



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	21 januari 2020
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Aankoop gronden De Burgt buiten plangebied fase 1.
Portefeuillehouder	:	Marius Tielemans

Samenvatting:

De kans doet zich voor om tegen gunstige voorwaarden in eigendom te komen van gronden voor uitbreidingsplan De Burgt. De betreffende gronden liggen buiten het plangebied fase 1 en zijn daarom nog niet opgenomen in de vastgestelde exploitatie fase 1.

Het betreft 4,6 hectare landbouwgrond gelegen aan de noordkant van het plangebied.

De overeenkomst betreft een akkoord tussen de verkoper en ontwikkelaar Van Wanrooij.

Partijen vragen de gemeente nu om de overeenkomst onder gelijke condities over te nemen.

Omdat de gronden buiten de exploitatie fase 1 vallen vragen wij de raad om een krediet beschikbaar te stellen om de overeenkomst over te kunnen nemen.

Voorgesteld besluit:

1. Kennisnemen van de overeenkomst tussen partijen.
 2. Besluiten die over te nemen onder de gestelde condities.
 3. Daarvoor een krediet beschikbaar te stellen van € 840.000,-
-

Inleiding/probleemstelling:

Sinds zomer 2019 proberen we met een actieve aanpak van plan de Burgt tot verwerving van percelen te komen. Conform raadsbesluit hebben we voor een situationeel-actieve aanpak gekozen. Om onze onderhandelingspositie te versterken hebben we een voorkeursrecht gevestigd.

Begin december heeft ontwikkelaar Van Wanrooij aan ons medegedeeld dat hij –ondanks gevestigd WVG- een akkoord heeft bereikt met één van de eigenaren in het plangebied fase 2. Hij wil graag met de gemeente een akkoord bereiken over doorlevering van de gronden aan de gemeente onder verkrijging van een toekomstige bouwclaim.

Dit is een vaak gevolgde werkwijze van ontwikkelaars. Men komt tot een principe akkoord met een eigenaar. Daarin is opgenomen dat de ontwikkelaar een bepaalde periode krijgt om tot afspraken te komen met de gemeente. Lukt dat niet dan vervalt het akkoord tussen ontwikkelaar en particulier. Dat akkoord met de gemeente is nodig vanwege het gevestigde voorkeursrecht.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Al geruime tijd wordt gesproken over het in ontwikkeling

- WVG vaststelling door de raad d.d. 20 september 2018.
- Besluit situationeel-actief grondbeleid 29 januari 2019.
- Vaststellen exploitatie fase 1 (grondbedrijfsrapportage) d.d. 22 mei 2019.
- Vaststellen ontwikkelvisie De Burgt d.d. 3 oktober 2019

Beoogd resultaat:

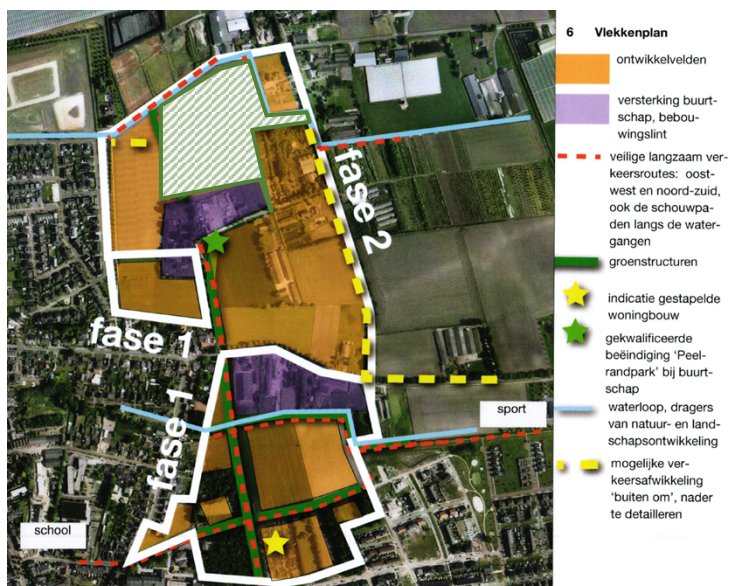
Het eindresultaat moet zijn een woonwijk "De Burgt" waarin we voorzien in onze toekomstige huisvestingsvraag. In onze ontwikkelvisie hebben we de kaders daarvoor vastgesteld.

Om dit te realiseren moeten gronden worden aangekocht.

Na het vestigen van de WVG hebben we de exploitatie van fase 1 De Burgt vastgesteld. Daarmee zijn middelen vrijgegeven voor verwervingen. Binnen de kaders van de exploitatie lopen die gesprekken nu volop.

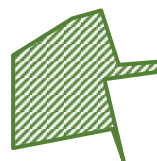
Door de gemeente zijn alle eigenaren van fase 1 actief benaderd. Wij hebben ons standaard grondbod voorgelegd conform onze eerder overeengekomen strategie.

De eigenaren van gronden in fase 2 zijn door ons niet actief benaderd. Indien men graag wil verkopen worden wel gesprekken opgestart. Ons grondbod in fase 2 is echter voorzichtig gezien de lange tijd dat deze (naar verwachting) tot ontwikkeling gaan komen (planning vanaf 2026).



De familie van Rooij is eigenaar van 4,5865 hectare landbouwgrond in het noordelijk deel van fase 2.

In de afbeelding hiernaast zijn de gronden ingetekend in het vlekkenplan De Burgt.



De adviseur van de familie heeft de gemeente zelf benaderd. Wij hebben hem aangegeven dat hij niet in de exploitatie fase 1 valt en daarmee voor ons pas op langere tijd echt interessant is. Indien gewenst willen we over aankoop in overleg maar zal ons grondbod voorzichtig zijn.

De familie heeft daarop contact gezocht met Van Wanrooij. Men is op 19 november tot een akkoord gekomen. Van Wanrooij heeft vervolgens drie maanden de tijd om met de gemeente tot een akkoord te komen over het "doorleveren" van de overeenkomst naar de gemeente.

Door Van Wanrooij is een aankoopovereenkomst uitgewerkt. Van Wanrooij stelt voor de overeenkomst 1 op 1 aan ons over te dragen. Kern van de overeenkomst:

- Van Wanrooij koopt 4,5865 hectare landbouwgrond.
- Van Wanrooij betaalt € 800.000,- is € 17,44 per m2. (dubbel agrarisch)
- Levering van de grond 3 maanden en 6 weken na ondertekening (± 19 november 2019) is medio april 2020.
- Gratis voortgezet gebruik voor maximaal 10 jaar door Van Rooij tot het moment dat de grond wordt gebruikt voor woningbouw en daaraan verwante voorzieningen.
- Een nabetaling van € 22,50 per m2 indien de bestemming van de grond wordt gewijzigd ten behoeve van wonen en aanverwante zaken. Deze nabetaling vervalt na 25 jaar.

Deze overeenkomst wil Van Wanrooij 1 op 1 over laten zetten naar de gemeente. Als we daarmee instemmen zal daarvoor een separate overeenkomst worden opgesteld. Van Wanrooij wil als tegenprestatie een bouwclaim van 50% van de toekomstige woningbouw op het perceel. De overige 50% van de woningen mag door de gemeente worden ontwikkeld. Deze constructie is ook op de Donk veelvuldig toegepast. Kern daarvan:

- Een halve bouwclaim. Inhoudende dat de helft van de te bouwen woningen op de betreffende grond wordt ontwikkeld door Van Wanrooij. In de praktijk gaan we t.z.t. met elkaar aan tafel om te kijken welke woningen dit betreft.
- Er is nog geen stedenbouwkundige planuitwerking van dit deel. Het perceel valt in fase 2. In het vlekkenplan is hier de omzetting naar wonen gedacht. Ook wordt dit kavel gebruikt in 1 van de varianten voor een toekomstige ontsluiting van plangebied De Burgt. Het is aldus niet zo dat het perceel geheel ingezet zal worden voor woningbouw. Voor delen die niet worden gebruikt vervalt de eventuele nabetaling.
- De details van de bouwclaim worden nader uitgewerkt en bij akkoord aan u vertrouwelijk ter inzage gelegd.

Keuzemogelijkheden:

Er zijn andere keuzes mogelijk.

U kunt ervoor kiezen deze strategische aankoop nog niet te doen. De gronden worden dan nu niet aangekocht. Tzt moeten we dan kijken of er wel gekocht kan worden tegen dezelfde gunstige condities.

Argumenten:

Zie voorstel.

Financiële gevolgen en dekking:

De aankoop past in de jongste BBV-regels. Daarin is vastgelegd onder welke condities gemeenten warme gronden mogen verwerven en stallen in de Algemene Dienst.

Van Wanrooij wil de overeenkomst 1 op 1 doorzetten naar de gemeente.

De directe kosten van aankoop worden daarmee € 800.000,-

Daarbij komen dan nog bijkomende kosten zoals kadaster, notaris etc. We nemen daarvoor een opslag van 5% resulterend in € 840.000,-

Voor de Algemene Dienst betekent dit dat jaarlijks de rentelast op deze aankoop moet worden gedragen. Die is nu 1%. Aldus een jaarlijkse kostenpost van € 8.000,-

Risico's:

Aan grondbedrijfontwikkeling zijn risico's verbonden. Onderstaand de voornaamste risico's en onze maatregelen daartegen:

- De planning: We kopen de grond met het idee deze toekomstig om te zetten in woningbouw. Stel de vraag naar woningen loopt sterk terug. In onze planning zal De Burgt fase 1 vanaf 2021 in ontwikkeling komen. Daarin is volgens de laatste inzichten plek voor zo'n 250 woningen. Met ons bouwtempo van de laatste jaren (40 tot 60 woningen per jaar) worden dan in 2026 daar de laatste woningen gebouwd. In dat geval hebben we een aankoop van "warme" grond in de algemene dienst zitten waarvan jaarlijks de rentecomponent ten laste van de AD komt.
- De woningmarkt: De laatste voorspelling is dat Boekel gestaag doorgroeit. Toch kan de woningmarkt in een crisis belanden. In dat geval hebben we gronden aangekocht die pas na veel langere tijd in ontwikkeling komen. Door de nieuwe BBV-regels mogen we de rente op deze aankoop niet op de boekwaarde van deze gronden wegschrijven. Dat betekent dat de boekwaarde € 17,44 blijft en daarmee ook in de verre toekomst prima ontwikkelbaar. De rente komt wel ten laste van de Algemene Dienst.

- De ontwikkelaar verkoopt zijn woningen niet: Dit is één van de redenen dat in de omgeving woningbouw onvoldoende loskomt. Ontwikkelaars met eigendom vragen forse prijzen voor hun nieuwbouwwoning zodat de verkoop stagneert. Door op te nemen dat de ontwikkelaar binnen 1,5 jaar na aanbieden van de bouwrijpe kavel moet ontwikkelen drukken we de prijs en kunnen we na 1,5 jaar de grond zelf aan gaan bieden.
- Geur: Op dit moment is de geursituatie van de nu aan te kopen gronden dusdanig dat woningbouw onmogelijk is. Als gevolg van aangepaste regelgeving worden ondernemers in de buurt van de aankoop echter verplicht maatregelen te gaan nemen ten aanzien van geuruitstoot. Samen met verwervingen in het plangebied betekent dit dat zonder extra maatregelen een groot deel van de aan te komen gronden in een acceptabele geursituatie komen. Verder worden in de exploitatie middelen opgenomen om de geursituatie bij ontwikkeling nog verder te verbeteren.

Communicatie:

Uw besluit zal met de contractpartijen worden gecommuniceerd.

Met de omgeving blijven we in gesprek over de ontwikkeling van plan De Burgt. Dat doen we in de klankbordgroep.

Uitvoering en evaluatie:

Jaarlijkse rapportage middels het voorleggen van de grondbedrijfexploitatie.

Voorstel:

1. Kennisnemen van de overeenkomst tussen partijen.
2. Besluiten die over te nemen onder de gestelde condities.
3. Daarvoor een krediet beschikbaar te stellen van € 840.000,-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Tekening aankoop

Bijlage vertrouwelijk ter inzage:

- Overeenkomst Van Rooij-Van Wanrooij