

## Gemeenteraad Gooise Meren

### Informatieve vragen van feitelijke/technische aard

Van : **Woordvoerders aankoop Crailo (Hugo Bellaart)**

Datum indiening : 26 november 2017

Betreft : Juridische vragen Crailo aankoop

Vraag en beantwoording : openbaar  
is openbaar

Datum toezending : 30 november 2017  
antwoord

#### Vraag 1:

Kan het College een toelichting geven op de analyse WGR vs. BV en dan vooral op de genoemde aspecten? In het bijzonder op de volgende punten:

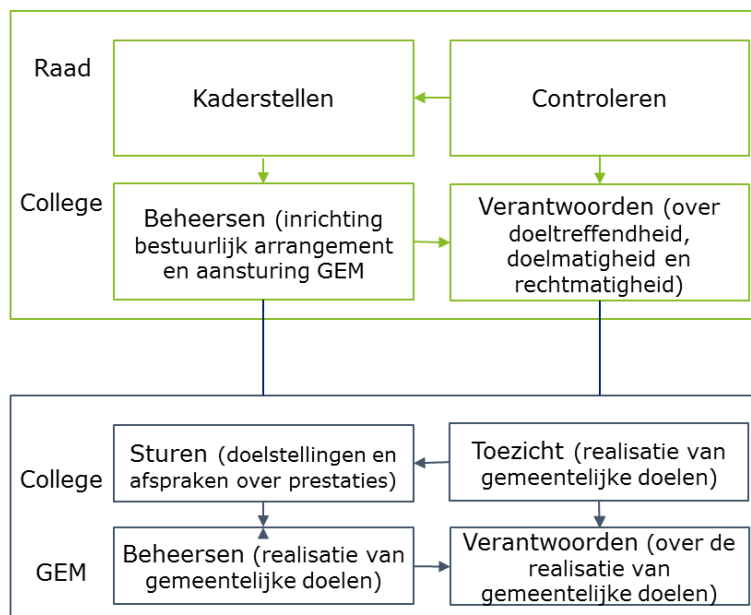
- a) Ten aanzien van criterium Borging ontbreekt de beschrijving/onderbouwing.

**Antwoord:** Zie onderstaande hierna onder b.

- b) De criteria Democratische of Politieke Controle en Belasting ontbreken.

**Antwoord:** In een dualistisch stelsel hebben gemeenteraad en college een verschillende rol als het gaat om de controle op een verbonden partij (i.c. GEM Crailo). Het is de taak van het college om toezicht te houden op de realisatie van de doelen, prestaties, kosten en risicobeheersing van GEM Crailo BV. De gemeenteraad controleert of GEM Crailo BV haar taken conform de gestelde kaders uitvoert en of het college dit goed bewaakt en – zo nodig – bijstuurt.

Het is ook de taak van het College om de gemeente te vertegenwoordigen in de bestuursorganen van GEM Crailo (i.c. Algemene Vergadering van Aandeelhouders) of gemeentelijke vertegenwoordigers aan te wijzen.



In bijgevoegde notitie is een analyse gemaakt op welke onderdelen een GR afwijkt van het werken in een BV. Voor de in de vraag opgenomen onderdelen borging en democratische of politieke controle is het werken met een BV niet onderscheidend t.o.v. de WGR. Beide zijn op deze aspecten vergelijkbaar. In de notitie is echter aangegeven dat het werken met een BV tot een grotere slagvaardigheid leidt en deze minder bestuurlijk opgetuigd behoeft te worden, terwijl de waarborgen niet wezenlijk verschillen.

- c) Op vier criteria ziet de raad, geadviseerd door AKD, geen verschil. Graag verduidelijking.
- i. Ten aanzien van aangaan van verbintenissen (geen verschil)  
**Antwoord:** Het aangaan van verbintenissen met derden in GEM Crailo BV gedurende het gehele traject makkelijker. Hierbij valt te denken aan o.a. het traject rondom de gronduitgifte en de daadwerkelijke opdrachtverstrekkingen. Bij een WGR is er sprake van een AB en DB waarbij besluitvorming lang kan duren. Een gebiedsontwikkelingsorganisatie is gebaat bij een helder en efficiënte besluitvormingsstructuur met operationele verantwoordelijkheden bij de directeur en – zo nodig – geborgd bij de AVA.
  - ii. Ten aanzien van politieke stabiliteit (hoe politiek stabiel is het als een raad zich gaat opwinden over de onmogelijkheid bij te sturen? Dus even positief/negatief)  
**Antwoord:** Zie het antwoord onder 1b.
  - iii. Slagvaardigheid  
**Antwoord:** De regelgeving voor een GR en de (ambtelijke) bemoeienis bij de handhaving daarvan worden over het algemeen als knellend ervaren en kunnen een belemmering vormen voor een slagvaardig beleid. De zelfstandigheid van het bestuur in een privaatrechtelijke entiteit (GEM Crailo BV) draagt bij aan het ondernemerschap, terwijl de vele procedures voor bijvoorbeeld het opstellen van de begroting, het aangaan van leningen en doen van investeringen voor een GR het ondernemerschap niet aanmoedigen. Bovendien is de slagkracht van het bestuur van een GR vaak beperkter, omdat zij – in tegenstelling tot de directie van een BV – ook de eigen gemeentelijke belangen moeten dienen en door de aanwezigheid van langere (veelal) verplichte besluitvormingslijnen.
  - iv. Beperking aansprakelijkheid (die in de praktijk bij gebruik door gemeenten hetzelfde is)  
**Antwoord:** Het oprichten van een rechtspersoon is een goede mogelijkheid om de aansprakelijkheid van de betrokkenen te beperken en biedt houvast voor contractspartners. Bij een BV zijn gemeenten aansprakelijk voor hun financiële inbreng. Bij een GR zijn gemeenten geheel aansprakelijk voor de eventuele tekorten.

- d) Als gekozen wordt voor BV, wat zijn de aspecten die we kunnen regelen in Statuten/OVK met vennootschap om de geest van WGR te benaderen? (bestuursrapportage, een evt. adviesraad uit raadsleden van de gemeenten, etc.)

**Antwoord:** In de nog op- en door de colleges vast te stellen akte van oprichting GEM Crailo BV, alsook het directiereglement wordt o.a. vastgelegd met welke frequentie en in welke vorm de directie van GEM Crailo BV verantwoording dient af te leggen aan de AVA (o.a. kwartaalrapportages). Daarnaast is in de SOK bepaald dat de directie binnen drie maanden na oprichting van GEM Crailo BV een ondernemingsplan opstelt. In dit ondernemingsplan zullen zaken als de publiekrechtelijke rol van gemeenten in relatie tot de privaatrechtelijke rol worden uitgewerkt, alsook de planning & control (van het opstellen van jaar- en faseplannen tot het opstellen van maand- en kwartaalrapportages).

Kortom de aard van de rapportage vanuit de GEM moet nog worden uitgewerkt (is ook in een GR niet voorgeschreven) en kan dus in lijn worden gebracht met wensen die er in de raden leven.

Het idee van een adviesraad bestaande uit raadsleden kan ook bij een BV worden vormgegeven. Graag brengen we deze suggestie in de Stuurgroep in voor verdere uitwerking.

- e) Ten aanzien van de keuze BV voor WGR is sprake van beperkt verschil? Kan via WGR niet hetzelfde bereikt worden? Kan voorzien worden in de bijlage 6?

**Antwoord:** Zie voorgaande antwoorden, waarbij opgemerkt dat een GR de geëigende entiteit is voor uitvoering van zuiver gemeentelijke taken en bevoegdheden, maar een BV juist geschikt is voor taken met een bedrijfsmatig karakter (i.c. gebiedsontwikkeling c.q. voeren van een grondexploitatie). Er is ons ook geen enkel voorbeeld bekend van een woningbouwontwikkeling die via een GR is vormgegeven. Daarentegen zijn er honderden voorbeelden van gebiedsontwikkelingen die via een BV of een CV/BV zijn vormgegeven.

Als bijlage 6 van de Koopovereenkomst Locatie Crailo bedoeld wordt, zijnde brief van de Staat inzake verrekenbeding, kan hierin nog niet worden voorzien. De provincie is nog in afwachting van een definitief antwoord van het Rijksvastgoedbedrijf.

- f) Waarom is gekozen voor een enkele overeenkomst met drie kopers en niet drie verkopen onder voorbehoud van geslaagde verkoop van alle drie? (want als Laren een probleem met PNH krijgt voor de levering aan een vennootschap, zijn GM en H'sum automatisch ook partij)

**Antwoord:** Voor dit koopmodel is gekozen vanuit de gedachte 'samen uit, samen thuis'. Vanuit het perspectief van een gezamenlijke ontwikkeling van Crailo ligt een splitsing van aansprakelijkheden niet in de rede.

- g) Beslaat de manege ook grond van de gebiedsontwikkeling of ligt die erbuiten? Dit ivm de vermelding van huur in de stukken. Kan de manege vertraging opleveren voor de ontwikkeling?

**Antwoord:** De manege valt buiten de ontwikkeling. De geurcirkel van de manege moet echter wel onderzocht worden. Op basis van dit onderzoek zal de raad Hilversum eventueel een geurverordening moeten vaststellen, waarin de afstand tot de nieuwe bebouwing wordt beperkt. Dit levert geen noemenswaardige vertraging op.

- h) Is de BV-route belastingtechnisch aantrekkelijker dan de WGR route?

**Antwoord:** De fiscaliteit is niet één van de criteria geweest waarop de GR en BV met elkaar zijn vergeleken, omdat er geen voorbeelden in het land bekend zijn waarbij woningontwikkeling is vormgegeven via een GR. De WGR-route is belastingtechnisch niet aantrekkelijker dan de BV-route.

**Bijlagen:**  
Memo GR