt een digitaal inloopsprekuur georganiseerd door GEM Crailo B.V.

## **10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie**

Na beraadslaging op de wensen en bedenkingen van uw Raad kan de notaris opdracht worden gegeven de levering van de gronden uit te voeren.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

E.M. Voorhorst,  
*Gemeentesecretaris*

drs. H.M.W. ter Heegde,  
*Burgemeester*

### **Bijlage(n)**

1. Concept koopovereenkomst Crailo
2. Concept overeenkomst uitgestelde betaling
3. Akte van kwijting

#### 4. Ruling belastingdienst

# De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Grondrouting Crailo' met zaaknummer van het college van burgemeester en wethouders,

## Besluit

Geen wensen en bedenkingen als bedoeld in artikel 169 lid 4 Gemeentewet kenbaar te maken op het voorgenomen besluit van het college de gronden in het plangebied van het buurtschap Crailo aan GEM Crailo B.V. over te dragen;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde