Raadsvoorstel

Aankoop perceel Achterweg, H 1392, Noordwijk

Aan	: de gemeenteraad
Van	: College van B&W
Datum	: 17-3-2022
Portefeuillehouder:	: R. ter Hark
Programma	:
Zaaknummer	: 11839

Voorgesteld besluit

I) Krediet vast te stellen ter hoogte van €791.400 excl. btw, ten behoeve van de aankoop en de bijkomende kosten van een perceel aan de Achterweg, kadastraal bekend gemeente Noordwijk sectie H, nummer 1392 en de hiermee gemoeide kapitaallasten ten laste te brengen van de reserve grondbedrijf.

Kern van het voorstel

Aanleiding

Op 24 september 2019 heeft uw gemeenteraad besloten tot het aanwijzen van verschillende percelen in het Achterweggebied, Vinkeveld-Zuid en de Nes ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten.

In het kader van de Wvg-aanwijzing in het Achterweggebied en de inventarisatie naar potentiële alternatieve bouwlocaties voor de locatie Bronsgeest heeft de gemeente met verschillende eigenaren in het Achterweggebied onderhandeld over de aankoop van hun perceel.

De gemeente wordt in de onderhandelingen bijgestaan door een onafhankelijke taxateur en een onafhankelijke onderhandelaar. Op basis van de door de taxateur vastgestelde waarde en onder begeleiding van de externe onderhandelaar heeft de gemeente een marktconform onderhandelingsresultaat bereikt.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Het huidige beleid is er op gericht om de nu bekende (concrete en haalbare) bouwplannen in de kern Noordwijk uit te voeren en om aanvullende potentiële (bouw)locaties te zoeken om aan de prestatieafspraken en de overige woonbehoefte te kunnen voldoen.

De Wvg-aanwijzing in het gebied dient ertoe om ongewenste ontwikkelingen (zoals eventuele grondspeculatie) zoveel mogelijk te voorkomen, in afwachting van nadere besluitvorming en om (strategische) grondverwerving in het gebied te ondersteunen. De onderhavige aankoop maakt onderdeel uit van de grondverwerving in het gebied.

Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen/onderbouw per oplossingsrichting met argumenten)

De aankoop betreft een strategische verwerving voor toekomstige woningbouw op het perceel. Voor de aankoop is krediet benodigd. De bevoegdheid tot het vaststellen van krediet ligt, gelet op hetgeen bepaald in artikel 189 Gemw, bij uw gemeenteraad.

In de koopovereenkomst zijn de volgende bijzondere bepalingen opgenomen:

- Het aankoopbedrag is opgedeeld in drie termijnen bij notariële levering, bij planologische goedkeuring van de provincie Zuid Holland en bij de uiteindelijke vaststelling van een onherroepelijke woonbestemming op het perceel. De twee nabetalingen komen te vervallen indien deze niet binnen vijfentwintig jaar in vervulling gaan.
- De gemeente verkrijgt een recht van overpad naar het perceel. De gemeente kan dit recht van overpad indien nodig vastleggen in een erfdienstbaarheid, waardoor ook eventuele rechtsopvolgers van het naburige perceel aan het overpad gebonden zijn. De eigenaar mag het overpad naar eigen inzicht gebruiken, mits het pad op verzoek van de gemeente binnen 48 uur vrijgemaakt wordt.
- Het perceel wordt na notariële levering aan de huidige eigenaar marktconform verhuurd waarbij rekening is gehouden met het huidige gebruik (grasland) voor het bedrag van € 800,00 per jaar excl. btw. Vanaf het moment dat de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft genomen ten aanzien van woningbouw op het perceel, kan het college de huur per direct beëindigen.
- In de koopovereenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen ten behoeve van goedkeuring door uw gemeenteraad. Met het beschikbaar stellen van krediet komt deze ontbindende voorwaarde te vervallen. De aankoop is daarmee definitief.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen?

- Woningbouw in het Achterweggebied is in strijd met vigerend provinciaal en regionaal beleid. Wanneer de gemeente tot verwerving van de 'warme' gronden overgaat en de ontwikkeling van woningbouw op het perceel vervolgens (planologisch) onhaalbaar blijkt te zijn, zullen deze gronden tegen een te hoge prijs verworven zijn. Hierdoor zal een aanzienlijk bedrag op de waarde van deze gronden moeten worden afgeboekt. Het (actief) verwerven van gronden voordat er meer duidelijkheid is over de planologische mogelijkheden m.b.t. ontwikkeling van woningbouw in het Achterweggebied brengt dus een niet gering financieel risico met zich mee.
- Er is nog geen keuze gemaakt voor een inrichtingsvariant van het Achterweggebied. Dit kan tot gevolg hebben dat gronden worden verworven die niet in deze variant passen en derhalve niet direct noodzakelijk zijn voor ontwikkeling van woningbouw in het gebied. Dit risico geldt ook voor onderhavig perceel en brengt eveneens een niet-gering financieel risico met zich mee.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Aankoopprijs en bijkomende kosten

Het totale benodigde krediet bedraagt 791.400 euro. Dit betreft het aankoopbedrag (761.400) en een stelpost van 30.000 euro aan bijkomende kosten. Bijkomende kosten zijn de kosten voor verwerving (onderhandelaar), notaris, kadaster, het verkennend bodemonderzoek en alle overige kosten ten behoeve van de aankoop.

Verschuldigde omzetbelasting/BTW

Op levering van bouwterreinen is BTW van toepassing. Het criterium voor 'bouwterrein' bestaat zowel uit een objectief als subjectief component. De belastingdienst kijkt t.a.v. het subjectieve component de bedoeling van de koper. De gemeente koopt aan met het oogmerk om te bebouwen en vestigt ook een Wvg-aanwijzing. Hierdoor is de aankoop waarschijnlijk met BTW belast

Het is aan koper om de BTW op een correcte wijze te verwerken en te factureren. De belastingdienst beoordeelt dan of er sprake is van een bouwterrein. In de koopovereenkomst is afgesproken dat de eventueel verschuldigde omzetbelasting voor rekening van de gemeente komt.

De gemeente lijdt echter geen financiële schade als btw wordt gefactureerd. De gemeente kan de verschuldigde BTW bij ontwikkeling op de aankoopkosten van het terrein compenseren bij het BTW-compensatiefonds voor zover op het terrein gemeentelijk openbaar gebied wordt aangelegd. De gemeente kan de btw op de kosten in aftrek nemen op de btw-aangifte voor zover het terrein als btw-bouwterrein wordt verkocht en geleverd. Wordt het terrein gebruikt voor de aanleg van gemeentelijk openbaar gebied en de verkoop en levering als btw-bouwterrein dan moet een mixpercentage worden vastgesteld.

Betrokken partijen/participatie

Extern advies op gebied van de grondprijs (Taxatie door CNB Makelaardij) en bij de onderhandelingen (Kapteijn Grondzaken).

Financieel advies Taxnavigator.

Communicatie

N.v.t.

Verdere procedure en planning

De verwerving van strategische percelen in het Achterweggebied zal worden doorgezet. Hiertoe vinden reeds gesprekken plaats met grondeigenaren in het gebied.

Bestuurlijk kader

-Wvg-aanwijzing 24 september 2019

Bijlage(n)

-Koopovereenkomst Achterweg H1392 (geanonimiseerd)
-Raadsbesluit aankoop Achterweg H1392

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk

F.G. Mencke	Mw. W.J.A. Verkleij
secretaris	burgemeester

gemeente
Noordwijk