

Zaaknummer : 1298928
Raadsvergadering : 10 juni 2025

Onderwerp : Aankoop gronden nabij de gemeentewerf in Borculo

Collegevergadering : 20 mei 2025
Portefeuillehouder : Wethouder J. van der Noordt
Steller : Raymond Lutikholt tel. : 0545-250250
Team Projecten

Te nemen besluit

1. Instemmen met de gesloten koopovereenkomst voor een perceel bedrijfsterrein van 2.404 m² aan de Korenbree nabij de gemeentewerf in Borculo.
2. Voor de aankoop van het perceel een krediet beschikbaar stellen van € 280.000 en de gronden tegen verkrijgingsprijs te verantwoorden onder de balanspost materiële vaste activa, onderdeel gronden en terreinen.
3. De jaarlijkse kapitaallasten voor rente met ingang van 2026 op te nemen in de begroting van de algemene dienst (ten laste van het resultaat op het Programma Werken en leren).

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De eigenaar van een onbebouwd bedrijfsperceel in de directe nabijheid van de gemeentewerf in Borculo heeft zijn kavel aan de gemeente aangeboden. Dit biedt een unieke kans om in te spelen op een eventuele toekomstige uitbreiding van de gemeentewerf. Een gezegde luidt niet voor niets: “buurmans grond is maar een keer te koop”. Zie bijlage 2 voor het kaartbeeld van de situatie.

De gemeentewerf in Borculo kampt met ruimtegebrek voor een efficiënte bedrijfsvoering. We willen een integrale visie op de toekomst van de buitendienst opstellen. Daarbij onderzoeken we hoe het takenpakket, de personele bezetting, het materieel en de locaties optimaal op elkaar afgestemd kunnen worden. Dit moet leiden tot het beter stroomlijnen van werkzaamheden en het beperken van inefficiënte vervoersbewegingen tussen locaties.

Door de aankoop van dit stuk grond aan de Korenbree anticiperen we op een eventuele uitbreiding van de gemeentewerf in Borculo. Mocht uitbreiding van de werf vanuit strategisch oogpunt niet noodzakelijk zijn, dan kan het perceel (of een deel daarvan) desgewenst tegen marktconforme condities worden verkocht.

Met de aankoop is circa 2.400 m² grond gemoeid. De overeenkomst met de verkopende partij is gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad instemt met de overeenkomst en het krediet voor de aankoop beschikbaar stelt. Nadat aan deze voorwaarde is voldaan kan de overdracht van de kavel plaatsvinden.

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

Argumentatie

1.1 Aankoop van perceel maakt eventuele uitbreiding van de werf mogelijk

Op de huidige gemeentewerf aan de Korenbree in Borculo is krapte ontstaan. Dit ten gevolge van de toename van werkzaamheden, toevoeging van het groenteam en het plan voor de doorontwikkeling van een robuuste buitendienst. Hierdoor is momenteel onvoldoende ruimte om al het materieel overdekt te stallen. Dit heeft een negatief effect op de levensduur van het materieel. Een ander voorbeeld is het leveren van de jaarlijkse beplanting en bomen. Deze wordt nu noodgedwongen geleverd in onze dependance in Neede, wat daar ook tot krapte leidt en er aanvullende transportbewegingen gemaakt moeten worden. Momenteel moet meermaals per week voor groenafval naar de Foekendijk in Ruurlo gereden worden. De Korenbree ligt meer centraal in de gemeente.

Er doet zich nu een eenmalige kans voor om een geschikt perceel grond in de directe nabijheid van de werf aan te kopen. We anticiperen daarmee op een eventuele uitbreiding van de locatie voor de buitendienst in Borculo. Nader onderzoek moet uitwijzen of een eventuele uitbreiding noodzakelijk is. Dit voorstel beperkt zich tot de aankoop van het perceel: de inrichting van het terrein en de realisatie van overdekte opslagruimte is hier geen onderdeel van.

1.2 Koopovereenkomst met marktconforme voorwaarden

De koopovereenkomst is in goede samenwerking tussen de grondeigenaar, de verkopend makelaar en de gemeente tot stand gekomen. Uit informatie van de omgevingsdienst blijkt dat geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Het college is bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten, maar het budgetrecht voor het beschikbaar stellen van het krediet voor de aankoop berust bij de gemeenteraad. Om die reden is in de gesloten koopovereenkomst een opschortende voorwaarde opgenomen (artikel 17 lid 2). De overeenkomst is als bijlage toegevoegd.

De braakliggende kavel met bedrijfsbestemming komt beschikbaar doordat de verkoper zijn bestaande panden aan de Klapperdijk onlangs heeft verkocht aan een onderneming in de recreatieve sector.

2 Krediet voor aankoop

Met de aankoop van 2.404 m² is een koopsom van € 276.460 gemoeid. Over de koopsom is geen omzetbelasting of overdrachtsbelasting verschuldigd. Rekening houdend met notariële en kadastrale kosten is een krediet van € 280.000 nodig. De gronden worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd onder de balanspost materiële vaste activa, onderdeel gronden en terreinen. Op deze investering wordt niet afgeschreven, wel wordt jaarlijks rente berekend over de boekwaarde.

Nader onderzoek moet uitwijzen welk gedeelte van het terrein benodigd is voor de eventuele uitbreiding van de werf. De gronden die niet voor de buitendienst noodzakelijk zijn kunnen desgewenst worden doorverkocht tegen marktconforme voorwaarden.

3 Jaarlijkse lasten blijven beperkt tot kapitaallasten

De kapitaallasten voor deze aankoop bedragen circa € 2.800, zijnde 1% rente over de verkrijgingsprijs. Op de aankoop van gronden wordt niet afgeschreven. Deze extra kapitaallasten zullen met ingang van 2026 ten laste van het programma Werken en leren (onderdeel bedrijfsterreinen) in de begroting worden opgenomen. We leggen over de boekwaarde van onze grondposities jaarlijks verantwoording af via de Paragraaf Grondbeleid in de jaarrekening en het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties.

Kanttekeningen en risico's

Het gehele perceel omvat ruim 2.400 m² en heeft een bedrijfsbestemming. Volgens het ingewonnen advies van de ODA is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk. Er zijn verder geen significante risico's verbonden aan dit voorstel.

Een recent gevestigd nabijgelegen bedrijf heeft via de verkopend eigenaar verzocht om circa 200 m² van het betreffende perceel van de gemeente in eigendom over te nemen. Daartegen bestaat geen bezwaar. De netto verkrijgingsprijs van het perceel kan hierdoor wellicht met circa € 25.000 worden verlaagd.

Financiën

Het aan te kopen perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 2.404 m². De overeengekomen koopprijs bedraagt € 276.460 (€ 115 per m²). Inclusief notariskosten bedraagt de verkrijgingsprijs € 280.000. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 2.800 (1,00% rente).

De jaarlijkse kapitaallasten bestaan alleen uit rente. Over de marktconforme verkrijgingsprijs van de gronden wordt niet afgeschreven. In de begroting 2025 is een rentepercentage van 0,25% opgenomen, maar gelet op de meerjarige exploitatietermijn is hierboven met 1,00% rente rekening gehouden. Bij de jaarrekening wordt de werkelijke omslagrente bepaald. Over 2024 bedroeg deze omslagrente 0%. Het is dus niet ondenkbaar dat de werkelijke kapitaallasten de komende jaren lager zullen uitvallen dan hierboven is becijferd.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. De buitendienst speelt hierin een grote rol. Om efficiënt en adequaat te kunnen reageren op meldingen en calamiteiten moeten we zorgdragen voor een goed toegeruste gemeentewerf. Met de aankoop van het perceel aan de Korenbree kunnen we inspelen op een eventuele uitbreiding van de werf in de toekomst.

Planning en evaluatie

De verkopende partij wenst het perceel per 1 augustus 2025 over te dragen. De gemeente stelt een integrale visie op over het takenpakket, de bezetting en locaties voor de buitendienst. Een eventuele uitbreiding van de gemeentewerf in Borculo in de directe nabijheid is mogelijk als het perceel in eigendom is verworven. Voor een eventuele uitbreiding volgt te zijner tijd een afzonderlijk raadsvoorstel.

Alternatieven

Wanneer besloten wordt om de aangeboden gronden niet aan te kopen, dan vervalt de mogelijkheid om in de directe nabijheid van de huidige gemeentewerf de opslagruimte uit te breiden. Dit kan gevolgen hebben voor de efficiency van de bedrijfsvoering van de buitendienst. Het huidige ruimtegebrek leidt momenteel tot extra werkzaamheden en transportbewegingen.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Jonker

drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 10 juni 2025

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 mei 2025

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de gesloten koopovereenkomst voor een perceel bedrijfsterrein van 2.404 m² aan de Korenbree nabij de gemeentewerf in Borculo.
2. Voor de aankoop van het perceel een krediet beschikbaar te stellen van € 280.000 en de gronden tegen verkrijgingsprijs te verantwoorden onder de balanspost materiële vaste activa, onderdeel gronden en terreinen.
3. De jaarlijkse kapitaallasten voor rente met ingang van 2026 op te nemen in de begroting van de algemene dienst (ten laste van het resultaat op het Programma Werken en leren).

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 10 juni 2025

de griffier, de voorzitter,

drs. J.A. Satijn drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Uitbreiding gemeentewerf buitendienst Borculo

Van sterfhuiskonstructie tot robuuste buitendienst

In 2011 is de gemeentewerf aan de Korenbree te Borculo gerealiseerd. De werf is destijds gebouwd op basis van een 'sterfhuiskonstructie' bij de buitendienst. De gedachte was dat er enkel een serviceteam bij de buitendienst nodig was met een aantal van vijf medewerkers. Met het plan 'Robuuste Buitendienst' is dit tot een halt geroepen en wordt er verder vorm gegeven aan een servicegerichte buitendienst, waarbij nieuwe medewerkers worden aangenomen door werk uit de markt te halen. Daarnaast is in 2018 team onderhoud groene leefomgeving vanuit de Hacron toegevoegd met circa 30 medewerkers.

Met de ommezwaai van een sterfhuiskonstructie naar een robuuste buitendienst en de toevoeging van team onderhoud groene leefomgeving is de limiet aan opslagruimte voor voertuigen, materialen en projecten overschreden. De huidige werf in Borculo is gebouwd op basis van de bezetting in 2010 en de verwachte uitstroom. De werf voldeed qua opslag aan de oude situatie. Sinds in 2018 team onderhoud groene leefomgeving met 30 medewerkers is toegevoegd aan het personeelsbestand, is de ruimte en de opslag van voertuigen en materialen in het gedrang gekomen. Materialen kunnen niet binnen staan. Plantgoed kan niet in Borculo opgeslagen worden en daarvoor moet soms naar Neede worden uitgeweken. Hierdoor moeten er meer vervoersbewegingen worden gemaakt.

Met de aankoop van het stuk grond ontstaat de mogelijkheid om de werf in Borculo uit te breiden. Nader onderzoek en het opstellen van een integrale visie op de werkzaamheden van de buitendienst zullen uit moeten wijzen of de uitbreiding noodzakelijk is.

Een aspect dat bij het onderzoek naar eventuele uitbreiding een rol zal spelen is dat er minder transportbewegingen uitgevoerd hoeven te worden tussen de werven in Neede en Borculo en het gronddepot aan de Foekendijk in Ruurlo. Hiermee kan de buitendienst het werk efficiënter indelen en daarmee uren besparen. Dit zal ook leiden tot een kostenbesparing in brandstof en een besparing in de uitstoot van CO₂ wat ten goede komt aan het klimaat. Ook verwacht de buitendienst dat zij beter in staat zullen zijn om het materieel in stand te houden, aangezien deze niet meer onoverdekt buiten hoeven te staan. Wanneer er geen mogelijkheid tot uitbreiding van de gemeentewerf is, kan dit voor de buitendienst volgens de huidige inzichten mogelijk leiden tot de volgende effecten:

- Materieel staat door ruimtegebruik buiten, hierdoor gaat de levensduur (van bijvoorbeeld gladheidsmaterieel) gemiddeld met 1/3^e achteruit. Dit zorgt voor meer kosten in het vroegtijdig vervangen van materieel.
- De mogelijkheden om over te gaan naar een meer elektrisch wagenpark wordt vermoeilijk, omdat er geen mogelijkheden zijn om deze buiten het huidige pand op te laden. Dit wordt steeds meer geëist in brandverzekeringen.
- Meer uitstoot van CO₂ en de daarbij behorende brandstofkosten door meer vervoersbewegingen.
- Geen ruimte voor een mogelijke HVO100 dieseltank, om zo minder uitstoot te realiseren.
- Er is onvoldoende ruimte voor de tijdelijke opslag van groenafval in Borculo.
- Er is geen ruimte in Borculo voor nieuw te leveren bomen en struiken. Hierdoor worden onnodige vervoersbewegingen gemaakt richting Neede.
- Er is onvoldoende ruimte voor de opslag van stenen en zand voor de stratenmakers.

BIJLAGEN

1. Koopovereenkomst
2. Kaartafbeelding van de beoogde aankoop