Raadsvoorstel

Onderwerp	Krediet voor aankoop gronden en voorbereiding omgevingsplan Hannekerveld		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Ontwikkeling en strategie	Datum	17 december 2024
Agendapunt **(invulling door Griffie)**		**Zaaknummer** **Documentnummer**	24Z01776 24.0027979

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Een krediet van € 1.800.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van grond en voorbereiding van het maken van een omgevingsplan voor Hannekerveld.
2. De kosten te dekken uit de nog te openen grondexploitatie Hannekerveld.

Inleiding
De gemeente Losser heeft begin 2023 voorkeursrecht gevestigd op twee percelen grond in Hannekerveld. Met de eigenaar van één perceel is overeenstemming bereikt over de aankoop van dit perceel onder de voorwaarde dat uw raad het aankoopbedrag beschikbaar stelt. Verder is het gewenst dat u een krediet beschikbaar stelt om de kosten van de planvoorbereiding te dekken.

Beoogd effect
De aankoop van de grond is nodig voor realisatie van woonwijk Hannekerveld. Aankoop van de grond en de ontwikkeling van Hannekerveld draagt bij aan de opgave om voldoende woningen van de juiste kwaliteit beschikbaar te hebben voor onze inwoners.

Argumenten
1.1 De grond is nodig om woonwijk Hannekerveld te realiseren.
Om woonwijk Hannekerveld in zijn geheel te kunnen realiseren is het noodzakelijk om de gronden in bezit te krijgen. Hiertoe is er begin 2023 voorkeursrecht gevestigd op de gronden van twee grondeigenaren. Met de aankoop van één perceel grond wordt een stap in de goede richting gezet.
U treft als bijlage een kaartje aan waarop de aangekochte grond en de grond waar voorkeursrecht op gevestigd is is aangeduid.

1.2 Er is een krediet van €1.800.000,- nodig
Met de aankoop van de thans gekochte grond is een bedrag gemoeid van € 717.600,-- plus bijkomende kosten. Met de aankoop van de overige gronden in Hannekerveld is naar verwachting een bedrag van € 800.000,- plus bijkomende kosten gemoeid.
Er zijn al kosten gemaakt i.v.m. het wijzigen van het Omgevingsplan. Het gaat om een bedrag van circa € 110.000,-. Voor de periode tot de vaststelling van de grondexploitatie worden de uitgaven op circa € 90.000,- begroot. In totaal is een krediet van € 1.800.000,- nodig om de kosten van planvoorbereiding en grondverwerving te dekken.

1.3 Het is verantwoord om de kosten ten laste te brengen van de nog te openen grondexploitatie
Er is een financiële quick scan en een risicoanalyse opgesteld voor de exploitatie van Hannekerveld. U treft de quick scan en de bijbehorende risicoanalyse als vertrouwelijke bijlagen bij dit voorstel aan. De quick scan wijst uit dat het verantwoord is om uit te gaan van een kostendekkende exploitatie en dat het mitsdien verantwoord is om de kosten te dekken uit de nog te openen grondexploitatie Hannekerveld.
Omdat beide bijlagen financiële gegevens bevatten die de gemeente kunnen schaden bij onderhandelingen over de gebiedsontwikkeling heeft ons college op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding opgelegd voor de financiële quick scan en de uitgangspunten bij de financiële quick scan. Gelet op de ontwikkelingstermijn van Hannekerveld is een geheimhoudingsduur van 10 jaar nodig.

Kanttekeningen
1.1 De kosten van de aankoop kunnen hoger uitpakken
De verkoper heeft bedongen dat hij een nabetaling krijgt als de gemeente elders in Hannekerveld grond koopt voor een hogere prijs per m2 dan nu met verkoper overeen is gekomen. De gemeente moet het verschil met de huidige aankoopprijs dan bijbetalen.
Er rust nog voorkeursrecht op een perceel van 2 hectare. Op deze grond ligt een bouwprogramma dat in vergelijking met het bouwprogramma op de grond die nu wordt aangekocht geen hogere aankoopprijs rechtvaardigt.
De financiële consequenties van een mogelijke nabetaling kunnen bij de toekomstige beslissing over de aankoop van gronden worden meegewogen. Indien er onaanvaardbare financiële consequenties uit voortvloeien kan alsdan worden afgezien van aankoop van grond tegen een hogere prijs dan thans overeen is gekomen.

1.2 De aan te kopen grond is niet optimaal bereikbaar
De grond die nu wordt gekocht wordt volgens de huidige planopzet primair ontsloten via een perceel grond dat nog niet in eigendom van de gemeente is. De eigenaren van dit andere perceel vragen een bijzonder hoge prijs, reden waarom de gemeente niet ingaat op hun aanbieding. Door deze situatie is een optimale ontsluiting van de thans aan te kopen grond niet verzekerd. Dat hoeft echter geen belemmering te zijn voor de aankoop.
De grond die nu wordt aangekocht ligt niet in het gedeelte van het plan dat het eerste wordt ontwikkeld. wordt. We hebben daarom nog enkele jaren om overeenstemming te bereiken met de eigenaren van het andere perceel grond.
Verder is het zo dat de grond die nu wordt aangekocht ook bereikbaar is via de ontsluitingsweg die door het gedeelte dat het eerst wordt ontwikkeld wordt aangelegd.

1.3 *Aan de waardevermeerdering van de grond ligt geen evenredige tegenprestatie ten grondslag*
Het enkele feit dat de gemeente een bouwvoornemen voor het Hannekerveld heeft maakt dat de prijs van de grond van agrarische waarde is gestegen naar circa € 40,- per m2. Hoewel deze waarde in lijn is met de prijzen die in omliggende gemeenten voor vergelijkbare percelen grond worden betaald is er sprake van een aan de verkoper toevallend voordeel waar geen evenredige tegenprestatie tegenover staat. De betaalbaarheid van woningen staat mede hierdoor onder druk. Op dit moment hebben we dat te aanvaarden. Het Rijk werkt aan wetgeving waarmee de forse waardevermeerdering van ‘warme’ grond met fiscale maatregelen aan banden kan worden gelegd, maar het laat zich aanzien dat er nog geruime tijd overheen zal gaan alvorens dergelijke regelgeving in werking is.

Financiële dekking van het voorstel
Met de aankoop van de thans gekochte grond is een bedrag gemoeid van € 717.600,-- plus bijkomende kosten.
Met de aankoop van de overige gronden in Hannekerveld is naar verwachting een bedrag van € 800.000,- plus bijkomende kosten gemoeid.
Er zijn al kosten gemaakt voor i.v.m. het wijzigen van het Omgevingsplan. Het gaat om een bedrag van circa € 110.000,-. Voor de periode tot de vaststelling van de grondexploitatie worden de uitgaven op circa

€ 90.000,- begroot. De bovengenoemde kosten kunnen worden gedekt uit de te verwachten opbrengsten uit de grondverkopen in de nog vast te stellen grondexploitatie Hannekerveld.

Participatie
Het onderwerp leent zich niet voor inwonersparticipatie.

Vervolg
Nadat u hebt besloten wordt de grond betaald en aan de gemeente geleverd. Verder kunnen de kosten van de nog aan te kopen grond naar verwachting uit het krediet worden betaald. Tenslotte kunnen de kosten van de wijziging van het omgevingsplan met alle bijbehorende onderzoekskosten worden betaald uit het krediet.

Bijlagen
1. Kaart eigendom gronden Hannekerveld
2. VERTROUWELIJK: Financiële quickscan Hannekerveld
3. VERTROUWELIJK: Uitgangspunten bij financiële quickscan

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

17 december 2024

secretaris,	burgemeester,
drs. J. van Dam	J.B. Diepemaat