

Artikel 43 vragen

Onderwerp : Makado, herinrichting openbaar gebied in relatie tot uitbreiding Makado en anterieure overeenkomst; MPG 2024

Aan : het college/portefeuillehouder

Datum : 28 oktober 2024

Inleiding – een terugblik

De herontwikkeling en uitbreiding van Makado door Makado Schagen bv kent een lange historie en die begon al in 2011.

Het startsein is gegeven in september/oktober 2013 met een raadsbesluit over een proces dat moest beginnen met een voorontwerp-bestemmingsplan Makado. De verstrekte informatie over de financiële onderbouwing van de herinrichting van het openbaar gebied buiten de uitbreiding was absoluut onduidelijk, discutabel en zoals later bleek misleidend¹. Het raadsbesluit heeft met kanttekeningen van een aantal fracties (Jess, Wens4u en seniorenpartij) op het deel van het raadsvoorstel dat betrekking had op de financiële onderbouwing een meerderheid gekregen. Het zou allemaal goedkomen met de nog te voeren onderhandelingen volgens de toenmalige VVD-wethouder. Makado Schagen bv zou ruim bijdragen: bovenwijkse voorzieningen € 1.200.500,--.

De anterieure overeenkomst, tevens overeenkomst grondruil Makado Schagen bv – gemeente Schagen is kort na de raad van oktober 2013 op 6 december 2013 gesloten.

Een ambtelijke toelichting op 13 februari 2014 in het gemeentehuis moest de lucht klaren. De toelichting had de insteek de algemene werking van de Grexwet en het kostenverhaal in het kader van de wro te duiden. Die toelichting sloot geheel niet aan op de casuïstiek van Makado. Reden voor D66 om via het presidium een gesprek te regelen met de wethouder. Dat gesprek heeft met ambtelijke bijstand plaats gevonden op 29 april 2014 met een vervolg op 19 mei 2014 met de burgemeester en de gemeentesecretaris.

De casus Makado past niet binnen de Grexwet.

Het gaat om een normale privaatrechtelijke (grond-)transactie met als (ver-) bindende factor de anterieure overeenkomst met voor partijen rechten en verplichtingen. Voor de gemeente betrof dat de herinrichting van het openbaar gebied, deels een herstructurering noodzakelijk vanwege de uitbreiding een de noordzijde richting Mozartlaan/Langestraat.

De grondexploitatie binnen het (voorontwerp-)bestemmingsplan was en is een zaak van de ontwikkelaar Makado Schagen bv.

De gemeente heeft voor de uitbreiding circa 3.200 m² ingebracht. Over het prijsaanbod voor die grond, de hiervoor vermelde € 1.200.500,--, was twijfel.

Uiteindelijk² is die in 2014 in opdracht van het college berekend door Cushman & Wakefield met de residuele grondwaardemethode met als vertrekpunt een bepaald basis aanvangsrendement (bar). De bar was voor beide plandelen 1 en 2 verschillend.

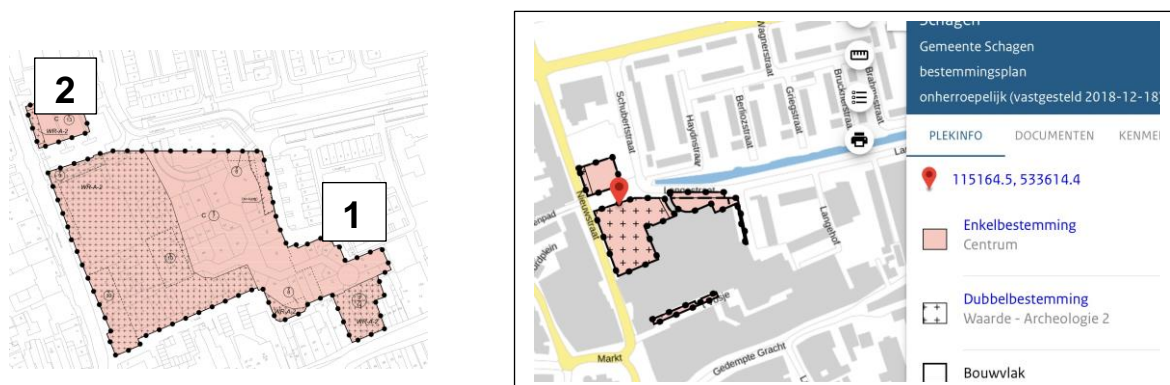
¹ zie *“Rekenkameronderzoek naar de bestuurlijke informatievoorziening aan de gemeenteraad”*

² Aanvankelijk zou het gaan om 1,8 miljoen euro maar dat bleek achteraf een ruwe schatting van de ingeschakelde adviseur makelaar Bregman.

De taxatie maakte dat de gemeente met het bod van Makado Schagen bv van € 1.220.550,-- heeft ingestemd. Kortom een normale grondverkoop en geen vergoeding “bovenwijkse voorzieningen” zoals eerder gesteld.

Voor plandeel 2, de locatie voor 14 woningen op een winkelplint, kwam de taxatie door Cushman & Wakefield negatief uit.

In de anterieure overeenkomst is er wel een paragraaf over mogelijke levering aan gewijd. Onduidelijk was en is of het bedrag van € 1.220.550,-- over beide plandelen gaat.



Bij de beeldfragmenten:

Een exploitatiegebied valt volgens de Grexwet samen met de begrenzing van een bestemmingsplan en de herinrichting van de openbare ruimte valt buiten het bestemmingsplan “herziening uitbreiding Makado Schagen” voor zowel de uitbreiding van het Makado (plandeel 1) en het plandeel 2 voor 14 woningen met winkelplint (zie hierboven).

In de raadsvergadering van 26 juni 2016 is voorgelegd het raadsvoorstel “Krediet openbare ruimte Makado”. Aanleiding was een subsidiebeschikking van de Provincie van € 788.585,--. Gevraagd wordt het beschikbare krediet van het raadsbesluit van 29 oktober 2013 te verhogen en de subsidie daar mede voor in te zetten.

Fragment uit het raadsvoorstel

Financiën

Voor de gemeente heeft dit voorstel geen directe financiële consequenties. In onderstaand overzicht is het krediet conform raadsbesluit 29 oktober 2013 weergegeven, en is weergegeven hoe de verhoging van het krediet gedekt kan worden.

	Raadsbesluit 29-10-2013	Voorstel 28-06-2016
Bijdrage Makado (prijsspeil 2015)	€ 1.200.550, -	€ 1.200.550, -
ISV-subsidie	€ 131.000, -	€ 131.557, -
Rioleringsgeld	€ 100.000, -	€ 372.000, -
Bijdrage Hoogheemraadschap	€ 35.000, -	€ 0, - *
Subsidie kleine Infra	€ 50.000, -	€ 788.585, -
Onttrekking reserve Maatschappelijk Nut	€ 1.500.000, -	€ 1.115.243, -
Totaal	€ 3.016.550	€ 3.607.935

*Hoogheemraadschap is niet bereid een bijdrage te doen.

D66 ziet dit kredietvoorstel als een bevestiging van de conclusie als hierboven verwoord: de Grexwet is niet van toepassing, er is geen sprake van een grondexploitatie als bedoeld in die wet.

In de voorbereidingstijd voor de feitelijke start van de bouw kwam Makado Schagen bv tot de conclusie dat aanpassing van het bestemmingsplan nodig was. Dat leidde tot de vaststelling

van het bestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado" op 18 december 2018 vastgesteld. Aan de anterieure overeenkomst van 2013 is een allonge toegevoegd.

MPG 2024

Op het project Makado wordt in de MPG 2024 ingegaan alsof het een grondexploitatie betreft. In de financiële opzet van een project over meerdere jaren als Makado zal er een parallel getrokken kunnen worden met die van een grondexploitatie maar is dat zeker niet. In die zin is het geven van de jaarlijkse stand van zaken van het project Makado in de MPG niet onbegrijpelijk.

De kernvraag is wat er met het financiële negatieve resultaat gebeurt. Hoe wordt die gedekt of uit welke begrotingspost wordt die geput.

Voor D66 valt dat geheel binnen het budgetrecht van de raad en het resultaat (negatief of positief) hoort niet aan het resultaat van "echte reële" grondexploitaties te worden onttrokken of toegevoegd.

In het kader van het budgetrecht moet de raad in de gelegenheid worden gesteld op voorstel van het college tot een financiële dekking binnen de normale begroting te besluiten. Dit naar voorbeeld van het raadsvoorstel van 2016.

Citaat

Het eindresultaat van alle grondexploitaties MPG 2024 is verbeterd van ca. € 2.35 miljoen nadelig naar ca. € 0,95 miljoen nadelig op eindwaarde.

Makado

Het (onterecht) ten laste brengen van overschrijdingen van het krediet 2016 van het resultaat grondexploitaties na 2016 heeft invloed gehad op de eindwaarde als hiervoor vermeld.

Nu het project herinrichting openbaar gebied rondom de uitbreiding Makado op zijn einde loopt is het ook het moment om financieel een vergelijk te maken met het raadsbesluit van 28-06-2016 om een totaalbeeld te krijgen van de opbrengsten, ingezette kredieten etcetera en kosten en het saldo.

Dat financiële resultaat kan niet los gezien worden van de anterieure overeenkomst met Makado Schagen bv.

Vragen

1. Is het college het eens dat met het raadsvoorstel van 28-06-2016 erkend wordt dat wijzigingen in de financiële paragraaf Makado binnen het budgetrecht van de raad valt?
2. Kunt u uitleggen waarom na dat raadsbesluit het investeringsprogramma 'openbaar gebied Makado' als grondexploitatie is gezien in relatie tot de definitie in de Grexwet en de (negatieve) resultaten ten laste zijn gebracht van het resultaat grondexploitatie?
3. Kunt u uitleggen waarom in navolging van het raadsvoorstel 2016 daarna geen raadsvoorstel is gedaan voor een krediet ter dekking van de overschrijding van het krediet van 2016 met een dekking in de "normale" begroting?
4. Kunt u een financieel vergelijk maken met het krediet van 28-06-2016 en die aan de raad voorleggen zodat het verschil met dat krediet duidelijk wordt? Hoe groot is het bedrag dat onttrokken is aan het resultaat grondexploitaties?
5. Heeft de raad een **expliciet** besluit genomen om het negatieve resultaat van de herinrichting openbaar gebied Makado ten laste te brengen van het resultaat grondexploitatie? En zo dat niet het geval is: waarom heeft het college aangenomen dat het na 2016 op enig moment opnemen van Makado in het jaarlijks ter kennis brengen aan de raad van een MPG als een dergelijk besluit moet worden gezien?
6. Waarom heeft u vanaf dat raadsbesluit de raad niet in de gelegenheid gesteld in het kader van het haar toekomende budgetrecht voor overschrijding van het krediet 28-06-2016 een dekkingsbesluit te nemen.

7. Bent u het met D66 eens dat het ten laste brengen van het negatieve resultaat Makado van het resultaat grondexploitatie een beperking van de raad vormt als het gaat om “echte” grondexploitaties en het kiezen daarbij voor meer sociale woningbouw?
8. Bent u het met D66 eens dat het afronden van het gemeentelijke financiële deel van het project Makado niet los gezien kan worden van de anterieure overeenkomst met Makado Schagen b.v.? Zo niet: waarom niet?
9. Heeft het bestemmingsplan “Herziening uitbreiding Makado” van 18 december 2018 geleid tot hogere kosten voor de gemeente en indien dat het geval is: heeft Makado Schagen bv die vergoed of op zijn minst een bijdrage daaraan geleverd?
10. Tussen de ondertekening in december 2013, de vaststelling van het bestemmingsplan “Herziening uitbreiding Makado” in 2018 dan wel de start bouw³ liggen enige jaren. Was het op basis van de anterieure overeenkomst mogelijk om gelet op gewijzigde marktomstandigheden tot bijstelling⁴ van de grondwaarde van € 1.220.500,- te komen? Als dat niet mogelijk was: ziet u dat net als D66 als een omissie in de anterieure overeenkomst van 6 december 2013 dan wel de allonge van 2018?
11. Is het afzien van die plandeel 2 door Makado wel voldoende juridisch afgehecht?
12. Bestaat de kans dat er op grond van die overeenkomst een claim komt van Makado Schagen bv. over plandeel 2?
13. Is het mogelijk om plandeel 2 alsnog voor woningbouw, appartementen voor senioren te ontwikkelen en zo niet waarom niet?
14. Is het college bereid om voor de overschrijding van het krediet van 28-06-2016 (punt 4) binnen de “normale” begroting alsnog dekking te zoeken en zo niet waarom niet?

Toelichting

D66 heeft in de maanden na het raadsbesluit van oktober 2013 en dan met name na ambtelijke presentatie/uitleg van 13 februari 2014 gevolgd door een gesprek met de VVD-wethouder op 29 april 2014 overwogen om daar politiek iets mee te doen.

Na het gesprek met de burgemeester en de gemeentesecretaris heeft D66 het laten rusten. Enerzijds omdat het niet zou bijdragen aan de positie van de gemeente richting Makado Schagen bv, het besluit van oktober 2013 niet zou veranderen, drie partijen kanttekeningen hadden geplaatst hadden bij de financiële onderbouwing dat een vervolg zou (moeten) krijgen en ook duidelijk werd dat de VVD-wethouder 1 oktober 2024 zou stoppen.

Nu het project Makado ten einde loopt is het goed om te evalueren. In de OV van 15 oktober 2024 is door D66 daarom gevraagd. De noodzakelijk uitgebreide inleiding en de vragen kunnen daarvoor een leidraad zijn.

D66 is en blijft van mening dat kosten die normaal via een kredietaanvraag of via de “normale” begroting bekostigd moeten worden niet ten laste moeten komen van het resultaat grondexploitaties.

Dat resultaat moet in het licht van te maken keuzes in het belang van de volkshuisvesting (sociale woningbouw) bij (recent) geopende⁵ of nog te openen grondexploitaties niet vervuild zijn met het negatieve resultaat Makado.

D66 vindt in het verlengde van het betoog van (een fractielid van) de PvdA de raad daar meer oog en meer ruimte voor moet hebben.

³ na eerdere aankondigingen is die begonnen in september 2020 (Noordkop centraal)

⁴ Het is een reële inschatting dat die dan hoger uit zou komen. Het risico van prijsstijgingen bij de reconstructie herinrichting van het openbaar gebied lag vanaf 2013 geheel bij de gemeente.

⁵ Tuitjenhorn-Bogmanweg / Dergmeerweg

Over wat de raad nu vaststelt bij het kennisnemen van een MPG wil ik wijzen op het betoog van het CDA in de Oordeelsvormende vergadering van 15 oktober 2024. D66 kan zich daar ten aanzien van de MPG 2024 en voorgaande MPG's geheel in vinden. Het "gelijk" laten lopen van een MPG met de begroting maakt het ten aanzien van benodigde kredieten gemakkelijker kredieten te regelen binnen de normale begroting, zoals ook kredieten worden opgenomen voor infrastructurele werken als een reconstructie over meerdere jaren (Koorndijk/Kalverdijk) of een rotonde (Speketersweg).