

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 28 oktober 2021

Zaaknummer : 295422

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

De raad wordt voorgesteld

1. Het college voor een bedrag van 2,5 miljoen euro per boekjaar te mandateren voor het doen van aankopen ten behoeve van de ontwikkeling van (een deel van) het plangebied "Varsseveld-West" in Varsseveld;
2. De duur van het mandaat vast te stellen tot het eindigen van het voorkeursrecht in 2024.

Aanleiding

Op 22 april heeft uw raad besloten een vijftal uitleglocaties aan te wijzen die voor de komende 10 jaar voor een groot aantal woningen ruimte bieden. Ook is mede op basis van criteria de locatie "Varsseveld-West" aangewezen als eerste locatie om de planvorming op te pakken.

Inmiddels hebt u voor dit plangebied op 24 juni jongstleden een voorkeursrecht gevestigd. 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. Daarnaast is ook actieve verwerving denkbaar om aan de gewenste versnelling invulling te geven. Voor aankopen 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 het verkrijgen van 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 eerste deel van de woningbouwlocatie "Varsseveld-West" in Varsseveld.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1. Om aankopen te doen, ter uitvoering van het gevestigde voorkeursrecht als ook voor actieve minnelijke verwerving, is budget nodig.*

De raad heeft het budgetrecht. Met het toekennen van het budget kan adequaat op aanbiedingen ingevolge het voorkeursrecht worden ingespeeld als ook gronden actief worden verworven.

- 1.2 De omvang van de verwachte aankopen voor een eerste fase van "Varsseveld-West" wordt geschat op 7,5 miljoen euro.*

Deze raming is slechts een voorlopige eerste en grove inschatting van de met de aankopen gemoeide kosten en heeft betrekking op een mogelijke fasering en daarmee op een deel van het gehele plangebied. Van dit deel verwachten wij het ook het snelst in ontwikkeling is te kunnen brengen. De uitkomst van de onderhandelingen bepaalt uiteindelijk of de schatting hoger of lager uitvalt.

2.1 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 juli 2024. Als binnen deze termijn een bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt daarmee het voorkeursrecht bestendig en wordt bovendien een titel verkregen tot onteigening van de voor de ontwikkeling benodigde percelen, voor zover dat in het uiterste geval noodzakelijk zou zijn. De planning van het project is er daarom op gericht om voor het verlopen van het voorkeursrecht een bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

- 1.1 Met aankopen wordt nu wel vooruitgelopen op de mogelijkheid om (een deel van) het plangebied te ontwikkelen. Deze ontwikkeling is gedurende het proces van planvorming nog enigszins onzeker. Indien de gemeente nu aanbiedingen zou afwijzen is de eigenaar vervolgens weer vrij om gedurende 3 jaren zijn eigendommen aan anderen aan te bieden.*
- 1.2 Aankopen vereisen een behoorlijke investering voor een ontwikkellocatie voor woningbouw. Ook hier geldt dat de kosten voor de baten uitgaan. In het verloop van de procesgang van planontwikkeling zal duidelijk worden hoe het resultaat van de grondexploitatie er mogelijk gaat uitzien. Dat is van veel factoren afhankelijk maar vooralsnog is een tenminste sluitende grondexploitatie het uitgangspunt.*
- 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 tittel 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.*
- 1.4 Aankopen brengen financiële risico's met zich mee. De onzekerheid van een uiteindelijke definitieve bestemmingswijziging brengt immers ook financiële risico's met zich mee. Het is niet onmogelijk deze risico's deels uit te sluiten in de met de eigenaren overeen te komen voorwaarden van aankoop. De bereidheid daartoe blijft uiteraard afhankelijk van de medewerking van eigenaren.*

Kosten, baten, dekking

Deze verwervingskosten worden op grond van de begrotings- en rekeningvoorschriften op de balans onder materiële vaste activa (MVA) verantwoord. Bij het openen van het grondcomplex, nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, worden deze kosten in de daarbij vast te stellen exploitatiebegroting opgenomen. Kosten van begeleiding van de aankopen, taxaties e.d. worden verantwoord onder de balanspost immateriële vaste activa (IVA) en kunnen binnen 5 jaar na registratie ten laste van die exploitatie worden gebracht. Voor zover niet alle percelen met het thans gevraagde krediet zijn aangekocht worden de resterende verwervingskosten opgenomen in de begroting van het dan nog te openen grondcomplex.

Uitvoering

Planning

Raadscommissie (AFE/FL) 11/13 oktober 2021;
Raadsvergadering 28 oktober 2021.

Personeel

Intern: grondzaken en financiën;
Extern: begeleiding aankopen/ taxateur.

Communicatie/participatie

N.v.t.

Evaluatie/verantwoording

Rapportage reguliere planning & control cyclus;

Middels actieve informatieplicht;
Jaarlijks bij jaarrekening.

Burgemeester en wethouders,

Marijke Verstappen

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- 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 van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-