

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 10 december 2009

Bundel nr. 8

Onderwerp: verplaatsing Van de Pavert, Varsselder

Voorgestelde beslissing:
<ol style="list-style-type: none">1. instemmen met cofinanciering bedrijfsverplaatsing en ISV;2. instemmen met het openen van een grondcomplex "Van de Pavert" met bijbehorende exploitatiebegroting;3. conform de in deze exploitatiebegroting opgenomen kosten, inclusief aankopen, bouw- en woonrijpmaken, plankosten en renteverliezen, een krediet beschikbaar stellen van totaal € 2.826.000,--

Inleiding

Vanwege onvoldoende uitbreidings- en ontplooiingsmogelijkheden op de huidige locatie en de daaruit voortvloeiende verhuizing naar een nieuwe bedrijfslocatie op De Rieze in Ulft wordt al enige tijd met Van de Pavert overleg gevoerd om tot een stedenbouwkundige herinvulling te komen van de achterblijvende locatie. Daarbij wordt ook gekeken op welke wijze rekening kan worden gehouden met de plannen om op het sportcomplex "De Buitenham" tot realisering van een gemeenschapshuis te komen.

Omdat met deze plannen een grote kwaliteitsslag kan worden gemaakt ligt het voor de hand dat de gemeente de locatie in Varsselder aankoopt en zelf de exploitatie ter hand neemt. Naast het realiseren van woningbouw biedt het terrein de mogelijkheid een parkeervoorziening te realiseren voor het sportcomplex en het daar te realiseren gemeenschapshuis. Ook is ruimte voor een speelruimteplek, dat samen met de parkeervoorziening, gebruikt kan worden als evenemententerrein.

Om tot aankoop van het terrein te komen is het essentieel dat van de provincie subsidie wordt verkregen in het kader van de bedrijfsverplaatsing en ISV. Na aankoop en afronding planologische procedure kan de exploitatie in uitvoering worden genomen.

Samenvatting

Via inzet van provinciale subsidie kan tot aankoop van het terrein Van de Pavert worden gekomen. Daarmee wordt het bedrijf mogelijk gemaakt zijn activiteiten op De Rieze verder te ontplooiën. De achterblijvende locatie biedt alle mogelijkheden om invulling te geven aan de gewenste kwaliteitsimpuls voor de leefbaarheid van Varsselder-Veldhunten. Met het vaststellen van de exploitatiebegroting en het verstrekken van het gevraagde krediet kan na aankoop planologische procedure worden gestart en de exploitatie verder worden voorbereid.

Meetbaar effect

- definitieve verplaatsing van het bedrijf Van de Pavert naar de Rieze VI;
- de bestaande opstallen, m.u.v. de bestaande bedrijfswoning, worden gesloopt;
- realisering ontsluiting en parkeerruimte t.b.v. gemeenschapshuis, ook als evenemententerrein te gebruiken;
- realisering woningbouw.

Argumenten

1.1 Provinciale subsidie vormt een onderdeel van de exploitatiebegroting.

De subsidieregeling "bedrijfsverplaatsingen" van het "Sociaal Economisch Beleid" (SEB) van de provincie kent, evenals de regeling ISV, een co-financieringsregeling. Om daarvoor in aanmerking te komen is een besluit van Provinciale Staten nodig, waarvoor subsidieverzoeken moeten worden ingediend. Ambtelijk is al aangegeven dat de financiering van € 250.000,-- voor bedrijfsverplaatsing en € 230.000,-- in het kader

van de ISV mogelijk is, waarbij de gemeente deze bedragen in de grondexploitatie heeft opgenomen als onderdeel van de verwervingskosten.

2.1 *Met het openen van een complex en vaststelling van de begroting liggen de financiële kaders vast.*

3.1 *Het budgetrecht is een bevoegdheid van de raad.*

Kanttekeningen

a. *Verkrijgen van subsidies.*

Inzet van provinciale subsidies is essentieel voor de exploitatie. Mogelijkheden binnen de provinciale regelingen voor bedrijfsverplaatsing en ISV zijn op ambtelijk niveau besproken en bekeken. Voor uiteindelijke toekenning is een besluit van Provinciale Staten nodig, waarvoor subsidieverzoeken moeten worden ingediend. Deze verzoeken dienen vergezeld te gaan van een raadsbesluit waarbij aangegeven wordt op welke wijze de cofinanciering plaatsvindt. Hiervoor is al aangegeven, dat deze financiering wordt gevonden in de grondexploitatie.

b. *Dekking van de exploitatie wordt mogelijk gemaakt met bijdragen.*

De opbrengsten uit woningbouw zijn niet voldoende om alle exploitatielasten te dekken. Omdat verwacht wordt dat woningbouw op 3^e speelveld een sluitende exploitatie oplevert wordt instemming gevraagd om het verschil tussen de boekwaarde en de verwachte marktwaarde van de ondergrond van het 3^e speelveld aan te wenden voor een sluitende exploitatie.

Ook wordt gevraagd een bijdrage in het kader van de leefbaarheid te verstrekken. Met de aankoop wordt n.l. bereikt, dat een oplossing wordt gevonden voor de knelpunten, die in het kader van de leefbaarheid zijn geconstateerd. Zo is met een vertegenwoordiging uit de bevolking bekeken op welke wijze

- nieuwe woningbouwmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd;
- een gemeenschapshuis kan worden gerealiseerd;
- uit verkeersveiligheid tot herinrichting van de Hoofdstraat kan worden gekomen;
- een nieuw dorpshart kan worden gerealiseerd.

Met de aankoop en het in exploitatie nemen, zoals voorgesteld, wordt een grote kwaliteitsslag gemaakt.

Kosten, baten, dekking en begrotingwijziging

Binnen de exploitatiebegroting van dit grondcomplex wordt rekening gehouden met een maximaal verwervingsbedrag en het ontvangen van provinciale subsidies om tot aankoop over te kunnen gaan. Deze subsidies zijn gebaseerd op regelingen waarbij sprake is van een co-financieringsregeling. Het gemeentelijk aandeel is opgenomen als kosten van verwerving. U wordt gevraagd hiermee in te stemmen. Hierdoor kan de koopsom ineens worden voldaan en worden de te ontvangen (voorschotten en afrekeningen van) subsidies op een later tijdstip als ontvangst binnen de grondexploitatie verantwoord.

Daarnaast zijn voor het laten sluiten van de exploitatie van het plangebied de volgende bijdragen nodig:

- * € 127.500,-- uit de hoofdlijnenbegroting "gemeenschapshuis" als bijdrage in de kosten van aanleg parkeerplaatsen;
- * € 460.000,-- als bijdrage uit de ontwikkeling van het 3^e speelveld, namelijk het verschil tussen de boekwaarde en de verwachte marktwaarde van de ondergrond van het 3^e speelveld. In plaats van toevoeging aan de Algemene Reserve wordt aanwending gevraagd als bijdrage voor een sluitende exploitatie van locatie Van de Pavert.
- * € 900.000,-- als bijdrage in het kader van de leefbaarheid van Varsselder-Veldhunten. Dit bedrag komt vrij uit het krediet dat gereserveerd is voor realisering van het gemeenschapshuis Varsselder-Veldhunten. Door te anticiperen op het systeem om saldo's van lopende kredieten vanaf 1 januari 2010 samen te voegen en in te zetten per beleidsveld wordt de exploitatie van locatie Van de Pavert sluitend.

Verwerving geschiedt onder ontbindende voorwaarden. Ook zal exploitatie eerst mogelijk zijn wanneer u met de voorgestelde dekking instemt. Daardoor resteren slechts de gebruikelijke risico's binnen de grondexploitatie. Mochten die zich later voordoen dan zal daarvoor een voorziening moeten worden getroffen. De risicoparagraaf voor 2010 blijft ten aanzien van dit plan ongewijzigd.

burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester