Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	28 september 2023
Nummer	2023-11-
Datum commissievergadering	n.v.t.
Datum raadsvergadering	31 oktober 2023

Oplegger

Zaaknummer	512997
Onderwerp	Aankoop gronden HarnaschPolder
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	31 oktober 2023
Eerdere besluitvorming	Zie Bijlage 1 en 2
Samenvatting voorstel	Het college wil gronden langs de Harnaschdreef in de Harnaschpolder te Den Hoorn aankopen. Hiermee verwerft de gemeente een strategische grondpositie. De gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap HarnaschPolder (GR) kan hierdoor geliquideerd worden. De aanschaf betreft een forse investering, maar de risico's zijn door de aanhoudende vraag naar bedrijventerrein en (daardoor) de waardestijging van bedrijfsgrond gering. Door een wetswijziging moeten alle gemeenschappelijke regelingen aangepast worden. De GR van het Bedrijvenschap willen we voor de noodzakelijke aanpassing op 1-7-2024 opheffen. Op 1 juli 2024 is dus de liquidatie van het Bedrijvenschap Harnaschpolder gepland. Het Bedrijvenschap handelt voor deze tijd de lopende zaken af. Een onderdeel hiervan is de uitgifte van de resterende gronden. Midden-Delfland heeft een reservering in de Harnaschpolder voor gronden. U heeft in 2019 besloten tot het reserveren van gronden in de HarnaschPolder en heeft geen bedenkingen geuit tegen de uiteindelijke aankoop van deze gronden (Bijlage 2). De oorspronkelijke reservering (1,7 ha) van Midden-Delfland ligt ergens over de kavels WH1-B en WH1-C. Naast de reservering door Midden-Delfland heeft het Bedrijvenschap nog niet alle gronden aan de Harnaschdreef verkocht. Ze zijn wel in onderhandeling met een aantal partijen. De raad wordt nu gevraagd de wensen en bedenkingen te uitten bij de eventuele aankoop van het geheel van de resterende gronden aan de Harnaschdreef. Dit is een oppervlak tussen de ca. 2,5 en ca. 1,7 hectare. Als de lopende onderhandelingen tot een koopovereenkomst leidden wordt het 1,7 hectare. Als de lopende gesprekken niet tot uitgifte leiden wordt het oppervlakte ongeveer 2,5 hectare. In dit aangepaste voorstel zijn verduidelijkingen op basis van opmerkingen uit de vorige raadsbehandeling van 4 juli 2023 verwerkt.

Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. Geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de aankoop van twee kavels in het bedrijventerrein HarnaschPolder gelegen tussen de Harnaschdreef en Harnaschkade (WH1-B en WH1-C). 2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van €9,26 miljoen, voor uitvoering van het voorstel en activeren van de grondwaarde. 3. Zowel bij positieve als negatieve besluitvorming over de aankoop van de gronden (besluiten 1 en 2) zal de gemeente Midden-Delfland af zien van verdere aanspraak op de reservering uit 2019 van gronden op het Bedrijventerrein HarnaschPolder.
Bijlage(n)	• Bijlage 1 Motie 13-11-2018 "Bedrijfsverplaatsingen voor woningbouw" • Bijlage 2 2019-32733 "Opvolging motie Bedrijfsverplaatsing voor woningbouw" • Bijlage 3 Kavels in Harnaschpolder
Advies commissie	Niet van toepassing

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad:	
	A. de Vos griffier	Drs. A.P.J. van Hemmen voorzitter

Inleiding
Op 30 juni 2024 is de liquidatie van het Bedrijvenschap HarnaschPolder gepland. Het Bedrijvenschap handelt voor deze tijd de lopende zaken af. Een onderdeel hiervan is de uitgifte van de resterende gronden. Midden-Delfland heeft een reservering in de Harnaschpolder voor gronden. U heeft in 2019 besloten tot het reserveren van gronden (1,7 ha voor circa € 5,7 miljoen prijspeil 2019) in de Harnaschpolder en heeft geen bedenkingen geuit tegen de uiteindelijke aankoop van deze gronden (Bijlage 2).

De gronden aan de Harnaschdreef die nog niet zijn verkocht door het Bedrijvenschap hebben in totaal een oppervlakte van 2,5 hectare. Voor de liquidatie is het nodig dat al deze gronden worden verkocht.

Er wordt met enkele partijen nog onderhandeld over de eventuele koop. Die processen zijn in verschillende fases. Mogelijk leidden ze tot een verkoop. Dit voorstel behelst dat Midden-Delfland in principe bereid is de 2,5 hectare te kopen. Wanneer de gronden verkocht worden betekent dit dat de gemeente Midden-Delfland minder dan 2,5 hectare koopt. Wanneer al de verkopen doorgaan resteert er nog 1,7 hectare.

Een ander scenario naast het voorstel om de gronden aan te kopen, is dat de gronden, is dat de gronden in eigendom blijven van het Bedrijvenschap. Dit betekent wel dat de geplande liquidatie van het Bedrijvenschap -1 juli 2024- zal worden opgeschort voor een bepaalde periode. Deze opschorting heeft tot gevolg dat de exploitatielasten van het schap zullen doorlopen en dat (negatieve) invloed zal hebben op het resultaat van de grondexploitatie bij de uiteindelijke liquidatie van het schap. Hierbij zijn plankosten en rentelasten de belangrijkste kostencomponenten.
Omdat de wet op gemeenschappelijke regelingen eist dat de huidige gemeenschappelijke regelingen per 1-7-2024 moeten zijn aangepast, zal bij het opschorten van de liquidatie voor onbepaalde termijn een nieuwe regeling moeten worden voorgelegd aan de beide gemeenteraden.
In dit aangepaste voorstel zijn verduidelijkingen op basis van opmerkingen uit de vorige raadsbehandeling van 4 juli 2023 verwerkt.

Beoogd maatschappelijk effect
Het doel is om invulling te geven aan de reservering van Midden-Delfland (Motie 6 dd. 13 november 2018)(Bijlage 1) voor de beëindiging van de gemeenschappelijke regeling met gemeente Den Haag. Door de aankopen van de gronden hebben we als gemeente Midden-Delfland een strategische grondpositie.

Argumenten
1.1 De aankoop ligt in lijn met de het raadsbesluit van 19 november 2019 (Bijlage 2).
De raad heeft op 19 november 2019 ingestemd met het voorstel om gronden in het bedrijventerrein Harnaschpolder te reserveren en uiteindelijk aan te kopen. De raad heeft besloten om geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de aankoop van de gronden van de reservering. Dat raadsvoorstel volgde op de motie "Bedrijfsverplaatsingen voor woningbouw" van 13 november 2018. Het Dagelijks Bestuur van het Bedrijvenschap HarnaschPolder stemde hier op 11 oktober 2019 (Bijlage 3) mee in.

1.2 Wij vinden het nog steeds wenselijk om ons een strategische grondpositie voor onze woningbouwopgave en /of bedrijvigheid op langere termijn te verschaffen.
Op dit moment zijn er geen onderhandelingen met bedrijven die concreet genoeg zijn voor uitplaatsing ten gunste van woningbouw. Wij spraken eerder met twee partijen. De eerste is definitief afgehaakt. De tweede partij opteert voor ontwikkeling van eigen grond elders in de gemeente. Reservering voor bedrijvigheid die het landelijke gebied kunnen versterken is vooralsnog voorzien in de Hooipolder. In de behandeling van het raadsvoorstel van 19 november 2019 (Bijlage 2) is duidelijk aangegeven dat het om strategische gronden gaat voor op langere termijn. We willen voorstellen om binnen een bepaalde termijn terug kunnen komen bij de raad om te bekijken of er kansen zijn en of we daar op willen wachten of dat we alsnog breder gaan zoeken.

1.3 De aankoop voorkomt belemmering in de voortgang in de liquidatie van het Bedrijvenschap.

Het Bedrijvenschap bereidt een liquidatie voor per 30 juni 2024. Gezien de gemiddelde looptijd van het uitgifteproces van kavels wil het Bedrijvenschap uiterlijk 1 jaar voor liquidatie duidelijkheid hebben over de afname van grond door Midden-Delfland. Daarnaast willen zij op korte termijn een definitieve keuze maken over de te reserveren kavel door Midden-Delfland inclusief de exacte ligging. De exacte ligging is nodig om de omliggende kavels uit te kunnen geven. Tot vorig jaar gingen wij uit van een looptijd van de grondexploitatie van het bedrijventerrein tot en met 31-12-2023. Inmiddels is dit verlengt tot 1-7-2024.

Alternatief kan zijn om de liquidatie nu al wel aan te vangen, maar de doorlooptijd van de liquidatie over een langere periode uit te spreiden. Er is dan waarschijnlijk geen nieuwe regeling nodig en in overleg met de directeur van het Bedrijvenschap en de gemeente Den Haag worden bepaald in welke omvang het Bedrijvenschap blijft functioneren. Deze variant zal in dat geval ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan het betrokken ministerie.

1.4 Het risico op het vermindering van de waarde van de grond blijven wij aanvaardbaar achten.
Bij het aankopen van de kavel betalen wij de koopsom. Vanaf dat moment zijn er de rentelasten. Onze verwachting is dat de waarde van de grond zal stijgen. De verwachting is dat de stijging minimaal gelijk oploopt met de rentelasten. Ondanks de schommelingen in waarde van onroerend vastgoed blijft er op langere termijn door inflatie waardevermeerdering ontstaan. De aankoopwaarde zelf kunnen we terugverdienen door de grond uit te geven. Wel zullen we kosten moeten maken om een bedrijf te selecteren en tot uitgifte te komen.

Uit recent onderzoek van de STEC groep vanuit Businesspark Haaglanden blijkt dat de verwachting is dat de huidige voorraad bedrijventerrein ook op termijn nodig blijft. Er is ruimtegebrek voor bedrijven. De verwachting is dat (huur) prijzen zullen stijgen.

1.5 Op grond van de Gemeentewet en de "Financiële verordening gemeente Midden-Delfland 2019" stelt het college u in de gelegenheid om wensen en bedenkingen te uiten.
De aankoop van gronden is een privaatrechtelijke bevoegdheid van het college. Op grond van artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 7, onder a, van de gemeentelijke financiële verordening heeft het college een informatieplicht. Dit artikel bepaalt dat het college pas over de aan- en verkoop van goederen voor bedragen groter dan €500.000 definitief kan besluiten nadat de raad geïnformeerd is over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen aan het college te uiten.

3.1 Als gemeente Midden-Delfland afziet van de reservering op de Harnaschpolder kan het Bedrijvenschap de laatste gronden uitgeven, ondanks dat het liquidatieproces vertraagd wordt.
De gemeenteraad heeft in 2018 de motie aangenomen om gronden te reserveren in de HarnaschPolder ten behoeve van verplaatsingen van Midden-Delflandse bedrijven die woningbouw op de oude locatie kunnen realiseren. Zowel bij positieve als negatieve besluitvorming over de aankoop van de gronden zal de gemeente Midden-Delfland formeel af zien van verdere aanspraak op de reservering uit 2019 van gronden op het Bedrijventerrein HarnaschPolder.

Kanttekeningen

1.1 Wij verzoeken tot aankoop van 2,5 hectare wat meer is dan de oorspronkelijke reservering vanuit Midden-Delfland.
Oorspronkelijk hadden wij een reservering van 1,7 hectare. Om het mogelijk te maken dat het bedrijf Ty Le kon verhuizen en daarmee uitbreiden, hebben wij gebruik gemaakt van onze reservering zonder dat wij zelf grond aankochten. Daarnaast faciliteert het Bedrijvenschap een bedrijf uit onze gemeente waarbij er sprake is van het creëren van een woningbouw. Ook hier kopen wij als gemeente geen grond aan. Vanuit het Bedrijvenschap beredeneert resteert er nog ongeveer 1,0 hectare van de oorspronkelijke reservering. Wij vragen nu 2,5 hectare. Door het geheel aan resterende gronden te kopen bevorderen we de liquidatie van het Bedrijvenschap. Daarmee voorkomen we de aanpassing van de GR per 1 juli 2024 en de daarmee gepaard gaande kosten. Het voorstel is om bereid te zijn al de resterende gronden langs de Harnaschdreef te kopen. Het Bedrijvenschap heeft echter nog een aantal onderhandelingen lopen. Als die tot verkoop leiden dan gaat dat af van de 2,5 hectare.

Gemeente Den Haag wil voorkomen dat gronden voor bedrijventerrein verloren gaan en wil zekerheid dat wij gronden ontwikkelen met deze bestemming. Er is een tekort aan bedrijventerrein in de Haagse agglomeratie. Het huidige beleid binnen de MRDH en de Provincie geeft geen mogelijkheden bedrijfsgrond anders te gebruiken zonder compensatie. Dit is afdoende dekking voor zekerheidsstelling van de belangen van de gemeente Den Haag.

1.2 Het risico op vermindering van de waarde / uitgifte van de grond op termijn is aanvaardbaar maar niet nul.
Zie argument 1.4. De inschatting is dat het risico gering is. Dit is echter afhankelijk van de marktwerking. 100% zekerheid is er op voorhand dus niet.

Een tussentijdse exploitatie van kavels is niet mogelijk. De gemeente maakt plankosten (rentekosten en de kosten voor een commercieel apparaat) en de opbrengsten ontstaan pas bij uitgifte van de kavels. Tussentijdse verhuur voor tijdelijke functies (aannemers en dergelijke) is fiscaal risicovol en de bijkomende toezicht- en beheerkosten wegen niet op tegen de baten.

1.3 We lopen een financieel ontwikkelrisico.
De aankoop van de grond gaat gepaard met de aantrekking van een geldlening voor bijvoorbeeld 10 jaar. De huidige rentestand is bij de BNG circa 3-4%. De jaarlijkse kosten zijn dan ongeveer € 277.818,- - € 370.425,- (3-4% per jaar over 9,26 miljoen). Deze rentelasten moeten terugverdiend worden door pacht of huur of bij verkoop van de kavel. Bij een rentepercentage van 3% zonder neveninkomsten zou de gemiddelde opbrengststijging van uit te geven bedrijfsgrond minimaal 3% per jaar moeten zijn. Dit lijkt realistisch op basis van marktinformatie bij het Bedrijvenschap en de schaarste aan uitgeefbare bedrijventerreinen in de regio.

In de Vooruitblik Begroting 2024-2027 zijn deze lasten niet opgenomen. Deze vooruitblik laat nu al voor alle jaren (2024-2027) een financieel tekort zien. De bezuinigingsopgave kan dus nog met ca. € 300k/ jaar toenemen.

1.4 Het Bedrijvenschap claimt dat indien de gronden niet worden aangekocht door Midden-Delfland dat het Bedrijvenschap financieringsschade oploopt. Mocht hier sprake van zijn zal dit ingebracht worden bij de afhandeling van de liquidatie van het Bedrijvenschap.

Financiën
Zie argumenten 1.1 en 1.4 en kanttekeningen 1.2 en 1.3.

Communicatie en participatie
-

Vervolgstappen

Reactie college op commissiebehandeling