

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering

16 december 2022

Datum

9 november 2022

Zaaknummer

018440441

Onderwerp

Geheimhouding grondexploitatie Port of Urk

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. Op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet de door het college opgelegde (voorlopige) geheimhouding te bekrachtigen betreffende de door het college aan de raad overgelegde documenten:
 - Port of Urk - Bestuurlijke toelichting grondexploitatie – geheim;
 - Rapportage Kansen- en risicoanalyse GREX Port of Urk -(geheim);
 - Port of Urk Managementblad grondexploitatie 2022 – geheim
 2. Deze geheimhouding te laten voortduren totdat de gemeenteraad besluit deze geheimhouding op te heffen.
-

Inleiding

De gemeente is thans bezig met de verwerving van gronden binnen het plangebied voor de “Port of Urk – Binnendijs bedrijventerrein”. In dat kader worden gesprekken gevoerd met de grondeigenaren binnen dat plangebied. Met een van die eigenaren heeft de gemeente consensus weten te bereiken over de aankoop van de bij die eigenaar in eigendom zijn gronden.

In het exploitatieplan “Port of Urk – Binnendijs bedrijventerrein” is een taxatie opgenomen van de inbrengwaarde van deze gronden. De hoogte daarvan is bij de grondeigenaren bekend. De gemeente heeft met de eigenaar van een van de percelen consensus bereikt over de aankoop, echter tegen een hogere waarde dan de inbrengwaarde zoals die is opgenomen in het exploitatieplan. De gemeente heeft deze hogere waarde onderbouwt door middel van het laten opstellen van een taxatierapport waarin ook de waarde van de andere gronden is beoordeeld. Ten aanzien van de andere grondeigenaren geldt ook dat de waarde van die gronden hoger is dan de inbrengwaarde die volgt uit het exploitatieplan.

In de grondexploitatie 2022 Port of Urk is niet alleen de hogere aankoopprijs verwerkt maar ook zijn ook hogere grondwaarden opgenomen, als gevolg van de uitgevoerde taxatie, voor de andere eigenaren omhoog bijgesteld. Indien en voor zover de Grondexploitatie 2022 Port of Urk openbaar wordt, dan wordt daarmee niet alleen de hogere aankoopprijs openbaar, maar ook worden de andere hogere grondwaarden bekend dan wel herleidbaar, hetgeen de positie van de gemeente bij verdere verwervingen kan schaden.

Beoogd resultaat / effect

Het resultaat is het verkrijgen van geheimhouding van de grondexploitatie totdat alle gronden die de gemeente voor de Port of Urk nodig heeft en zijn betrokken in de grondexploitatie door de gemeente zijn verworven.

Argumenten

Op grond van artikel 25, tweede lid Gemeentewet geheimhouding opgelegd omtrent de aan de raad over te leggen bijlagen bij deze adviesnota en de raad voor te stellen deze geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen conform onderhavig voorstel.

De reden voor deze geheimhouding is gelegen in het feit dat in de grondexploitatie van de Port of Urk rekening is gehouden met een aankoop door de gemeente voor gronden binnen het plangebied van de Port of Urk. Deze aankoop is echter tegen een hoger bedrag dan de inbrengwaarde zoals die is opgenomen in de bij het bestemmingsplan “Port of Urk – Binnendijs bedrijventerrein” behorend exploitatieplan. In de grondexploitatie wordt nader uitleg gegeven over de hoogte van de inbrengwaarde en de aankoopwaarde.

Hiernaast heeft er ook een hertaxatie plaatsgevonden van de nog niet door de gemeente verworven gronden in het plangebied van de Port of Urk. Deze taxatie geeft aan dat ook deze grondwaarden omhoog bijgesteld moeten worden.

Het bekend maken van de Grondexploitatie 2022 Port of Urk zal ertoe leiden dat publiekelijk bekend wordt dat de gemeente het verwervingsbudget zodanig heeft bijgesteld naar boven dat direct herleidbaar is dat de grondeigenaren waarvan de gemeente de gronden nog niet succesvol heeft verworven, een hogere grondprijs gaan vragen. De hogere aankoopwaarde ten aanzien van Boons bekend wordt bekend als de gemeente de gronden krijgt geleverd, omdat de hogere aankoopwaarde in de openbare registers van het kadaster wordt opgenomen. Uiteraard kan dit als een indicatie worden beschouwd voor de andere grondeigenaren, maar geeft geen zekerheid.

Het bekend worden van de grondexploitatie wordt als schadelijk beschouwd omdat op dat moment bekend wordt dat in de grondexploitatie hogere verwervingsprijzen zijn opgenomen, hetgeen voor de betreffende eigenaren als een soort van zekerheid wordt beschouwd en de gemeente in een nadelige positie brengt in het gehele verwervingsproces.

Deze geheimhouding zal voortduren totdat de gemeenteraad besluit deze geheimhouding op te heffen.

Evaluatie

N.v.t.

Kosten, baten, dekking

N.v.t.

Bijlage

- Port of Urk - Bestuurlijke toelichting grondexploitatie – geheim;



- Rapportage Kansen- en risicoanalyse GREX Port of Urk -(geheim);
 - Port of Urk Managementblad grondexploitatie 2022 – geheim
-

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit



Zaaknummer

018440441

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 9 november 2022

gelet op artikel 25 derde lid van de Gemeentewet

besluit:

- Op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet de door het college opgelegde (voorlopige) geheimhouding te bekrachtigen betreffende de door het college aan de raad overgelegde documenten:
 - Rapportage Kansen- en risicoanalyse GREX Port of Urk – Geheim;
 - Grondexploitatie 2022 Port of Urk – Geheim;
 - Bestuurlijke samenvatting grondexploitatie Binnendijks bedrijven dec 2022 – Geheim.
- Deze geheimhouding te laten voortduren totdat de gemeenteraad besluit deze geheimhouding op te heffen.

Urk, 15 december 2022,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,