

B&W-voorstel

Algemene gegevens

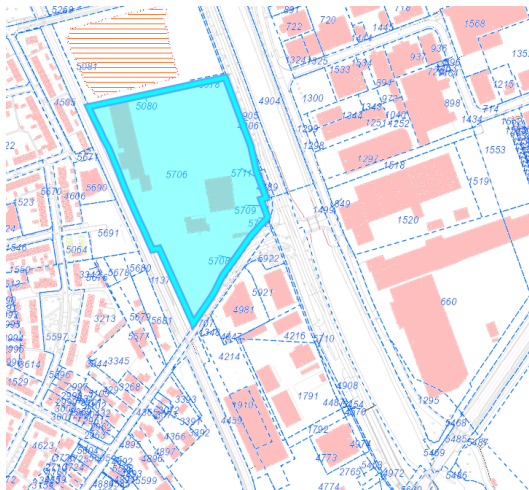
Titel	:	Aankoop perceel Houthandel
Portefeuillehouder	:	Gea Hofstede
Begrotingsprogramma	:	Leefomgeving
Draagt bij aan Global Goal(s)	:	 Geen armoede  Duurzame steden en gemeenschappen  Partnerschappen om doelstellingen te bereiken
Rol van de gemeenteraad	:	ter kennisneming
Zaaknummer	:	
Bijlage(n)	:	Concept koopovereenkomst, overeenkomst rijk

Voorstel

Onder voorbehoud verkrijgen positieve zienswijze raad, instemmen met het aangaan van bijgevoegde koopovereenkomst inzake bedrijfslocatie van houthandel Hupkes te Dieren.

Aanleiding

Enige tijd geleden kwam het perceel van Houthandel Hupkes te koop, het betreft een perceel van 2.86.68 ha groot gelegen aan de Spankerenseweg te Dieren:



In dezelfde periode waren we, samen met het programma migratie en integratie op zoek naar een mogelijkheid om de opvang van 250 asielzoekers structureel te regelen binnen onze gemeente. Een en ander analoog aan de nieuwe Spreidingswet die asielopvang in eigen beheer van de gemeente mogelijk maakt. Aankoop van dit perceel, en het perceel aan de Arnhemsestraatweg te Velp (bekend als Gat van Gerritsen, hierover volgt separaat nog een voorstel als we zover zijn, koopovereenkomst in voorbereiding), zou daaraan een belangrijke bijdrage kunnen leveren. Daarnaast kan hiermee de totale woningvoorraad in de gemeente Rheden vergroot worden, dit levert een belangrijke bijdrage aan de thans aanwezige behoefte aan woningen.

In de afgelopen periode hebben onderhandelingen plaatsgevonden met de eigenaren en heeft een taxatie plaatsgevonden (bijgevoegd, maar vertrouwelijk) van de gronden. Dit om te kunnen bepalen of, en voor welk bedrag, we tot aankoop over konden gaan. De taxatie en de onderhandelingen hebben geleid tot mondelinge overeenstemming die inmiddels is uitgewerkt in een conceptkoopovereenkomst (concept is bijgevoegd).

Voorliggend voorstel gaat in op de voorwaarden van de aankoop.

Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

Met dit voorstel willen we bereiken dat we, op een toekomstbestendige en evenwichtige wijze zorgen voor een adequate opvang van asielzoekers, gericht op integratie. Dit doen we door een gemixte woonwijk te ontwikkelen in een optimale samenstelling. Hiervoor is het nodig gronden aan te kopen, om regie te hebben, en dat kan ook door de overeenkomst die we hebben voor de nood- en structurele opvang van asielzoekers met het Ministerie van Justitie en Veiligheid.

Door aankoop van deze gronden wordt een bijdrage geleverd aan diverse "global goals" zoals duurzame steden en partnerschappen. Duurzame steden omdat wijziging van bedrijvigheid naar wonen en de structurele opvang van asielzoekers een bijdrage levert aan een toekomstbestendig Rheden en voorziet in de behoefte aan woningen, ook voor specifieke doelgroepen. Het aangaan van partnerschappen omdat we door het aangaan van een koopovereenkomst een partnerschap aangaan met de huidige eigenaren waardoor de doelstelling ten aanzien van de realisatie van woningen voor verschillende doelgroepen haalbaar wordt. Ontwikkeling van het voorliggende perceel in een toekomstbestendige en gemixte wijk levert hieraan een belangrijke bijdrage.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

Aankoop van de gronden ten behoeve van een structurele en evenwichtige opvang van asielzoekers binnen onze gemeente vraagt om de aankoop van strategische gronden.

De kans die nu geboden wordt door het verkrijgen van een eenmalige transitievergoeding van het Rijk (zie hierna: Financiële consequenties) en het aan de Gemeente aanbieden van gronden van de houthandel Hupkes en de onderhandelingen die hierop gevolgd zijn, hebben inmiddels geleid tot overeenstemming uitdrukkelijk onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de gemeenteraad.

Hiermee komt het halen van onze doelstelling (ontwikkelen gemixte woonwijk) dichterbij. Uit de taxatie is gebleken dat we de vraagprijs van dit perceel van € 215,-/m² voor onbebouwd terrein (dus sloop opstellen voor rekening van verkoper)) verantwoord is, juist vanuit de toekomstige functie voor asielzoekers/ wonen. Dit past binnen onze doelstellingen, zowel op gebied van voorzien in de woningbehoefte als op het gebied van goede opvang voor asielzoekers, beide belangrijke maatschappelijke doelstellingen.

De koopsom wordt in 2 termijnen betaald: in twee tranches af te betalen. Eerste tranche, het betalen van € 155,- per m² bij juridische levering op uiterlijk 31-12-2024. Tweede tranche, het betalen van € 60,- per m² bij feitelijke oplevering van de gronden, vrij van opstellen en bouwrijp

Een en ander gebaseerd op de bijgevoegde taxatie van het perceel (NRTV taxateur) conform de bijgevoegde concept koopovereenkomst. Waarbij in de koopovereenkomst zekerheidshalve een totstandkomingsvoorbehoud is opgenomen dat de raad moet instemmen met de aankoop.

De m² prijs is gebaseerd op de waarde die verwacht wordt in de toekomstige situatie, met een onherroepelijke woonbestemming en huisvesting van asielzoekers. Hiermee elimineren we alle afhankelijkheden en verkrijgen we de locatie in eigendom. Aangezien we al akkoord hebben van het rijk voor het inzetten van middelen voor de structurele opvang van asielzoekers, is het financiële risico op niet doorgaan beperkt.

Mocht de planologische procedure niet succesvol gevoerd kunnen worden, dan beschikt de gemeente over een locatie waarvan alsdan bezien moet worden of een andere bestemming mogelijk is en/of de gemeente de gronden weer op de markt kan brengen. Vanwege de ligging naast Stenfert, zijn deze gronden ook belangrijk voor de herstructurering van die wijk en bieden ze mogelijk extra koppelkansen.

Wat zijn de risico's van dit voorstel?

Voor de voor- en nadelen en risico's zie tekst hierboven.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiële consequenties

De middelen voor aankoop van deze gronden zijn verzekerd vanuit de middelen die we vanuit het rijk krijgen (een eenmalige transitievergoeding (voor juist de aankoop van de gronden) en een

bedrag per jaar aan exploitatiekosten). Ook de kosten voor de planologische procedure, onderzoeken en dergelijke kunnen gedekt worden uit deze middelen. Hiervoor is een overeenkomst gesloten, die als bijlage is bijgevoegd.

Ook als er geen onherroepelijke woonbestemming tot stand komt, levert de huidige bestemming nog waarde voor de gronden die we dan in eigendom hebben. Tevens kan, vanwege het feit dat we de gronden in eigendom hebben, een tender worden uitgeschreven om een nieuwe marktpartij de gronden over te laten nemen. Het eventuele verschil, in negatieve zin, is dan te overzien en is afgedekt door de middelen, zoals hierboven genoemd.

Fiscale consequenties

Er zijn ook fiscale consequenties. De beste optie is de gronden in de BTW te leveren. Deze BTW is namelijk verrekenbaar i.v.m. voorgenomen doorverkoop aan Vivare. Hiervoor is fiscaal advies gevraagd die later bijgevoegd zal worden. Binnen de transitievergoeding van het Rijk is ruimte voor een eventuele andere fiscale constructie.

Personele consequenties

Voor de ruimtelijke procedure om de gronden geschikt te maken voor wonen en opvang van ongeveer 150 asielzoekers op deze plek, is een projectteam nodig. Dit heeft derhalve consequenties voor de ambtelijke capaciteit. Deels kunnen we dit ondervangen door, vanuit het versnellingsteam van de provincie Gelderland een projectleider gebiedsontwikkeling, te krijgen. Dit op kosten van de provincie. Nadat de bijdrage van de provincie stopt (max van €50.000,-) kan deze projectleider overgenomen worden vanuit het budget dat hierboven al benoemd is.

De rest van het projectteam kan ook via het versnellingsteam woningbouw verkregen worden of zal, wanneer dat niet wenselijk is, vanuit onze eigen organisatie komen. Dit heeft geen consequenties voor de inzet van budgetten maar wel voor de prioritering. Gelet op het belang van dit project, dient het vervolg de hoogste prioriteit te krijgen.

Communicatie en participatie

Vanuit het ter beschikking komen van de genoemde middelen voor de structurele opvang van asielzoekers zal de communicatie zorgvuldig dienen te verlopen. Hiervoor is reeds een eerste communicatieplan opgesteld. Dit wordt, in eerste instantie, geregeld vanuit het programma Migratie en Integratie. Ook de aankoop van de gronden maakt hiervan onderdeel uit.

Gedurende de gehele planologische procedure, vanaf visievorming tot aan omgevingsplan en omgevingsvergunning, zal een goede participatie aan de orde zijn. Hiervoor zal een participatieplan worden opgesteld dat aan u wordt voorgelegd.

Evaluatie

Gedurende het gehele proces zal, op gezette tijden, een evaluatie plaatsvinden en zal worden bijgestuurd waar nodig.