Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**		**Opgesteld door:** **Marjolein van de Ven, Govard Slooters, ROG Woningbouw**
Besluitvormende vergadering: 14 december 2023	**Registratienummer collegebesluit:** 300333	**Raadsnummer** 2023-108
Titel / onderwerp: Een helpende hand voor Volkstuinvereniging De Geschikte Peer		
Samenvatting: Op 22 september 2022 nam de gemeenteraad een motie “biedt volkstuinenvereniging de Geschikte Peer ‘de helpende hand’” aan. Aan de motie is de afgelopen periode uitvoering gegeven. Samen met de vereniging is door de gemeente gezocht naar alternatieve locaties. Het college heeft de verenging daarbij actief de helpende hand geboden. Het resultaat van de zoektocht is het onderwerp van dit raadsvoorstel.		

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van een perceel ten behoeve van volkstuinvereniging “De Geschikte Peer” van € 464.500 en € 84.000 ten behoeve van het volkstuin klaar maken.

2. Instemmen met het geschikt maken van het perceel voor het gebruik als volkstuinlocatie in samenspraak met de leden van de vereniging door en (voor de basisinrichting) op kosten van de gemeente.

3. Instemmen met het terugbrengen van het huidige perceel van volkstuinvereniging ‘De Geschikte Peer’ in het gebied Ter Aar Noordoost in de oude staat, en dit uit te voeren samen met de leden van de vereniging op kosten van de gemeente.

4. De motie “biedt volkstuinvereniging de Geschikte Peer de helpende hand” als uitgevoerd te beschouwen.

5. De incidentele kosten voor de afwaardering van de boekwaarde (€337.000) en het opruimen van de oude locatie (€ 17.000) van € 354.000 te onttrekken uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

6. Vanaf 2028 de huuropbrengst de structurele kosten van de gemeente te laten dekken.

7. De resterende structurele kosten van € 2.536 in 2025, € 1.691 in 2026 en € 846 in 2027 op te nemen in programma 3 in de begroting.

8. Begrotingswijziging nr. 2023-22 vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Ter Aar Noordoost – Woningbouwlocatie

Al vele jaren is bekend dat de gemeente woningen wenst te bouwen op Ter Aar Noordoost. Pas nadat Provinciale Staten van Zuid-Holland de locatie Ter Aar Noordoost op 16 juni 2021 na lang aandringen van de gemeente plaatste op de zogenaamde 3 hectarekaart, konden de voorbereidingen voor woningbouw op deze locatie echt ter hand worden genomen.

Het volkstuinencomplex De Geschikte Peer (DGP) is gevestigd in het gebied Ter Aar Noordoost. De gronden zijn in bezit van de gemeente; de gemeente verhuurt de gronden aan de volkstuinvereniging. In het kader van de bouwambities van de gemeente op Ter Aar Noordoost zijn in het verleden diverse gesprekken gevoerd tussen gemeente en DGP gericht op het saneren van het volkstuinderscomplex om zodoende plaats te maken voor woningbouw.

Zo heeft er op verzoek van DGP op 17 juli 2019 een gesprek plaatsgevonden met de toenmalige burgemeester. De vereniging wilde praten over verlenging van het eind 2022 aflopende huurcontract. De gemeente gaf toen aan dat de huurovereenkomst in verband met de ontwikkeling van het gebied Ter Aar Noordoost niet verlengd werd en dat na 31 december 2022 er nog slechts sprake kon zijn van een gebruik voor steeds een jaar. DGP is geadviseerd om naar andere locatie te zoeken. De gemeente zag hierin voor haarzelf geen rol.

Motie “biedt volkstuinenvereniging de Geschikte Peer ‘de helpende hand’”

Na het provinciale besluit van 16 juni 2021 is gestart met de ontwikkeling van Ter Aar Noordoost. Onderdeel daarvan was het voorstel aan de raad een voorkeursrecht te vestigen op percelen in het gebied Ter Aar Noordoost. Naar aanleiding van dit raadvoorstel heeft uw raad op 22 september 2022 de een motie “biedt volkstuinenvereniging de Geschikte Peer ‘de helpende hand’” (zie bijlage 1) ingediend. De motie is aangenomen.

Aan het college werd met de motie gevraagd:
- om actiever en in samenwerking met de volkstuinvereniging de Geschikte Peer mede op basis van eigen initiatieven van de vereniging de ‘helpende hand’ te bieden bij het vinden van een alternatieve locatie voor deze volkstuinders;

- om aan de gemeenteraad te rapporteren welke mogelijke locaties er zijn voor het verplaatsen van het volkstuinencomplex de Geschikte Peer en daarbij aan te geven welke factoren daarbij van belang zijn voordat zij de huidige locatie moeten verlaten.

Om aan de motie uitvoering te kunnen geven is daarop de overeenkomst met DGP op 1 januari 2023 verlengd met 1 jaar.

Aan de motie is de afgelopen periode uitvoering gegeven. Samen met de vereniging is door de gemeente gezocht naar alternatieve locaties (bullet 1 van de motie). Het college heeft DGP daarbij actief de helpende hand geboden. Het resultaat van de zoektocht (bullet 2 van de motie) is onderwerp van dit raadsvoorstel. Een volledige rapportage leest u in bijlage 2 bij dit raadsvoorstel.

Zoektocht

De zoektocht was zeker niet eenvoudig. In uw motie onder bullet 2 vraagt u naar de factoren die van belang zijn geweest. De belangrijkste factoren zijn:
- planologische medewerking van de provincie is noodzakelijk;
- voldoende mogelijkheden voor ruimtelijke inpassing in het landschap;
- toestemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland is noodzakelijk;
- de omvang van het perceel is passend (niet -veel- te groot, niet te klein);
- de ligging ten opzichte van de kern Ter Aar is gunstig;
- de bereikbaarheid van het perceel voor langzaam en gemotoriseerd verkeer is voldoende;
- het perceel is beschikbaar;
- de grondeigenaar wil medewerking verlenen;
- de termijn waarop een locatie beschikbaar kan komen is passend;

Alle percelen die mogelijk in aanmerking komen als alternatieve locatie voor de volkstuinen zijn getoetst aan bovenstaande voorwaarden. Na toetsing is één locatie gevonden. Alle andere onderzochte locaties zijn afgevallen omdat niet aan een of meerdere voorwaarden kon worden voldaan.

Met de locatie die gevonden is kan de gemeente de vereniging daadwerkelijk een alternatieve locatie bieden waarbij het gebruik en de mogelijkheden van de nieuwe locatie vergelijkbaar zijn met die van de oude locatie.
Gezien alle factoren die een rol spelen bij het vinden van een alternatieve locatie -zoals hierboven beschreven- verwachten we niet dat we na nog langer zoeken snel een betere locatie vinden.

Stand van zaken ontwikkeling Ter Aar Noordoost

In het gebied Ter Aar Noordoost zijn ca. 300 woningen voorzien. Met betrekking tot de actuele stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van Ter Aar Noordoost verwijst het college naar de brief aan uw raad met als titel “voortgang versnellen woningbouw” (306022)

Het gebied Ter Aar Noordoost is daarnaast aangewezen door het college van B&W als locatie om nader te onderzoeken voor flexwoningen (conform de selectieprocedure voor locaties voor flexwoningen, waarover de gemeenteraad op 13 april 2023 heeft besloten tijdens de bespreking van het raadsvoorstel over de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen in Nieuwkoop).

Ter Aar Noordoost & Flexwoningen

Het nadere onderzoek vond afgelopen maanden plaats. Het is belangrijk dat de keuze voor een perceel voor het eventueel plaatsen van flexwoningen de toekomstige ontwikkelingen van het gebied niet in de weg staan. Uit het nadere onderzoek van de locatie van de volkstuinen is duidelijk geworden dat we er 40 – 60

flexwoningen op een dusdanige wijze kunnen plaatsen, dat de woningen bij wijze van spreken later ‘opgaan’ in de nieuwe wijk Ter Aar Noordoost.
Uit het onderzoek blijkt daarnaast dat dit perceel ook geschikt is om de 18 woningen te plaatsen die door WDA in de zomer van 2022 zijn aangeschaft. Verder is de kavel van de volkstuinvereniging goed te ontsluiten, ruim genoeg en al in eigendom van de gemeente en lijkt verdere ontwikkeling van het gebied Ter Aar Noordoost niet in de weg te staan.

Andere locaties binnen het gebied Ter Aar Noordoost zijn ook onderzocht op geschiktheid en beschikbaarheid voor de plaatsing van flexwoningen. Overige percelen zijn niet in eigendom van de gemeente en op dit moment niet beschikbaar gesteld door de eigenaar.

Het plaatsen van flexwoningen in het gebied Ter Aar Noordoost op de volkstuinlocatie kan een belangrijke eerste stap zijn in de ontwikkeling van Ter Aar Noordoost en kan dienen als vliegwiel.

Het college benadrukt dat de door de gemeenteraad vastgestelde selectieprocedure voor de realisatie van flexwoningen wordt doorlopen, en dat op basis van dit vastgesteld proces de versnelling niet tot de mogelijkheden behoort.
Een gesprek met de omwonenden is daarbij de volgende stap. Deze stap zet het college als uw raad instemt met dit voorliggend voorstel.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Door het verplaatsen van DGP naar een andere locatie kan de vereniging haar activiteiten voortzetten. Dit is belangrijk omdat het hebben van een volkstuin voor inwoners een vorm van ontspanning is, het bevordert het welzijn en levert een bijdrage aan de biodiversiteit en sociale cohesie.

Door het verplaatsen van DGP komt de locatie in het gebied Ter Aar Noordoost beschikbaar, waardoor hier woningbouw mogelijk wordt. Nader onderzoek heeft aangetoond dat de locatie ook geschikt is voor de plaatsing van 40-60 flexwoningen waarbij de selectieprocedure waarover de gemeenteraad op 13 april jl. heeft besloten gevolgd wordt. De bouw van flexwoningen zorgt voor verlichting van de druk op de woningmarkt op korte termijn in afwachting van de ontwikkeling van het hele gebied Ter Aar Noordoost.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
216249 Raadsvoorstel onderzoek naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen (2023-029)
96058 Raadsvoorstel Vestiging (bestendiging) voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor percelen in het gebied Ter Aar noordoost (2022-081)

Participatie / betrokken partijen / personen
Bij de zoektocht naar een alternatieve locatie voor de volkstuinen is samengewerkt met DGP. De direct aanwonende van de alternatieve locatie is geïnformeerd over het besluit dat nu voorligt.

Een belangrijke stap bij de uitvoering van de selectieprocedure voor locaties voor flexwoningen is om met direct omwonenden in gesprek te gaan. Dit gesprek over deze locatie moet nog plaatsvinden en kan gepland worden als er een besluit over de verplaatsing van de volkstuinen genomen is.

Duurzaamheidsaspecten
Volkstuinen leveren een bijdrage aan de biodiversiteit in de omgeving. Bij de inrichting van de volkstuinlocatie houdt de vereniging rekening met klimaatadaptatie en gebruikt men duurzame en circulaire materialen.

Gezondheid
Het houden van een volkstuin is een vorm van ontspannen, bewegen en recreëren. Het bevordert het welzijn van mensen en levert daarnaast een bijdrage aan sociale cohesie. Door het beschikbaar stellen van een alternatieve locatie draagt de gemeente hieraan bij en kan DGP haar activiteiten voortzetten.

Voorgesteld besluit

1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van een perceel ten behoeve van volkstuinvereniging “De Geschikte Peer” van € 464.500 en € 84.000 ten behoeve van het volkstuin klaar maken.

   Toelichting:
   In bijlage 2 leest u een volledige toelichting en berekening.

2. Instemmen met het geschikt maken van het perceel voor het gebruik als volkstuinlocatie in samenspraak met de leden van de vereniging door en (voor de basisinrichting) op kosten van de gemeente;

   Toelichting: het uitgangspunt is om de voorzieningen die op de huidige locatie aanwezig zijn ook aan te bieden op de nieuwe locatie. Dit houdt in dat er op sobere en doelmatige wijze een aantal parkeerplaatsen en een pad wordt aangelegd en de grond wordt geschikt gemaakt voor het gebruik als volkstuin. In bijlage 2 leest u een volledige toelichting op- en berekening van de incidentele en structurele kosten die met het geschikt maken van het perceel te maken hebben.

3. Instemmen met het terugbrengen van het huidige perceel van volkstuinvereniging ‘De Geschikte Peer’ in het gebied Ter Aar Noordoost in de oude staat, en dit uit te voeren samen met de leden van de vereniging op kosten van de gemeente;

   Toelichting: Het huidige perceel moet worden ontdaan van opstallen, begroeiing, hekwerken, en verharding. In bijlage 2 leest u een volledige toelichting op- en berekening van de incidentele kosten voor het terugbrengen in de oude staat.

4. De motie “biedt volkstuinvereniging de Geschikte Peer de helpende hand” als uitgevoerd te beschouwen;

   Toelichting: samen met de vereniging heeft de gemeente actief gezocht naar vervangende locaties waar de activiteiten van de vereniging op dezelfde manier kunnen worden voortgezet. Er is een locatie gevonden. Een rapportage van de zoektocht is bij dit raadsvoorstel gevoegd als bijlage 2.

5. De incidentele kosten voor de afwaardering van de boekwaarde (€ 337.000) en het opruimen van de oude locatie (€ 17.000) van € 354.000 te onttrekken uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

   Toelichting:
   Op het moment van schrijven van dit voorstel ligt er tegelijkertijd bij uw raad een raadsvoorstel “2e begrotingswijziging 2023” waarin het begrotingssaldo voor 2023 uitkomt op een positief saldo van € 2 miljoen. Dit voorstel komt volgordelijk later, waardoor er geen positief begrotingssaldo voor 2023 meer aanwezig is. Vandaar dat er een onttrekking plaatsvindt van de € 354.000 uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

6. Vanaf 2028 de huuropbrengst de structurele kosten van de gemeente te laten dekken.

   Toelichting: Vanaf 2026 wordt de huur stapsgewijs verhoogt, zodat deze in 2028 kostendekkend is.

7. De structurele kosten van € 2.536 in 2025, € 1.691 in 2026 en € 846 in 2027 op te nemen in programma 3 in de begroting.

   Toelichting:
   In bijlage 2 leest u een toelichting en berekening van het bedrag (zonder huurverhoging).

8. Begrotingswijziging nr. 2023-22 vast te stellen.

Varianten met argumenten voor en tegen
Als de gemeenteraad besluit over het voorgestelde, dan gaat het college verder dan het bieden van slechts ‘de helpende hand’ waar in de motie over gesproken wordt. Echter, gelet op de resultaten van de zoektocht tot op heden wordt aankoop door de gemeente en daarna verhuur aan de vereniging als enige mogelijkheid gezien voor het voortbestaan van de vereniging en het vrijmaken van de huidige locatie in het gebied Ter Aar Noordoost.

Alternatieven (dus in afwijking van hetgeen nu wordt voorgesteld) zijn:

Variant 1: de overeenkomst wordt ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied Ter Aar Noordoost beëindigd per 31 december 2024 zonder alternatieve locatie.

Argumenten voor:
- De voorbereiding voor de ontwikkeling van het gebied Ter Aar Noordoost kan doorgang vinden.
- Realisatie van flexwoningen op het perceel van de volkstuinen wordt verder onderzocht als vliegwiel voor het hele gebied, conform de selectieprocedure die door de raad daarvoor is vastgesteld.
- De gemeente doet geen investering.
- Er is daarmee invulling gegeven aan de motie, er is tenslotte de helpende hand geboden (zie rapportage in bijlage 2), echter zonder verplaatsing van de vereniging als resultaat.

Argument tegen:
- De volkstuinvereniging kan haar activiteiten niet verder voortzetten en daarmee komt een mogelijkheid om welzijn, biodiversiteit en sociale cohesie te bevorderen te vervallen.

Variant 2: de overeenkomst wordt niet beëindigd en de zoektocht naar een vervangende locatie gaat door.

Argument voor:
- De vereniging kan haar activiteiten vooralsnog blijven uitvoeren op de huidige locatie, maar voor hoe lang blijft onzeker.

Argumenten tegen:
- Er is nog altijd onzekerheid over het voortbestaan van DGP. De kans op het vinden van een betere en/of goedkopere andere vervangende locatie, op korte termijn, schatten wij in als nihil. Daarnaast kost een langere zoektocht extra inzet (en dus geld).
- De voorbereiding voor de ontwikkeling van het gebied Ter Aar Noordoost kan wel doorgaan, maar kan niet concreet worden zolang de vereniging gebruik maakt van de locatie.
- Realisatie van flexwoningen in het gebied Ter Aar Noordoost kan niet verder worden onderzocht. Het gebied Ter Aar Noordoost zal als locatie voor flexwoningen afvallen.

Kanttekeningen / risico’s en beheersmaatregelen

Uw raad heeft gevraagd ‘een helpende hand’ te bieden bij het verplaatsen van DGP. Dat is de afgelopen periode gedaan. Er zijn geen andere locaties om als alternatieve locatie voor de volkstuinvereniging te dienen dan de aan te kopen locatie aan de Veldweg. Andere locaties vallen af omdat er met een groot aantal factoren rekening gehouden moet worden. Zonder aankoop en investering door de gemeente is een verplaatsing van DGP niet mogelijk. DGP heeft zelf geen financiële middelen om de vervangende locatie aan te kopen en in te richten.

Het risico van het beëindigen van het contract zonder alternatieve locatie is dat de volkstuinvereniging zich in de kou voelt staan en dat de positieve bijdrage aan de gezondheid van mens en natuur: ontspannen, bewegen en recreëren, sociale cohesie en biodiversiteit teniet wordt gedaan.

Het risico van de huur voorlopig nog niet opzeggen van de huidige locatie is dat de ontwikkeling van Ter Aar Noordoost niet concreet wordt. Daarnaast valt het gebied Ter Aar Noordoost af als locatie voor flexwoningen. De andere locaties binnen het gebied Ter Aar Noordoost zijn namelijk niet in eigendom van de gemeente en op dit moment niet beschikbaar gesteld door de eigenaar

Ook wordt dan de mogelijkheid om de 18 woningen van Woondiensten Aarwoude binnen de gemeente te plaatsen beduidend kleiner.

Bij het stopzetten van het huidige contract (en het dan wel of niet voortzetten op een alternatieve locatie) kan de ontwikkeling van Ter Aar Noordoost concreet worden. En daarmee wordt het ook mogelijk om de realisatie van flexwoningen (incl. de 18 woningen van WDA) aldaar verder te onderzoeken, rekening houdend met de toekomstige woningbouwontwikkelingen van het gebied. Het perceel dat gebruikt wordt door de volkstuinvereniging is in de huidige situatie goed te ontsluiten, ruim genoeg, in eigendom van de gemeente en lijkt verdere ontwikkeling van het gebied Ter Aar Noordoost niet in de weg te staan.

Financiële en Juridische gevolgen
De investering bedraagt € 84.000 t.b.v. het ‘volkstuin klaar’ maken. De afschrijvingstermijn is 30 jaar en het rentepercentage waarmee gerekend is, is 2%. De investering voor de aankoop van de grond is € 464.500. De boekwaarde bedraagt € 128.000

De incidentele kosten bedragen € 354.000. Hiervan is € 17.000 bestemd voor het opruimen van de oude locatie en € 337.000 voor de afwaardering van de grond.

De structurele kosten bedragen € 7.036 per jaar (afschrijving en rentekosten). Hier staat de jaarlijkse huuropbrengst van € 4.500 (2024) tegenover. Daarmee komen de structurele kosten op een nettobedrag van € 2.536 per jaar. Dit huurbedrag (ca 0,85 € per m2) is een bedrag dat vergelijkbaar is met huurbedragen van andere volkstuinverenigingen die gebruik maken van grond die in eigendom is van een gemeente, zo blijkt uit een inventarisatie in de regio.

In opmaat naar het sluiten van een (eventuele) nieuwe overeenkomst met de vereniging moet gezocht worden naar een geschikte wijze om de jaarlijkse huur te indexeren (met de intentie aan te sluiten bij de meest gehanteerde indexeringswijze voor onze gronden en vastgoed, de CPI-index).

Zie voor een uitgebreidere berekening bijlage 2 bij dit raadsvoorstel. In deze samenvatting zijn de meeste bedragen afgerond.

Bijlagen

Bijlage 1 : Motie “Biedt volkstuinenvereniging De Geschikte Peer ‘de helpende hand’”
Bijlage 2 : Een helpende hand voor volkstuinvereniging ‘De Geschikte Peer’

Advies meningsvormende raad I 30 november 2023
De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een discussiestuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering op verzoek van alle partijen. Discussiepunten: zoals hierboven genoemd.