Raadsvoorstel

Onderwerp:	Verwerving percelen Stationsomgeving
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	24 mei 2022
Behandelend ambtenaar:	Bouke Vellinga, Marjolein Jurrius, Saskia Bosman
Registratienummer:	GZDGCB521616/521617

Inleiding:

Op 15 juli 2021 besloot de gemeenteraad (102980/181008) het College van B&W op te dragen om onder voorbehoud van goedkeuring van de raad noodzakelijke grondaankopen te doen om de ontwikkeling van de stationsomgeving mogelijk te maken. Parallel aan het opstellen en uitwerken van de ontwerp structuurvisie stationsomgeving, die op 30 juni 2022 ter vaststelling voorligt (raadsvoorstel 508569/508582), zijn het afgelopen jaar gesprekken gevoerd met verschillende grondeigenaren van percelen waarop de gemeente het voorkeursrecht heeft gevestigd, over verwerving.

Het moment is aangebroken in de onderhandelingen met partijen, dat de gemeente direct moet kunnen handelen om tot aankoop over te kunnen gaan om zo een strategische positie te verkrijgen om de ontwikkeling van de structuurvisie te kunnen initiëren en aanjagen. Daarvoor wordt gevraagd in te stemmen met verwerving.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Akkoord te gaan met de strategische verwerving van de percelen die genoemd staan in de geheime bijlage ‘Memo advies aankoop percelen’ (521616/521619)

Argumenten:

Op een deel van Pavijen I is het voorkeursrecht gevestigd. Een aantal percelen hiervan is van strategisch belang om te verwerven. Daarmee kan de gemeente de woningbouwontwikkeling initiëren, sturen en versnellen. De percelen hebben een milieucontour die woningbouw in de directe omgeving verhindert. De gemeente zal na aankoop de bestemming ervan wijzigen zodat woningbouw wel mogelijk wordt. Voor enkele percelen geldt dat de onderhandelingen op een punt gekomen zijn waarin de gemeente met een voorstel moet komen zonder voorbehoud. Langer wachten schaadt naar verwachting het resultaat van de onderhandeling en daarmee de kansen voor

een succesvolle ontwikkeling van de stationsomgeving conform de ter vaststelling voorliggende ontwerp structuurvisie (508569/508582).

Kanttekeningen:

De Concept Gebiedsexploitatie en de Concept structuurvisie liggen voor in dezelfde raadsvergadering als dit voorstel. Omdat de stukken in Concept voorliggen (ten behoeve van participatie) is er formeel nog geen dekking uit woningbouw voor een eventuele aankoop. Wel is het daarmee aannemelijker dat de dekking er uiteindelijk ook zal komen. In de bijgevoegde geheime bijlage Memo Advies Aankoop Percelen (521616/521619) is onderbouwd dat er mogelijkheden zijn wanneer er onverhoopt toch geen woningbouw gerealiseerd kan worden na aankoop en dat het risico daarmee beperkt is.

Er is met het beschikbaar stellen van het krediet geen garantie dat de verwerving zal slagen. Wel vergroot het kunnen doen van een concreet bod de kans om snel tot overeenstemming te komen.

Als de wederpartij een vraagprijs eist die significant hoger is dan wat de gemeente marktconform heeft becijferd, is er geen overeenstemming. Er zal een gezamenlijke methode voor prijsbepaling worden voorgesteld op basis van de daarvoor beschikbare wetgeving. Mocht een ondernemer daar niet mee akkoord gaan dan kan hij ervoor kiezen helemaal niet tot verkoop over te gaan. Hij kan het pand dan niet aan een ander verkopen.

Kosten, Baten, Dekking:

De kosten, de onderbouwing en risico's voor aankopen en mogelijkheden na aankoop staan in de geheime bijlage Memo Advies Aankoop Percelen (521616/521619).

Effect op de gemeentebegroting:

De aangekochte percelen worden omdat er nog geen vastgestelde grondexploitatie is, in eerste instantie conform het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) als reguliere investering beschouwd. De percelen en de opstallen worden op de balans als materiele vaste activa opgenomen. Over de gronden worden alleen rentelasten toegerekend aan de gemeentelijke begroting. Over de opstallen worden naast rentelasten ook afschrijvingslasten toegerekend. We hanteren momenteel een rentepercentage van 0,25%. Conform het financiële beleid van de gemeente gebeurt dit in het jaar volgend op het jaar van de verwerving (in 2023). Op het moment dat er een door de raad vastgestelde grondexploitatie is kunnen de percelen en opstallen worden ondergebracht in de vastgestelde grondexploitatie en stoppen de rente- en afschrijvingskosten aan de gemeentelijke begroting. Conform de huidige planning is er voor 2023 een vastgestelde grondexploitatie en kunnen de percelen en opstallen zonder uitgaven voor de gemeentelijke exploitatiebegroting worden opgenomen in de nieuwe vastgestelde grondexploitatie Stationsomgeving.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Geen.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Nvt

Bijlagen:

1. Memo Advies aankoop percelen (521616/521619) (GEHEIM)

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/521616/521617

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Akkoord te gaan met de strategische verwerving van de percelen die genoemd staan in de geheime bijlage ‘Memo advies aankoop percelen’ (521616/521619).

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 30 juni 2022.

De griffier	De voorzitter
A.N. van Aarsen	G. van Grootheest