

Raadpleegbrief

Zaaknummer: Z/20/042324
Documentnummer: 218636
Datum: 11 mei 2021
Onderwerp: Aankoop grond sporthal
Bijlage(n): *Geen*

Geachte Raad,

Inleiding

De huidige sporthal en de daaronder gelegen grond op het terrein van de Kieviten, Dr. Mansveltkade 11, is op 19 oktober 1977 voor 40 jaar in erfpacht en opstal uitgegeven. Het erfpachttijdvak is op 19 oktober 2017 geëindigd, maar vanwege de onduidelijkheid in de afgelopen periode over de eventuele bouw van een nieuwe sporthal, is door zowel gemeente als de erfverpachter geopteerd voor tijdelijke voortzetting van het recht van erfpacht en opstal. Nu de plannen voor de nieuwbouw op de locatie van de sporthal van de Kieviten een steeds definitievere vorm gaan aannemen, is het gewenst om een keuze te maken voor een nieuw erfpachtcontract tussen de eigenaar en de gemeente of verwerving van de grond in volle en vrije eigendom van de gemeente.

Wij hebben op 28 april 2020 besloten omtrent het voornemen tot aankoop over te willen gaan van de grond onder de nieuw te bouwen sporthal.

Op basis van de Financiële verordening Wassenaar 2018 is het college verplicht de raad te informeren over dit voornemen en hiertoe in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen, voor zover dat niet in de begroting is opgenomen voor de aan- en verkoop van onroerende goederen en gronden groter dan € 75.000.

Met deze brief willen wij uw raad informeren over dit voornemen, de overwegingen die hiertoe hebben geleid en de raad vragen om wensen en bedenkingen te uiten.

De grondsituatie wordt eenduidig

De huidige sporthal is deels gebouwd op grond, die in erfpacht is uitgegeven aan de gemeente en deels op grond, die in eigendom toebehoort aan de gemeente. Voor de sporthal is ten behoeve van

de gemeente een (erfpachtelijk) opstalrecht gevestigd. Deze situatie zal voor de nieuwe hal hetzelfde zijn, als niet voor verwerving van de bloot eigendom van de huidige erfpachtgrond gekozen wordt. Omdat een deel van de huidige sporthal is gebouwd op gemeentegrond en een deel op erfpachtgrond is er geen heldere financiële en juridische situatie met betrekking tot de huidige en toekomstige opstal.

Door verwerving van het bloot eigendom van de erfpachtgrond kan de sporthal volledig op gemeentegrond worden gebouwd en zal er geen onduidelijke juridische en financiële situatie meer zijn. Ook deze overweging heeft meegespeeld bij de eigenaresse om te opteren voor verkoop aan de gemeente.



De kavel, WSN01B8744, beslaat 3165m².

Verwerving door de gemeente heeft de voorkeur van de eigenaresse

Omdat bij verwerving van de grond de verplichtingen eenduidig zijn t.a.v. de opstal en er geen wederzijdse verplichtingen zijn, heeft de eigenaresse van de grond de voorkeur voor verwerving door de gemeente, boven het opnieuw in erfpacht uitgeven aan de gemeente. De eenduidigheid t.a.v. de grond onder de sporthal, nu al deels eigendom van de gemeente, heeft daarbij een rol gespeeld voor de eigenaresse. Gelet op de zeer hoge leeftijd van de eigenaresse is het bovendien wenselijk om de eigendomssituatie nu goed te regelen.

De sporthal is te handhaven na de economische levensduur van het pand

Erfpacht voor een periode van 40 jaar komt regelmatig voor. Een sporthal is na 40 jaar over het algemeen technisch zeker nog niet afgeschreven. De hal kan vaak langer mee; zeker als er tussentijds ook is geïnvesteerd in groot - en vervangingsonderhoud.

De keuze voor grondeigendom, waardoor de sporthal gegarandeerd ook langer kan blijven staan dan 40 jaar, is dus ook een duurzame keuze. Als de (bloot) eigenaar ervoor kiest het recht van erfpacht en opstal na 40 jaar niet te verlengen of niet opnieuw uit te geven, dan vallen grond en opstal volledig terug aan de eigenaar.

In de huidige situatie heeft de huidige eigenaresse echter aangegeven geen belang te hebben bij het verkrijgen van de volle eigendom van de grond met een verouderde sporthal waarvoor een sportbestemming geldt.

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.

De vraagprijs is overeenkomstig de gemeentelijke grondprijsbrief

Het aanbod voor de verwerving van de volle eigendom van de grond is gebaseerd op de grondprijsbrief 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 van de notaris, kadaster e.d. Omdat mogelijk 21% btw betaald moet worden over de grondverwerving, is het noodzakelijk dat een krediet van € 700.000,- incl. btw wordt gevoteerd. Vanzelfsprekend zal de fiscaal meest voordelige werkwijze worden gezien.

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. De raad zal hiervoor, na het uiten van wensen en bedenkingen een voorstel worden voorgelegd.

Het bedrag van € 700.000,- wat aan de raad wordt voorgesteld te voteren, is incl. 21% Btw. Bezien zal worden of aankoop kan vallen onder de overdrachtsbelasting, die met ingang van 1 januari 2021 8% is.

Als de subsidieaanvraag in het kader van de SPUK-regeling voor 2021 wordt gehonoreerd wordt een deel van de kosten 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. Om dit risico te verkleinen, zal pas overgegaan worden tot de daadwerkelijke verwerving van de grond, als binnen het project Realisatie sporthal een groot aantal belangrijke stappen al zijn genomen. Deze dienen als voorwaarden om de grond aan te kopen te worden opgenomen in de afspraken tussen de grondeigenaar en de gemeente. Zoals al geconstateerd blijft grond zijn waarde houden; er wordt niet afgeschreven op grond.

Wensen en bedenkingen

Op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet en op grond van de Financiële verordening van de gemeente Wassenaar wordt uw raad hiermee in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de voorgenomen aankoop. Een ontwerp-raadsbesluit hiervoor is hierbij gevoegd. Deze zal, zo nodig, na beraadslaging tijdens de commissiebehandeling, worden aangepast.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.