Gemeente Wassenaar

VOORBLAD Voorstel aan de Raad

Zaaknummer:	Z/20/042324/218641
Datum collegebesluit:	dinsdag 8 december 2020
Datum commissievergadering:	dinsdag 1 juni 2021
Datum raadsvergadering:	maandag 14 juni 2021
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Krediet aankoop grond sporthal
Portefeuillehouder:	H. Schokker
Programma:	5 Sport, cultuur en recreatie
Kernboodschap:	De plannen m.b.t. de realisatie van een nieuwe sporthal aan de Dr. Mansveltkade 11 zijn al in een vergevorderd stadium. Voordat gestart kan worden met de sloop van de oude hal moet de grondsituatie goed geregeld zijn. Aankoop van de (bloot) eigendom van het terrein zorgt voor een heldere en eenduidige juridische situatie.
Bijlagen:	Nee
Stukken ter inzage:	Nee
Beslispunten:	1. *Een krediet te voteren van € 700.000 incl. btw voor de aankoop van de bloot eigendom van de grond voor realisatie van de nieuwe combisporthal aan de Dr. Mansveltkade 11.*
Relatie met:	☐ Agendapunt: *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)hier verwijzen naar agendapunt zienswijze.* ☐ Toezegging: ☐ Amendement/motie: ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Krediet aankoop grond sporthal

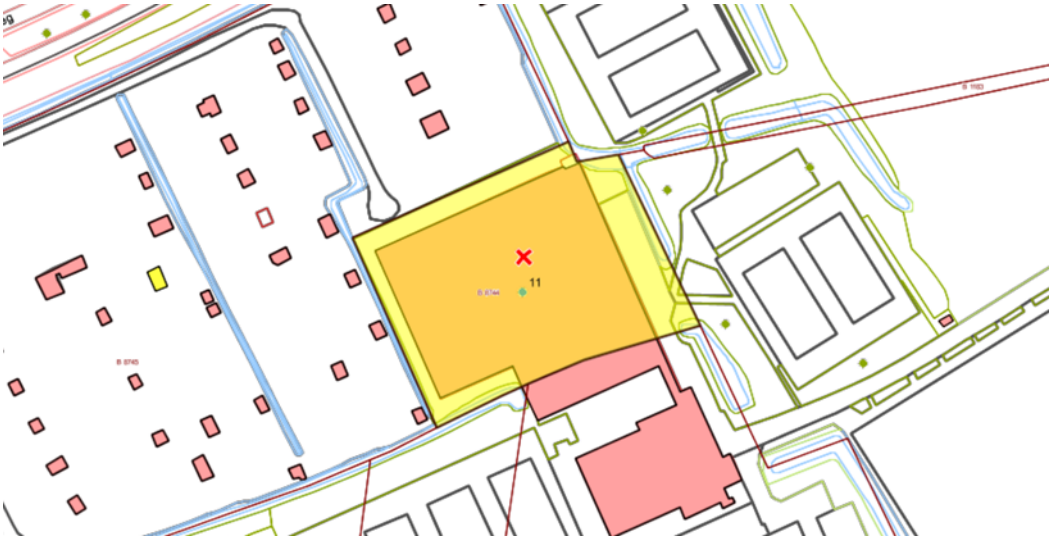
Samenvatting

De plannen m.b.t. de realisatie van een nieuwe sporthal aan de Dr. Mansveltkade 11 zijn al in een vergevorderd stadium. Voordat gestart kan worden met de sloop van de oude hal moet de grondsituatie goed geregeld zijn. Door de bloot eigendom van de huidige erfpachtgrond te verwerven kan de sporthal geheel worden gerealiseerd op gronden die in volle en vrije eigendom aan de gemeente toebehoren.

Beoogd effect

Een eenduidige grondsituatie verwezenlijken voor de nieuwe sporthal. Realisatie van de nieuwe sporthal vindt plaats om een geweldige kwaliteitsimpuls te geven aan de binnensportfaciliteiten van de gemeente Wassenaar en zo gezondheid en sociale cohesie door middel van een toenemend aantal sporters, te verbeteren.

De kavel, WSN01B8744, beslaat 3165m2



Argumenten

In de raadpleegbrief met betrekking tot de grondaankoop zijn al diverse argumenten genoemd om over te gaan tot de aankoop van de grond.

De argumenten met betrekking tot het beschikbaar stellen van het krediet zijn hieronder specifiek opgenomen.

1.1 De exploitatiebegroting wordt niet onnodig extra belast

Er is geen rekening gehouden in de begroting met de kosten voor het recht van erfpacht en opstal. De erfpachtcanon en de opstalretributie worden namelijk tot op heden door de Kieviten via de

huurpenningen vergoed aan de gemeente. In de nieuwe situatie zal dat niet meer het geval zijn. Dat betekent dat deze kosten als structurele last op de exploitatiebegroting gaan drukken en mogelijk 5 jaarlijks worden geïndiceerd (afhankelijk van de nog te maken concrete afspraken). Anno 2020 zijn deze kosten € 6.588,-. Indien de gemeente een nieuw recht van erfpacht en opstal zou verkrijgen, zou dat, mede rekening houdend met indexering, naar verwachting de komende jaren aanzienlijk meer zijn.
Op gronden en terreinen wordt, overeenkomstig de Financiële verordening Wassenaar , niet afgeschreven. Omdat daarnaast voor Wassenaar een renteomslag van 0% wordt gehanteerd, gaat een grondaankoop niet gepaard met kapitaallasten die drukken op de exploitatiebegroting.
Er is voor de gemeente geen (jaarlijks) investeringsplafond vastgesteld, wat een belemmering zou zijn om deze aankoop te doen.

1.2 Met dit krediet kan een redelijke vraagprijs worden geboden
Het aanbod voor de verwerving van de volle eigendom van de grond is gebaseerd op de gemeentelijke grondbriefbrief van de gemeente voor niet-commerciële maatschappelijke doeleinden (sportcomplexen).
De kosten van de transactie zijn kosten koper en komen daar dus nog bij, zoals de kosten voor de notaris, kadaster e.d. Indien de levering van grond is belast met btw die een kostenverhogend element kan bevatten voor de gemeente is het noodzakelijk dat een krediet van € 700.000,- inclusief eventuele verschuldigde btw wordt gevoteerd. Vanzelfsprekend zal een fiscale aanpak worden onderzocht die eventuele fiscale lasten en risico's zo veel als mogelijk beperkt en past binnen vigerende fiscale wet- en regelgeving.

Kanttekeningen
1.1 Deze investering zorgt voor een afname van de liquide middelen
Deze investering drukt, zoals hierboven onder argument 1.1 reeds gememoreerd, niet op de exploitatiebegroting. De investeringslasten worden gefinancierd uit de eigen liquide middelen, die daardoor afnemen. De materiele vaste activa nemen als gevolg van de grondverwerving toe.

Communicatie/Inwonersparticipatie
Bij deze privaatrechtelijke handeling is geen sprake van inwonerparticipatie.

Financiën
De kosten van de grondaankoop bedragen in totaal maximaal € 700.000 incl. btw. In het raadsvoorstel over de sporthal uit 2019 is duidelijk verwoord, dat in het financiële kader van maximaal € 7.411.000 incl. btw geen rekening is gehouden met de kosten van grondverwerving. De kosten moeten, voordat met de uitvoering kan worden gestart, op de begroting worden gebracht met een kredietbesluit van de gemeenteraad.

Het bedrag van € 700.000,- is inclusief overige kosten koper en incl. 21% btw. De meest gunstige financiële situatie voor de gemeente zal worden onderzocht.

Als de subsidieaanvraag in het kader van de SPUK-regeling voor 2021 wordt gehonoreerd wordt een deel van de kosten met btw die zien op sport gecompenseerd via deze regeling en zullen de daadwerkelijke lasten voor de gemeente minder zijn dan deze € 700.000,-.

Risico's

Als onverhoopt de bouw van de sporthal niet door gaat op de beoogde locatie, zijn de kosten voor de verwerving van de grond een extra kostenpost. Zoals al geconstateerd blijft grond zijn waarde houden; er wordt niet afgeschreven op grond.

Duurzaamheid

Grondverwerving en het via aankoop van de bloot eigendom verkrijgen van de volle en vrije eigendom van de grond kan worden beschouwd als een duurzame actie in vergelijking met een pachtovereenkomst voor 40 jaar. Door het aangaan van een pachtovereenkomst bestaat er namelijk altijd een kans dat de pachtovereenkomst tussentijds wordt opgezegd of na het verstrijken van de periode niet wordt verlengd en weliswaar de waarde van de sporthal vergoed wordt, maar toch overgegaan wordt tot sloop van de sporthal. Dat is geen duurzame actie. Daarom is grondverwerving een duurzame insteek.
Het Programma van Eisen voor de sporthal bevat diverse uitgangspunten voor een duurzame realisatie van de sporthal.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester