

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 28-03-2019

Onderwerp : Mandaat voor een bedrag per boekjaar voor het doen aankopen.

Voorgestelde beslissing

1. Het college (tijdelijk) voor een bedrag per jaar te mandateren voor het doen aankopen ten behoeve van het ontwikkelen van bedrijventerrein in Varsseveld.
2. Daarvoor een bedrag van 2 miljoen euro per boekjaar (2019 en 2020) beschikbaar te stellen;
3. De duur van het mandaat vast te stellen tot het eindigen van het voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten).

Aanleiding

In februari 2018 hebt u, als raad van de gemeente Oude IJsselstreek, besloten percelen in Varsseveld aan te wijzen waarop artikelen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn verklaard. Deze percelen en de opstallen bevinden zich binnen een gebied dat door de structuurvisie in 2011 is aangeduid als uitbreidingslocatie voor bedrijventerreinen in Varsseveld. Deze liggen oostelijk van het huidige plangebied van fase 2 van Hofskamp-Oost. Veel percelen binnen dit gebied zijn al in eigendom van de gemeente en destijds ook bedoeld voor de ontwikkeling van een "bovengemeentelijk" bedrijventerrein. Het voorkeursrecht heeft een werkingsduur van 3 jaar. De eigenaar, van een perceel of percelen waarop het voorkeursrecht gevestigd is, zal bij verkoop deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Voor de aankoop door de gemeente moet daarvoor dan wel budget beschikbaar zijn. Het college heeft de bevoegdheid aan te kopen, de raad het budgetrecht om hiervoor geld beschikbaar te stellen.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het mandaat voorziet in een budget voor het doen van aankopen maar dat beperkt is voor een bedrag per jaar en voor de tijdsduur van het gevestigde voorkeursrecht voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein voor een derde fase van Hofskamp-Oost in Varsseveld.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Om aankopen te doen, ter uitvoering van het gevestigde voorkeursrecht, is budget nodig.

De raad heeft het budgetrecht. Met het toekennen van het budget kan adequaat op Wvg-situaties worden ingespeeld.

1.2 Het totaal van de verwachte aankopen wordt geschat op 4 miljoen.

Deze raming is een inschatting van de met de aankopen gemoeide kosten. Aankopen geschieden door waardebeoordeling op basis van taxatie. De uitkomst van de onderhandelingen bepaalt uiteindelijk of de schatting hoger of lager uitvalt.

1.3 Voor het verstrijken van de termijn van het huidige voorkeursrecht wordt gewerkt aan het vaststellen van een bestemmingsplan.

Het voorkeursrecht heeft nog een werkingsduur tot maart 2020. Indien binnen deze termijn een bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt weliswaar het voorkeursrecht verlengd en wordt bovendien een titel verkregen tot onteigening van de voor de ontwikkeling benodigde percelen, maar dan wordt voor deze verwervingskosten aan de raad gevraagd een, bij de vaststelling van het bestemmingsplan behorende, exploitatiebegroting vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Met aankopen wordt nu nog vooruitgelopen op de mogelijkheid om een derde fase Hofskamp-Oost te ontwikkelen. Deze ontwikkeling is nog enigszins onzeker. Een nieuw Regionaal Programma Werklocaties is immers nog niet vastgesteld. Indien de gemeente nu aanbiedingen tot aankoop zou afwijzen is de eigenaar

vervolgens weer vrij om gedurende 3 jaren zijn eigendommen aan anderen aan te bieden. Mocht uiteindelijk de gewenste ontwikkeling toch niet doorgaan dan kunnen verworven percelen weer vermarkt worden.

1.2 De aankopen vereisen een behoorlijke investering voor de ontwikkeling van een derde fase. Ook hier geldt dat de kosten voor de baten uitgaan. De eerste berekeningen tonen aan dat een voordelig resultaat haalbaar is. De verwachting is dat gedurende de boekjaren 2019 en 2020 uit verkopen van de 2e fase Hofskamp-Oost nog ruim 5 miljoen euro wordt ontvangen. Hiermee is de anders benodigde verhoging van de leningenportefeuille voor de aankopen niet noodzakelijk.

1.3 Bij het voorkeursrecht is het aan de eigenaar of hij zijn percelen aan de gemeente te koop aanbiedt. Hij is niet verplicht tot verkoop. Wanneer het betreffende bestemmingsplan, binnen de werkingsduur van het huidige voorkeursrecht, wordt vastgesteld, wordt daarmee ook de duur van het voorkeursrecht verlengd en heeft de gemeente bovendien een titel tot onteigening. Voorop staat echter dat altijd wordt getracht om middels minnelijke verwerving aan te kopen. Slechts in een uiterste geval zal van de mogelijkheid tot onteigening gebruik worden gemaakt.

Kosten, baten, dekking

Na wijziging van de begroting- en rekeningvoorschriften is er geen mogelijkheid meer om de kosten van verwervingen voorafgaand aan het in exploitatie nemen van een gebied op te nemen in de voormalige balanspost NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden). Thans worden deze verwervingskosten op de balans onder MVA (materiële vaste activa) verantwoord en bij het openen van de grondexploitatie na het vaststellen van het bestemmingsplan in de betreffende exploitatiebegroting opgenomen. Kosten van begeleiding van de aankopen, taxaties e.d. worden verantwoord onder de balanspost IMV (immateriële vaste activa) en kunnen binnen 5 jaar na registratie aan de betreffende exploitatie worden toegerekend. Daarvoor wordt met het vaststellen van een bestemmingsplan voor het gebied ook een grondcomplex geopend en met de bijbehorende begroting krediet gevraagd. Voor zover niet alle percelen al met het thans gevraagde krediet zijn aangekocht worden de resterende verwervingskosten opgenomen in de begroting van het te openen grondcomplex.

Uitvoering

Planning

- Raadscommissie (AFE) 11 maart 2019
- Raadsvergadering 28 maart 2019

Personeel

Intern, gronzaken en financiën;

Extern begeleiding bij aankopen / taxateur.

Evaluatie/verantwoording

Rapportage reguliere planning & control cyclus

Middels actieve informatieplicht / jaarlijks bij jaarrekening

Bijlagen

Burgemeester en wethouders,

M.J.F Verstappen
Secretaris

O.E.T. van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 28 maart 2019

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor stemmen tegen

- aangenomen
- aangenomen met amendement
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-

-