

Onderwerp: Steenbeekstraat - overname grond

Ons kenmerk: 13RV000031

Programma(speerpunt): geen

Nummer: 17

Elst, 26 maart 2013

## AAN DE RAAD

### 1. Samenvatting

Op 15 juni 2000 hebben de toenmalige gemeente Valburg, het Hendrik Pierson College (HPC) en Boers Veenendaal (nu: Koningsveen Projectontwikkeling B.V.) een raamovereenkomst gesloten (zie bijlage 1). In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verbouwing van het schoolgebouw van het HPC en de herontwikkeling van de locaties Beneluxstraat (Andelst) en Steenbeekstraat (Zetten). Het HPC is inmiddels verbouwd en de Beneluxstraat is ontwikkeld. Wat resteert, is de Steenbeekstraat.

Het uitgangspunt in de raamovereenkomst was dat het HPC van de opbrengsten uit de verkoop van haar gronden aan de Steenbeekstraat aan Koningsveen (€ 1.397.190,-), de vervangende inrichting van het schoolgebouw zou financieren. Aangezien de gronden in 2002 nog niet konden worden geleverd en dit bedrag dus nog niet beschikbaar was, heeft de steunstichting van het HPC destijds een geldlening bij de SNS-bank afgesloten om de verbouwing van de school te financieren. De gemeenteraad heeft op 23 april 2002 besloten om hiervoor een garantie (borgstelling) te verlenen (zie bijlage 2). Bij het verstrekken van deze garantie zijn geen zekerheden gesteld.

In augustus 2012 heeft de SNS-bank aan de Steunstichting aangekondigd dat per 1 januari 2013 het krediet zou worden opgezegd (zie bijlage 3). In dat geval zal de gemeente als borg worden aangesproken en een bedrag van circa € 1,2 miljoen moeten betalen aan de SNS-bank, terwijl er slechts een (achtergestelde) regresvordering resteert op de Steunstichting die vrijwel geen bezittingen meer heeft. Om dit te voorkomen stellen wij voor de gronden in eigendom over te nemen.

### 2. Waarom naar de raad

Omdat het gaat om een levering van grond tegen een koopsom van boven de € 500.000,-, dient het besluit voor wensen en bedenkingen aan de raad worden voorgelegd (gelet op artikelen 169 lid 4 juncto 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet en artikel 5a van de Financiële Verordening van de gemeente Overbetuwe).

### 3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Met de overname van de grond door de gemeente, wordt voorkomen dat de gemeente als borg wordt aangesproken en circa € 1,2 miljoen moet betalen aan de SNS-bank, terwijl er slechts een (achtergestelde) regresvordering resteert op de Steunstichting die vrijwel geen bezittingen meer heeft. De Steunstichting is bij overname van de grond door de gemeente bereid de rentelasten van de afgelopen jaren (inmiddels opgelopen tot circa € 330.000,-) niet meer te verhalen op de gemeente.

#### 4. Argumenten en alternatieven

##### *Achtergrond*

Op 15 juni 2000 hebben de toenmalige gemeente Valburg, het Hendrik Pierson College (HPC) en Boers Veenendaal (nu: Koningsveen Projectontwikkeling B.V.) een raamovereenkomst gesloten (zie bijlage 1). In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verbouwing van het schoolgebouw van het HPC en de herontwikkeling van de locaties Beneluxstraat (Andelst) en Steenbeekstraat (Zetten). Het HPC is inmiddels verbouwd en de Beneluxstraat is ontwikkeld. Wat resteert, is de Steenbeekstraat.

Het uitgangspunt in de raamovereenkomst was dat het HPC van de opbrengsten uit de verkoop van haar gronden aan de Steenbeekstraat aan Koningsveen (€ 1.397.190,-), de vervangende inrichting van het schoolgebouw zou financieren. Aangezien de gronden in 2002 nog niet konden worden geleverd en dit bedrag dus nog niet beschikbaar was, heeft de Stichting tot Steun van Vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs Midden-Betuwe (hierna: Steunstichting) destijds een geldlening bij de SNS-bank afgesloten om de verbouwing van de school te financieren. De gemeenteraad heeft op 23 april 2002 besloten om hiervoor een garantie (borgstelling) te verlenen (zie bijlage 2). Bij het verstrekken van deze garantie zijn geen zekerheden gesteld.

De verwachting was dat de herontwikkeling van de Steenbeekstraat binnen 1 à 2 jaar gerealiseerd zou zijn en het krediet bij de SNS-bank dan weer afgelost kon worden. Ook de gemeentegarantie is verstrekt met de gedachte dat het maar voor een korte overbruggingsperiode zou zijn. De herontwikkeling van de Steenbeekstraat is echter door uiteenlopende redenen uitgesteld en vertraagd. De gemeente heeft in het project alleen een faciliterende rol. Daarbij komt dat het economisch tij niet meewerkt.

In augustus 2012 heeft de SNS-bank aan de Steunstichting aangekondigd dat per 1 januari 2013 het krediet zou worden opgezegd (zie bijlage 3). In dat geval zal de gemeente als borg worden aangesproken en een bedrag van circa € 1,2 miljoen moeten betalen aan de SNS-bank. Na deze vooraankondiging van de SNS-bank zijn diverse overleggen gevoerd met de Steunstichting om te komen tot een voor partijen bevredigende oplossing.

##### *Borgtocht*

Als de gemeente nu geen actie onderneemt, zal de SNS-bank de gemeente aanspreken op grond van de afgegeven gemeentegarantie (borgtocht). Omdat de stichting geen middelen heeft om het krediet af te lossen, zal de SNS-bank de gemeente voor het gehele openstaande bedrag (thans circa € 1.100.000,-) en allerlei forse boetes en opslagen aanspreken. De gemeente houdt dan wel een regresvordering op de Steunstichting. Deze regresvordering is echter een achtergestelde vordering. Andere schuldeisers gaan voor en bovendien biedt de Steunstichting vrijwel geen verhaal. De gronden aan de Steenbeekstraat zijn niet in eigendom van de Steunstichting maar van de Stichting Christelijk Voortgezet Onderwijs Over- en Midden-Betuwe en vallen dus niet in de boedel waarop de gemeente zich zou kunnen verhalen. Kortom: de gemeente moet direct circa € 1,2 miljoen betalen en zal hiervan waarschijnlijk slechts een beperkt gedeelte terug kunnen vorderen.

De gemeente is afgelopen maanden in gesprek gegaan met de Steunstichting om te zoeken naar oplossingen.

In eerste instantie is met de Steunstichting getracht een geldleningsovereenkomst ter hoogte van circa € 1,1 miljoen te sluiten. Zo zou de SNS-bank zonder boetes en opslagen afgelost kunnen worden en daarnaast zou de gemeente ter zekerheid van aflossing van de geldlening een hypotheekrecht op de gronden aan de Steenbeekstraat

#### 4. Argumenten en alternatieven

##### *Achtergrond*

Op 15 juni 2000 hebben de toenmalige gemeente Valburg, het Hendrik Pierson College (HPC) en Boers Veenendaal (nu: Koningsveen Projectontwikkeling B.V.) een raamovereenkomst gesloten (zie bijlage 1). In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verbouwing van het schoolgebouw van het HPC en de herontwikkeling van de locaties Beneluxstraat (Andelst) en Steenbeekstraat (Zetten). Het HPC is inmiddels verbouwd en de Beneluxstraat is ontwikkeld. Wat resteert, is de Steenbeekstraat.

Het uitgangspunt in de raamovereenkomst was dat het HPC van de opbrengsten uit de verkoop van haar gronden aan de Steenbeekstraat aan Koningsveen (€ 1.397.190,-), de vervangende inrichting van het schoolgebouw zou financieren. Aangezien de gronden in 2002 nog niet konden worden geleverd en dit bedrag dus nog niet beschikbaar was, heeft de Stichting tot Steun van Vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs Midden-Betuwe (hierna: Steunstichting) destijds een geldlening bij de SNS-bank afgesloten om de verbouwing van de school te financieren. De gemeenteraad heeft op 23 april 2002 besloten om hiervoor een garantie (borgstelling) te verlenen (zie bijlage 2). Bij het verstrekken van deze garantie zijn geen zekerheden gesteld.

De verwachting was dat de herontwikkeling van de Steenbeekstraat binnen 1 à 2 jaar gerealiseerd zou zijn en het krediet bij de SNS-bank dan weer afgelost kon worden. Ook de gemeentegarantie is verstrekt met de gedachte dat het maar voor een korte overbruggingsperiode zou zijn. De herontwikkeling van de Steenbeekstraat is echter door uiteenlopende redenen uitgesteld en vertraagd. De gemeente heeft in het project alleen een faciliterende rol. Daarbij komt dat het economisch tij niet meewerkt.

In augustus 2012 heeft de SNS-bank aan de Steunstichting aangekondigd dat per 1 januari 2013 het krediet zou worden opgezegd (zie bijlage 3). In dat geval zal de gemeente als borg worden aangesproken en een bedrag van circa € 1,2 miljoen moeten betalen aan de SNS-bank. Na deze vooraankondiging van de SNS-bank zijn diverse overleggen gevoerd met de Steunstichting om te komen tot een voor partijen bevredigende oplossing.

##### *Borgtocht*

Als de gemeente nu geen actie onderneemt, zal de SNS-bank de gemeente aanspreken op grond van de afgegeven gemeentegarantie (borgtocht). Omdat de stichting geen middelen heeft om het krediet af te lossen, zal de SNS-bank de gemeente voor het gehele openstaande bedrag (thans circa € 1.100.000,-) en allerlei forse boetes en opslagen aanspreken. De gemeente houdt dan wel een regresvordering op de Steunstichting. Deze regresvordering is echter een achtergestelde vordering. Andere schuldeisers gaan voor en bovendien biedt de Steunstichting vrijwel geen verhaal. De gronden aan de Steenbeekstraat zijn niet in eigendom van de Steunstichting maar van de Stichting Christelijk Voortgezet Onderwijs Over- en Midden-Betuwe en vallen dus niet in de boedel waarop de gemeente zich zou kunnen verhalen. Kortom: de gemeente moet direct circa € 1,2 miljoen betalen en zal hiervan waarschijnlijk slechts een beperkt gedeelte terug kunnen vorderen.

De gemeente is afgelopen maanden in gesprek gegaan met de Steunstichting om te zoeken naar oplossingen.

In eerste instantie is met de Steunstichting getracht een geldleningsovereenkomst ter hoogte van circa € 1,1 miljoen te sluiten. Zo zou de SNS-bank zonder boetes en opslagen afgelost kunnen worden en daarnaast zou de gemeente ter zekerheid van aflossing van de geldlening een hypotheekrecht op de gronden aan de Steenbeekstraat



verkrijgen. Helaas is het niet gelukt om hierover overeenstemming te krijgen. De Steunstichting is namelijk alleen bereid medewerking te verlenen aan de voorgestelde geldleningsconstructie incl. hypotheekrecht onder de voorwaarde dat de gemeente een geldlening ter hoogte van de koopsom (€ 1.397.190,-) verstrekt en de garantie geeft dat zij de gronden alsnog per 1 januari 2014 danwel uiterlijk 1 april 2014 in eigendom overneemt. In dat geval biedt de geldleningsconstructie slechts tijdelijk uitstel van de onvermijdelijke opgave om alsnog de gronden over te nemen.

Op 5 maart 2013 is uiteindelijk het voorstel besproken om de gronden in eigendom over te nemen tegen de in de raamovereenkomst afgesproken koopprijs (€ 1.397.190,-). De Steunstichting heeft aangegeven dan bereid te zijn de rentelasten van de afgelopen jaren (inmiddels opgelopen tot circa € 330.000,-) niet meer te verhalen op de gemeente.

#### *Medewerking SNS-bank*

De SNS-bank heeft aangegeven bereid te zijn de opzegging van haar krediet uit te stellen tot uiterlijk 1 mei 2013. Tot dat moment wordt voorkomen dat diverse boeterenten gaan lopen en dat de gemeente nu al wordt aangesproken op grond van de verleende garantie. De SNS-bank heeft aangegeven dat verder uitstel niet zonder meer mogelijk is. De gronden kunnen pas nadat de raad in de gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken in eigendom worden overgedragen. Dit betekent dat op z'n vroegst de gronden op 22 mei 2013 kunnen worden overgedragen. We zullen de SNS-bank op de hoogte te houden van de vorderingen in het besluitvormingsproces terzake van het voorstel om de gronden over te nemen. Zo trachten we te voorkomen dat er eventuele boeten worden opgelegd.

#### *Stand van zaken project Steenbeekstraat*

De gemeente heeft in het project Steenbeekstraat een faciliterende rol. Afgelopen jaren heeft de gemeente het project op een zo voortvarend mogelijke wijze getracht te faciliteren. Om de procedures te versnellen heeft de gemeente aangestuurd op het toepassen van de coördinatieregeling, zodat de bestemmingsplanprocedure en de procedure van de omgevingsvergunning aan elkaar zijn gekoppeld. Hiermee wordt bereikt dat gelijktijdig met het verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan ook de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt. Op 29 mei 2012 heeft de raad ingestemd met het toepassen van de coördinatieregeling. Daarnaast komt het project in aanmerking voor de Crisis- en Herstelwet.

Het voorontwerp bestemmingsplan kan op korte termijn in procedure worden gebracht, zodra de exploitatieovereenkomst is getekend. Huidige planning:

- voorontwerp bestemmingsplan ter inzage: mei 2013
- ontwerp bestemmingsplan en omgevingsvergunning ter inzage: juli 2013
- vaststelling bestemmingsplan: eind november 2013
- vaststelling omgevingsvergunning: december 2013

Als zich geen onvoorziene omstandigheden voordoen, kan eind 2013 sprake zijn van een vastgesteld bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Daarna moet het plan nog 6 weken ter inzage voor beroep. Als geen beroep wordt ingesteld zal eind januari/eind februari 2014 het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk worden. Als er wel beroep wordt ingediend, zal een beroepsprocedure moeten worden doorlopen (van circa enkele maanden tot een jaar).

#### *Conclusie*

Alles overwegende stellen wij voor om in te stemmen met overname van de gronden aan de Steenbeekstraat (de percelen kadastraal bekend gemeente Zetten, sectie B, nummers 1946, 2724 en 2731) tegen de in de raamovereenkomst afgesproken koopsom (€ 1.397.190,-). In de tussentijd is het van belang om ons te blijven inspannen om de plannen van Koningsveen te faciliteren om zo snel mogelijk tot afronding van het project

Steenbeekstraat te komen. Conform de raamovereenkomst uit 2000 is Koningsveen gehouden de gronden tegen een koopprijs van € 1.397.190,- over te nemen bij onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke bouwvergunning in het project Steenbeekstraat.

#### *Risico's*

De gemeente loopt het risico dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in het project Steenbeekstraat niet onherroepelijk worden. Pas bij onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke omgevingsvergunning is Koningsveen gehouden de gronden over te nemen. Zolang de grond niet door Koningsveen wordt afgenomen, draagt de gemeente de kapitaallasten (alleen rentelasten omdat op gronden niet worden afgeschreven).

Vanwege dit risico is het project Steenbeekstraat met ingang van de jaarrekening 2012 opgenomen in de risicoparagraaf.

#### **5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?**

Mits uw raad geen zwaarwegende wensen en bedenkingen kenbaar maakt, zal de grond in eigendom worden overgenomen. Notarissen Elst zal de benodigde akte(n) opmaken en laten passeren.

#### **6. Communicatie**

Mits uw raad geen zwaarwegende wensen en bedenkingen kenbaar maakt, zal Notarissen Elst de benodigde akte(n) opmaken en laten passeren.

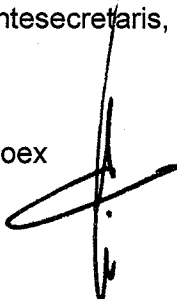
#### **7. Kosten, baten en dekking**

De koopsom van de gronden bedraagt € 1.397.190,-. Conform de raamovereenkomst zal Koningsveen bij een onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke bouwvergunning de gronden ook voor dit bedrag weer van de gemeente overnemen. De aankoopprijs is dus gedekt door de verkoopopbrengst. In de tijd tussen aan- en verkoop is wel sprake van rentelasten (rente-verlies). Volgens ons systeem wordt jaarlijks aan actieve grondcomplexen 4,5% rente toegerekend over de boekwaarde op 1 januari. Aangezien de grondaankoop pas in de loop van 2013 plaatsvindt, zal er in boekjaar 2013 nog geen sprake zijn van rentetoerekening. Volgens de huidige planning zal er op zijn vroegst pas eind januari/eind februari 2014 een onherroepelijk bestemmingsplan en omgevingsvergunning kunnen zijn. Op 1 januari 2014 is er dus wel sprake van een boekwaarde (van € 1.397.190) en dus rentetoerekening in het boekjaar 2014. Deze rente kan echter niet worden verhaald op de koper van de gronden (Koningsveen) en moet op grond van de voorschriften dus in 2014 direct worden afgeboekt. Dit zal worden meegenomen in de begroting 2014.

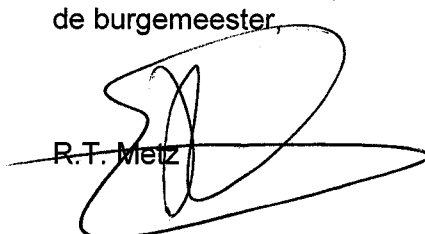
Naast voornoemde rentelasten is er bij de aankoop van deze gronden ook sprake van notaris- en andere bijkomende aankoopkosten. Deze eenmalige kosten komen uit op circa € 2.000,-. In de begroting 2013 is hiermee nog geen rekening gehouden. Voorgesteld wordt om deze eenmalige lasten te dekken ten laste van de algemene reserve. Op grond van de huidige financiële verordening is het college bevoegd om hierover een besluit te nemen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex



R.T. Metz



Steenbeekstraat te komen. Conform de raamovereenkomst uit 2000 is Koningsveen gehouden de gronden tegen een koopprijs van € 1.397.190,- over te nemen bij onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke bouwvergunning in het project Steenbeekstraat.

*Risico's*

De gemeente loopt het risico dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in het project Steenbeekstraat niet onherroepelijk worden. Pas bij onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke omgevingsvergunning is Koningsveen gehouden de gronden over te nemen. Zolang de grond niet door Koningsveen wordt afgenomen, draagt de gemeente de kapitaallasten (alleen rentelasten omdat op gronden niet worden afgeschreven).

Vanwege dit risico is het project Steenbeekstraat met ingang van de jaarrekening 2012 opgenomen in de risicoparagraaf.

**5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?**

Mits uw raad geen zwaarwegende wensen en bedenkingen kenbaar maakt, zal de grond in eigendom worden overgenomen. Notarissen Elst zal de benodigde akte(n) opmaken en laten passeren.

**6. Communicatie**

Mits uw raad geen zwaarwegende wensen en bedenkingen kenbaar maakt, zal Notarissen Elst de benodigde akte(n) opmaken en laten passeren.

**7. Kosten, baten en dekking**

De koopsom van de gronden bedraagt € 1.397.190,-. Conform de raamovereenkomst zal Koningsveen bij een onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke bouwvergunning de gronden ook voor dit bedrag weer van de gemeente overnemen. De aankoopprijs is dus gedekt door de verkoopopbrengst. In de tijd tussen aan- en verkoop is wel sprake van rentelasten (renteverlies). Volgens ons systeem wordt jaarlijks aan actieve grondcomplexen 4,5% rente toegerekend over de boekwaarde op 1 januari. Aangezien de grondaankoop pas in de loop van 2013 plaatsvindt, zal er in boekjaar 2013 nog geen sprake zijn van rentetoerekening. Volgens de huidige planning zal er op zijn vroegst pas eind januari/eind februari 2014 een onherroepelijk bestemmingsplan en omgevingsvergunning kunnen zijn. Op 1 januari 2014 is er dus wel sprake van een boekwaarde (van € 1.397.190) en dus rentetoerekening in het boekjaar 2014. Deze rente kan echter niet worden verhaald op de koper van de gronden (Koningsveen) en moet op grond van de voorschriften dus in 2014 direct worden afgeboekt. Dit zal worden meegenomen in de begroting 2014.

Naast voornoemde rentelasten is er bij de aankoop van deze gronden ook sprake van notaris- en andere bijkomende aankoopkosten. Deze eenmalige kosten komen uit op circa € 2.000,-. In de begroting 2013 is hiermee nog geen rekening gehouden.

Voorgesteld wordt om deze eenmalige lasten te dekken ten laste van de algemene reserve. Op grond van de huidige financiële verordening is het college bevoegd om hierover een besluit te nemen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

R.T. Metz

## **8. Relevante stukken**

1. raamovereenkomst d.d. 15 juni 2000
2. raadsvoorstel en raadsbesluit d.d. 23 april 2002
3. opzegging krediet SNS-bank d.d. 6 augustus 2012 VERTROUWELIJK

Portefeuillehouder: Frank van Rooijen

Behandelend teammanager voor technische vragen:

- Juridisch: I. Sluiter, tel.: (0481) 362300, email: i.sluiter@overbetuwe.nl
- Financieel: M. Willems, tel.: (0481) 362300, email: m.willems@overbetuwe.nl