

Aankoop en sloop grond en opstallen Energieweg 6
en Bedrijfsweg 11-13 gelegen in Het Hanzekwartier

Aan de gemeenteraad

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. Middels de bijgevoegde begrotingswijziging (nummer LIAS 11383) investeringskredieten beschikbaar te stellen voor de aankoop en sloop van 4 kadastrale percelen grond met opstal, namelijk:
 - a. Een perceel met opstallen van 1.880 m² gelegen aan de Energieweg 6, kadastraal bekend als A.389;
 - b. 3 deelpercelen met opstallen van 995 m² gelegen aan de Bedrijfsweg 11-13, kadastraal bekend als A.3370/3371/7258;
2. De verwervingskosten op te nemen op de balans onder de post “materiele vaste activa” vooruitlopend op vaststelling van de deel grondexploitaties binnen het ontwikkelgebied Het Hanzekwartier

INHOUD

INLEIDING

In april 2020 heeft u als raad een besluit genomen inzake de ontwikkelstrategie en benodigde grondbeleidsinstrumenten voor de verdere ontwikkeling van het gebied begrenst tussen de spoorlijn, de Lage Vaart en de Handelsweg. Dit als onderdeel van het ontwikkelgebied het Hanzekwartier. Op basis van de argumentatie in het raadsvoorstel is gekozen voor een actief grondbeleid met toepassing van het vestigen van een voorkeursrecht (WVG) om de benodigde verwervingen actief te kunnen uitvoeren. In het voorstel is door ons met u als raad afgesproken dat we voor de benodigde middelen voor de verwervingen apart een investeringskrediet vragen.

Inmiddels zijn deze percelen al voor de benoemde besluitvorming aan de gemeente te koop aangeboden. Op dit moment vindt ambtelijk de gesprekken en voorbereidingen plaats om de verwerving van deze percelen te effectueren en af te ronden. Na oplevering van de percelen met opstallen worden de opstallen gesloopt en indien van toepassing de gronden gesaneerd. Planning is 2020 met uitloop naar 2021.

ARGUMENTEN

1.1 Verwerving is conform uitgangspunten nota grondbeleid "Grond als basis voor regie"

In 2016 heeft uw als raad de nota grondbeleid "Grond als basis voor regie" vastgesteld. Een beleidsuitgangspunt is dat de gemeente een grondpositie kan innemen vooruitlopend op een nog vast te stellen grondexploitatie indien daarmee belangrijke gemeentelijke doelen kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat er een reëel en stellig voornemen is voor toekomstige planontwikkeling o.a. blijkend uit een structuurvisie. Het beleidsuitgangspunt voor de grondexploitatie is dat deze een positief resultaat genereert.

In het raadsvoorstel voor de ontwikkelstrategie is voldoende beargumenteerd om tot een actieve aankoop van de gronden over te gaan en daarmee wordt voldaan aan de geformuleerde uitgangspunten zoals opgenomen in de nota grondbeleid.

1.2. De gronden zijn nodig voor het realiseren van gemeentelijke doelen.

Het grondbeleid is ondersteunend aan andere beleidsdoeleinden. Om uitvoering te kunnen geven aan de door uw vastgestelde woonvisie hebben wij in de komende jaren nieuwe ontwikkelgebieden nodig om de vastgestelde doelen van het aantal te realiseren woningen te halen.

1.3 Een onafhankelijke taxatie en waarde indicatie is de basis voor de verwervingsprijs

In voorbereiding op het door u vastgestelde ontwikkelstrategie is door een bureau, voor alle panden in het benoemde ontwikkelgebied, middels een geveltaxatie een indicatie van de waarden van de gronden en opstallen in kaart gebracht. Ook is er een indicatie afgegeven indien er op onteigeningsbasis ook een vergoeding dient te worden betaald bij verplaatsing van de bedrijven.

Het perceel aan de Bedrijfsweg 11-13 stond op het moment van het vestigen van het voorkeursrecht gemeente (26 februari 2020) bij een lokale makelaar in de verkoop.

Het eerdergenoemde bureau heeft deze gronden en opstallen getaxeerd. Voor de onderhandelingen voor aankoop wordt een aankoopmakelaar in gezet om tot een marktconforme verwervingsprijs te komen.

Voor de verwerving van het perceel gelegen aan de Energieweg 6 is reeds overeenstemming bereikt over de verwerving. Voor dit perceel is door het eerdere genoemde bureau in plaats van een geveltaxatie een uitgebreide taxatie uitgevoerd.

Voor aankoop dient voor het perceel Energieweg 6 nog een rapport te worden overhandigd van de milieutechnische kwaliteit van de grond. Voor het overige perceel is dit reeds in bezit van de gemeente en heeft het geen milieutechnische bezwaren voor de ontwikkeling van woningbouw.

1.4 Uitgangspunt van verwerving is om de bedrijven te behouden voor de gemeente Dronten

Het grootste deel van de te verwerven percelen en opstallen zijn bedrijven. Bij de verwerving is het uitgangspunt om deze bedrijven en de daarmee samenhangende arbeidsplaatsen te behouden voor de gemeente Dronten. Voor het bedrijf gelegen aan de Energieweg 6 is een principeovereenkomst tot stand gekomen dat het bedrijf grond koopt op het bedrijventerrein de Poort van Dronten. Het andere perceel betreft een woonhuis met een werkplaats. De werkzaamheden zijn door de zoon van eigenaar in een andere plaats in de regio voortgezet. Het bedrijf blijft ook spreekuur houden in Dronten.

1.5. Na oplevering worden de opstallen op de percelen gesloopt en indien nodig de gronden gesaneerd.

De percelen en stallen worden verworven voor de ontwikkeling van woningbouw. Om de snelheid van ontwikkeling in de toekomst te waarborgen worden de panden niet eerst tijdelijk verhuurd. De duur van huurcontracten met tijdelijke huur is in principe 1 jaar met jaarlijkse verlenging. Indien de huur wordt opgezegd, met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden, heeft een huurder niet altijd meteen een ander onderkomen. Gezien de tijd en

mogelijk het extra geld dat hiermee gemoeid is en om verpaupering en vandalisme tegen te gaan, worden de panden na oplevering gesloopt. Op basis van de huidige BBV-regels (zie argument 3.1) vindt er geen duurzame waardevermindering plaats. De verwervingsprijs kan dan worden ingebracht in de nog op te stellen deel grondexploitaties voor de herontwikkeling van Het Hanzekwartier. Dit geldt niet voor de kosten van sloop en mogelijke sanering. Deze komen ten laste van het begrotingsperspectief.

2.1 Op basis van de huidige financiële spelregels van het BBV worden de aan te kopen gronden geactiveerd binnen de materiele vaste activa.

Gronden die zijn verworven met het oog op concrete ontwikkeling door de gemeente, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld mogen, voor wat betreft de toepassing van artikel 65 lid 1 BBV, worden gewaardeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming. Aangezien het hierbij gaat om een naar verwachting tijdelijke en niet duurzame waardevermindering, mag - onder voorwaarden - bij de waardering worden uitgegaan van de grond tegen toekomstige bestemming in plaats van de huidige bestemming.

De activering van alle soorten grond geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingprijs (artikel 63 lid 1 BBV) en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde (artikel 65 lid 1 en 2 BBV).

Conform de wijziging van het BBV in 2016 kunnen dergelijke gronden niet onder de voorraden (artikel 38 BBV) worden gerangschikt, maar moeten deze worden verantwoord onder materiele vaste activa (artikel 52 lid 1 onderdeel a BBV) tegen de verwervingskosten. Zolang de gronden zijn opgenomen onder de materiele vaste activa, wordt er rente aan toegerekend. Het toerekenen (activeren) van andere kosten is daarbij niet toegestaan. Ingeval van duurzame waardevermindering vindt afwaardering plaats naar de waarde volgens de geldende bestemming.

KANTTEKENINGEN

Voor het perceel en opstallen aan de Energieweg 6 is reeds overeenstemming bereikt over de verwervingsprijs. Voorwaarde is wel dat het bedrijf zich vestigt op de Poort van Dronten. Het andere perceel stond via een lokale makelaar te koop. Over de uiteindelijke te betalen verwervingsprijs dient nog te worden onderhandeld.

Het college

drs. T. van Lenthe
Secretaris

drs. J.P. Gebben
Burgemeester