



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Provincie Noord-Holland
t.a.v. de heer drs. K.W. Broersen
Houtplein 33
2012 DE HAARLEM

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop
Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer
NL8563.05.765.9.01

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL12INGB0705002601

Datum 19 december 2017
Betreft Meerwaardeclausule Crailo

Initiatieven
Ingrid Juffermans
T 06-25561330
ingrid.juffermans@rijksoverheid.nl

Ons Kenmerk
1020211004

Ons Zaaknummer
105005191

Uw brief (kenmerk)
866658/1028918

Bijlagen
0

Geachte Broersen,

Op 9 augustus 2007 heeft de overdracht door de Staat aan de Provincie Noord-Holland van (onder meer) een aantal percelen grond destijds kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C, nummers 6534, 6535, 6538, 6539, 4681, 7221, 5333, 5360, 6819, 6765, 7293 (gedeeltelijk) en 6766 (gedeeltelijk) (hierna tezamen: "Crailo-terreinen") plaatsgevonden. In de betreffende akte is een zogenaamde meerwaardeclausule (hierna: "verrekenbeding") opgenomen. Dit verrekenbeding houdt – kort gezegd – het volgende in: indien op (een deel van) de Crailo-terreinen binnen 15 jaar na voormelde aktedatum naar het oordeel van de Staat een grotere oppervlakte bebouwing danwel een groter bouwvolume wordt gerealiseerd dan vermeld is in de akte en/of (een deel van) de Crailo-terreinen een hoogwaardiger bestemming krijgt dan vermeld is in de akte, is de Provincie aan de Staat een meerprijs verschuldigd.

Thans is de Provincie Noord-Holland voornemens om de Crailo-terreinen te verkopen aan de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren. Deze gemeenten zijn voornemens om een afwijkend programma te realiseren. In uw brief de dato 15 december jongstleden met kenmerk 866658/1028918 verzoekt u om beoordeling van het thans door de betreffende gemeenten voorgenomen programma conform voormeld verrekenbeding. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de afspraken die in een eerder stadium zijn gemaakt tijdens een bestuurlijk overleg, waarin is afgesproken dat bij de beoordeling van een nieuw programma het prijspeil 2012 gehanteerd zal worden in plaats van het in de akte vermelde prijspeil 2007.

Hierbij bericht ik u dat de Staat het toegestuurde programma van de gemeenten heeft beoordeeld. Daaruit volgt dat – indien dit programma gerealiseerd zou worden – geen sprake is van een grotere oppervlakte bebouwing danwel een groter bouwvolume danwel een hoogwaardiger bestemming die leidt tot een meerprijs als bedoeld in voormeld verrekenbeding. Derhalve bestaat op dit moment, uitgaande van het voorgenomen programma, geen aanleiding om op basis van het overeengekomen verrekenbeding een aanvullende meerprijs in rekening te brengen.

Belangrijk voorbehoud bij het vorenstaande is dat thans sprake is van een voorgenomen programma. Dit betekent dat mogelijk alsnog in een later stadium een ander, afwijkend programma kan worden gerealiseerd. In dat kader kan het verrekenbeding slechts vervallen indien en voor zover het beoordeelde programma, inclusief het daarin aangegeven aantal m² "te handhaven groen", ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Mocht na realisatie blijken dat een afwijkend

Pagina 1 van 2

programma is gerealiseerd dan behoudt de Staat zich het recht voor om – conform het verrekenbeding als opgenomen in de akte d.d. 9 augustus 2007 met inachtneming van voormelde bestuurlijke afspraak ten aanzien van het te hanteren prijspeil (2012 in plaats van 2007) - het afwijkende, gerealiseerde programma te beoordelen en indien nodig een meerprijs in rekening te brengen. Het verrekenbeding vervalt derhalve pas op het moment dat het voorgelegde programma, inclusief het daarin aangegeven aantal m2 "te handhaven groen", daadwerkelijk gerealiseerd is of zoveel eerder als de in het verrekenbeding vermelde termijn verloopt.

Gezien het vorenstaande bericht ik u hierbij dat de Staat akkoord gaat met overdracht van de Crailo-terreinen door de Provincie aan de gemeenten onder de voorwaarde dat voormeld voorbehoud met zoveel woorden in de betreffende akte van levering opgenomen wordt onder aanhechting van het thans door de Staat beoordeelde programma (zie bijlagen). Een concept van de akte van levering ontvang ik graag voorafgaand ter goedkeuring.

Daarnaast ontvang ik graag te zijner tijd een afschrift van de akte van levering waarbij de Provincie de Crailo-terreinen heeft overgedragen aan genoemde gemeenten.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
namens deze,



M.E. van den Boogaart RT
Hoofd Sectie Verkoop

Rijkswatergoedgebedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum
19 december 2017

Ops. Kenmerk
1020211004

Ops. Zaaknummer
105005191

Paraaf Provincie Noord-Holland



Paraaf Hilversum



Paraaf Laren



Paraaf Gooise Meren



Koopovereenkomst Locatie Crailo

Crailo - Noord

Programma gemeenten			Bandbreedte	
Omschrijving		Eenheid	Onderkant	Bovenkant
Goedkoop	appartement sociale huur	woningen	80	85
	appartement goedkope koop	woningen	20	25
	rijwoning sociale huur	woningen	55	60
	rijwoning goedkope koop	woningen	10	10
Middelkoop	appartement geliberaliseerde huur	woningen	10	20
	rijwoning geliberaliseerde huur	woningen	55	55
	rijwoning	woningen	80	75
Duur	appartement dure koop	woningen	30	35
	2 ^{de} kapwoning	woningen	60	70
	vrijstaande woning	woningen	60	65
Bedrijvigheid	maatschappelijk	m2	3.559	3.559
	creatieve bedrijvigheid	m2	4.815	14.815
Totaal		woningen	440	500
		m2	8.374	18.374

Paraaf Provincie Noord-Holland



Koopovereenkomst Locatie Crailo

Paraaf Hilversum



Paraaf Laren



Paraaf Gooise Meren





Aan
Rijksvastgoedbedrijf (RVB)
Kopie aan

Uw contactpersoon
K.W. Broersen
SEL/GND

Telefoonnummer +31235145397
broersenk@noord-holland.nl

Betreft verklaring ruimtegebruik provinciaal programma Crailo **Memo** 13 november 2017 113

Aanleiding

Tijdens het overleg van 26 september jl. tussen het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de provincie Noord-Holland (PNH) is onder andere gesproken over het ruimtegebruik van het provinciale programma zoals dat door Fakton (presentatie d.d. juli 2017) is opgesteld (Tabel 1).

Tabel 1: plangebied op Crailo waarop het Verrekenbeding van toepassing is, presentatie Fakton, juli 2017. Waarden zijn in m2

	2007	2017
Aantal woningen	248	466
Green	94.003	53.881
Verharding	37.041	43.649
Uitgebreidbaar	148.956	84.675
Totaal plangebied	280.000	182.207

In het overleg is afgesproken dat PNH met een verklaring komt voor het verschil van ca. 10 ha tussen het totale plangebied uit 2007 en het plangebied van het programma van 2017.

Ruimtegebruik PNH-programma 2017

De constatering over een verschil in ruimtegebruik van het RVB klopt. Hiervoor zijn drie redenen.

Ten eerste heeft PNH, na de koop van Crailo in 2007, een perceel van ca. 2 ha (een manege) aan het Goois Natuurreservaat verkocht voor het symbolisch bedrag van € 1,-. Omdat deze grond niet langer in eigendom is van PNH, is deze oppervlakte niet meegenomen in de oppervlaktestaat 2017.

Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

Koopovereenkomst Locatie Crailo

Te tweede vond in er de berekening van het ruimtegebruik rond de ingang van Crailo een verwisseling plaats. Het betreft de oppervlakten met nummers 1 en 2 in Afbeelding 1:

- Oppervlakte 1 was wel meegeteld in oppervlakte in de totaalstaat, maar valt buiten het grondgebied van het verrekenbeding.
- Oppervlakte 2 was niet meegeteld in oppervlakte in de totaalstaat, maar valt binnen het grondgebied van het verrekenbeding.

Het verschil tussen oppervlakte 1 en oppervlakte 2 bedraagt iets meer dan 1 ha. Deze aanpassing heeft alleen consequenties voor de GWW-kosten in het programma (ca. € 20.000,-). De voorziene woningbouw op oppervlakte 2 was al wel correct in het voorziene programma en NCW-berekeningen rond het verrekeningbeding opgenomen.



Afbeelding 1 aanvullingen oppervlakteberekening Verrekenbeding Crailo.

Ten derde constateren wij dat er in de tabel die in de presentatie van Fakton van juni 2017 een regel ontbreekt, nl. het 'te handhaven groen' en betreft ca. 7 ha. Deze groenzones blijven tijdens en na de ontwikkeling van Crailo gehandhaafd en zijn daarom niet-uitgeefbaar.

Paraaf Provincie Noord-Holland

Koopovereenkomst Locatie Crailo

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

Met deze drie bovengenoemde redenen is op hoofdlijnen het verschil van 10 ha ruimtegebruik tussen het programma 2007 en het provinciale programma 2017 verklaard.

Nieuwe, samenvattende tabel ruimtegebruik

De bovenstaande informatie is verwerkt in de onderstaande tabel over ruimtegebruik op Crailo. Deze tabel verklaart het volledige plangebied waarop het verrekeningbeding van toepassing is. De oppervlakten van 2007 en 2017 zijn gelijk aan elkaar.

Fakton tabel ruimtegebruik november 2017

	2007	2017
Aantal woningen (aantal)	249	486
Groen (m2)	94.003	56.417
Verharding (m2)	37.041	43.805
Uitgeefbaar (m2)	148.956	86.898
Te handhaven groen (m2)		73.280
(Manege, m2)		19.600
	280.000	280.000

Met de aanpassingen als gevolg van het ruimtegebruik van de "opp 1 en 2" in bovenstaande afbeelding, zijn de GWW-kosten opnieuw doorgerekend. Onderstaande tabel vervangt daarmee de tabel op pagina 9 van de presentatie van Fakton van juni 2017. Het voorziene programma was correct opgenomen en wijzigt niet.

Fakton tabel GWW-kosten november 2017

Berekening GWW-kosten op basis van kangerstaarten			Programma 2007	Programma 2017
Programma 2007	Omschrijving	Verwijzing		
Verwerving	Grondoppervlakte (boekwaarde)	24.000.000 per stuk	24.000.000	24.000.000
Stoepkosten	Handhaving, no. opschorten	reming dakbuisde gemeente Den Haag	3.721.257	3.721.257
Ontwikkeling	Aanleg, oorspronkelijk met gemeenten	5.250 per woning	1.309.672	2.150.846
	Bijlage voor aanleg rotonde	1.500.000 per stuk	1.500.000	1.500.000
Verlichting	Staantrubrieken, brandkranen en	13.633 per woning	3.354.733	6.353.125
	aanbouw verlichting			
	Aarden met rotondeverlichting	960.000 per stuk	960.000	960.000
	Middengebied			
Groene hoofdstructuur	inrichting groene buffer en aanleg	3 per m2 groen	351.489	230.948
	regionale toetsen			
Fondsbovenwaks		5 per m2 uitgeefbaar	744.780	434.482
Onderzoek en projectkosten		25% over stoepkosten, kosten van ontwikkeling en inrichting en de kosten van groene hoofdstructuur	2.850.000	3.799.837
Totaal			38.794.000	43.433.674

Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

Koopovereenkomst Locatie Crailo