Datum nota : 14-1-2021
Zaaknummer : 188858
Blad : 1/5

B&W-nota

programma : 3: Werkend Winterswijk
werkdoel : 1028 - Dennenoord

onderwerp : Aankoop bedrijfseigendom Bartelds op terrein Dennenoord

advies :

1. Onder voorbehoud van goedkeuring door de raad, het bedrijfseigendom van de heer Bartelds op terrein Dennenoord, onder de gestelde voorwaarden, aan te kopen voor een totaalbedrag van € 390.000.
2. De raad voor te stellen in te stemmen met de aankoop van het bedrijfseigendom van de heer Bartelds op terrein Dennenoord.
3. De raad voor te stellen een krediet beschikbaar te stellen van € 390.000 voor:
   a) de investering in grond ad € 80.000 en de rentelasten daarvan zijnde € 3.200 per jaar te verwerken in de begroting 2022-2025.
   b) de kosten van de schadevergoeding voor de bedrijfsverplaatsing en daarbij behorende kosten ad € 310.000 ten laste van de algemene reserve te brengen.

besluit : - zie pagina 2

behandeld door: H. de Vries **team:** Projecten **collegiaal overleg gepleegd met:** M. Scholten, G. Siner, Y. Wiggers, R. Nijland, M. Egging, B. Freriks **team:** MT, Handhaving, JCA, Projecten, Control, Strategische Staf **manager:** C. Elferink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar ☒ openbaar (met uitgestelde publicatie, tot 31 januari 2021) ☐ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☐ nee ☒ ja, vanwege: i.v.m. start procedure bestemmingsplan Dennenoord.
financiële consequenties: ☐ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☒ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: alg. reserve en Begroting 2022 ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** I.T.F. Klein Gunnewiek
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☒ Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie ☒ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: ☐ ja ☐ nee ☒ n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht ☐ anders, nl. ___ ☒ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: ☒ ja ☐ nee ☐ n.v.t.	

bijlagen:

1. Raadsvoorstel
2. Conceptraadsbesluit

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Aankoop bedrijfseigendom Bartelds op terrein Dennenoord

behandeld door: H. de Vries

datum besluit door college B&W: 19 januari 2021

besluit:

1. Onder voorbehoud van goedkeuring door de raad, het bedrijfseigendom van de heer Bartelds op terrein Dennenoord, onder de gestelde voorwaarden, aankopen voor een totaalbedrag van € 390.000.
2. De raad voorstellen in te stemmen met de aankoop van het bedrijfseigendom van de heer Bartelds op terrein Dennenoord.
3. De raad voorstellen een krediet beschikbaar te stellen van € 390.000 voor:
   a) de investering in grond ad € 80.000 en de rentelasten daarvan zijnde € 3.200 per jaar te verwerken in de begroting 2022-2025.
   b) de kosten van de schadevergoeding voor de bedrijfsverplaatsing en daarbij behorende kosten ad € 310.000 ten laste van de algemene reserve te brengen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
Op 24 november 2020 heeft uw college besloten om een ultiem bod te doen aan Verhaegh Trading en Bartelds, als laatste poging te komen tot bedrijfsverplaatsing.
Dit heeft geresulteerd tot het volgende:

- Verhaegh Trading heeft gemeld dat zij meer tijd nodig hebben om te kunnen beslissen en geven aan dat zij halverwege januari 2020 de gemeente bericht zullen doen.
- De heer Bartelds heeft een aantal keren gemaild en de heer Bartelds heeft aangegeven onder voorwaarden in te kunnen stemmen met de bedrijfsverplaatsing.

In dit voorstel worden de voorwaarden beschreven waaronder de heer Bartelds kan instemmen met de gevraagde bedrijfsverplaatsing en wij vragen uw college hiermee in te stemmen.
Omdat er geen krediet is verwerkt in de gemeentelijke begroting (in verband met de eerder opgelegde geheimhouding), is uw college verplicht om de raad te vragen het benodigde krediet beschikbaar te stellen. Dit hoewel de raad bij besluitvorming op 27 februari 2019 al wel ingestemd had met het beschikbaar stellen hiervan.

advies:

1. Onder voorbehoud van goedkeuring door de raad, het bedrijfseigendom van de heer Bartelds op terrein Dennenoord, onder de gestelde voorwaarden, aan te kopen voor een totaalbedrag van € 390.000.
2. De raad voor te stellen in te stemmen met de aankoop van het bedrijfseigendom van de heer Bartelds op terrein Dennenoord.
3. De raad voor te stellen een krediet beschikbaar te stellen van € 390.000 voor:
   a) de investering in grond ad € 80.000 en de rentelasten daarvan zijnde € 3.200 per jaar te verwerken in de begroting 2022-2025.
   b) de kosten van de schadevergoeding voor de bedrijfsverplaatsing en de daarbij behorende kosten ad € 310.000 ten laste van de algemene reserve te brengen.

argumenten/onderbouwing:

Ad 1.
Op 24 november jl. heeft uw college een eindbod gedaan aan de heer Bartelds van € 375.000. Daarop heeft de heer Bartelds gereageerd, waarna onderhandeld is over de voorwaarden voor de bedrijfsverplaatsing. Dit heeft geresulteerd in een mail van de heer Bartelds vlak voor de jaarwisseling waarin hij aangeeft in te willen stemmen met de volgende voorwaarden:

- Het totaalbedrag voor de aankoop van zijn eigendom is € 390.000, waarbij € 350.000 wordt uitbetaald bij het tekenen van de overeenkomst en transport van de notariële akte (waarbij de gemeente eigenaar wordt van het bedrijfsperceel) en op einddatum van de bedrijfsvoering een bedrag van € 40.000, waarbij de heer Bartelds zorg draagt voor het leeg en ontruimd opleveren van het bedrijfsperceel.
- De einddatum van de bedrijfsvoering van Bartelds op terrein Dennenoord is 31-12-2022.

Gezien het kleine verschil tussen het gemeentelijk bod en het bedrag dat de heer Bartelds nu vraagt, stellen wij uw college in te stemmen met het gevraagde bedrag van de heer Bartelds. Het totaalbedrag is in lijn met de besluitvorming van de raad op 27 februari 2019 en valt binnen de kaders van de regelgeving over staatsteun. Daarnaast is de conclusie getrokken dat bij het leeg en ontruimd opleveren van het bedrijfsperceel op 31-12-2022 voldoende tijd resteert om het terrein te revitaliseren in het kader van de verstrekte provinciale subsidie.

Ad 2.
De raad heeft op 27 februari 2019 besloten dat volledige bedrijfsverplaatsing op Dennenoord de voorkeur heeft. Destijds is onder geheimhouding een financieel kader geschetst, waarmee de raad heeft ingestemd en het benodigde krediet heeft beschikbaar gesteld. Echter, omdat er niet binnen de gestelde termijn (van 6 maanden) duidelijkheid kwam over de bedrijfsverplaatsingen, is het krediet niet verwerkt in de begroting 2019-2022. Want als het krediet verwerkt zou worden, dan zouden deze gegevens ook openbaar worden en dat is niet gewenst bij mogelijke onderhandelingen. Kortom het benodigde krediet is niet verwerkt in de gemeentelijke begroting en moet daarom alsnog aangevraagd worden bij de raad.

Ad 3.
Een deel van de aankoopkosten is een investering in het eigendom van grond en moet geactiveerd worden. Het perceel van de heer Bartelds is ongeveer 1000 m² en we hanteren een administratieve waarde van € 80,- per m², omdat de toekomstige bestemming van deze grond nog bepaald moet worden. De rentelast van deze investering moet verwerkt worden in de begroting 2022-2025. Het andere deel van de aankoopkosten betreft de schadevergoedingen voor de gevraagde bedrijfsverplaatsing en de daarbij behorende kosten. Dit bedrag is dan € 310.000. Deze kosten komen ineens ten laste van de onze begroting en moeten gedekt worden door een onttrekking aan de algemene reserve.

---

betrokkenenparagraaf:
Zoals al aangegeven heeft Verhaegh Trading ook een ultiem bod gehad en verwachten we snel een definitieve reactie. Daarna kunnen we, na terugkoppeling aan de raad, zo snel mogelijk duidelijkheid geven over het al dan niet verplaatsen van Verhaegh Trading en richting buurt en andere betrokkenen communiceren over mogelijke vervolgstappen. Dit laatste omdat we zo snel mogelijk willen starten met het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan voor Dennenoord en daarna de revitalisatie.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
--

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
Als de raad instemt met de aankoop van het bedrijfsperceel van de heer Bartelds, resteren twee scenario's:
1. We komen tot verplaatsing van Verhaegh Trading en daarmee is de volledige bedrijfsverplaatsing gelukt;
2. We komen niet tot verplaatsing van Verhaegh Trading, waardoor er nog 1 bedrijf op Dennenoord blijft. Alle andere bedrijven zijn verplaatst.

Als we wel tot overeenstemming kunnen komen met Verhaegh Trading, dan zal dit waarschijnlijk de nieuwe bestemmingsplanprocedure aanzienlijk vergemakkelijken. Daarnaast zullen we z.s.m. om tafel moeten gaan met de Provincie over de beschikbaar gestelde subsidie, want na volledige bedrijfsverplaatsing op Dennenoord, is er dan nog wel sprake van een revitalisatie van het bedrijventerrein (het doel waar de subsidie voor is verstrekt)? Wat sowieso duidelijk is, is dat als Verhaegh Trading op Dennenoord blijft, binnen de bestemmingsplanprocedure discussie zal ontstaan over de mogelijkheden, die Verhaegh Trading al dan niet krijgt op Dennenoord.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
De verplaatsingskosten en de daarbij behorende kosten voor de aankoop van het bedrijfseigendom van de heer Bartelds zijn niet opgenomen in de gemeentelijke begroting en conform artikel 6 van onze financiële verordening, moet dan krediet worden aangevraagd.
De beoogde revitalisatie van Dennenoord is wel in de begroting verwerkt. Na definitieve duidelijkheid over de invulling van Dennenoord volgt een uitwerking van de inrichting van het terrein.
De aan te kopen grond waarderen we nu als bedrijventerrein. Als bij herinrichting van dat terrein de grond een andere bestemming krijgt, kan dat betekenen dat de grond her- of afgewaardeerd moet worden.

De gemeenteraad heeft het financiële kader aangegeven (bij besluitvorming over het scenario van gewenste bedrijfsverplaatsing in februari 2019) en de staatssteunregels geven ook kaders.
De verplaatsingsvergoeding voor Bartelds valt binnen deze kaders.

---

overige risico's:
Zoals in de scenario's is aangegeven, is eventuele verplaatsing van Verhaegh Trading bepalend op het verloop van de aanstaande bestemmingsplanprocedure en heeft natuurlijk ook gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

---

aspecten duurzaamheid:
Iedereen heeft een voorkeur voor volledige bedrijfsverplaatsing, want dit geeft ook meer mogelijkheden voor duurzaamheidsaspecten in het nieuwe bestemmingsplan.

---

vervolgprocedure en planning:
We willen z.s.m. duidelijkheid van Verhaegh Trading over het al dan niet verplaatsen. Dan is ook duidelijk of er nog 1 bedrijf op Dennenoord blijft. In februari 2021 volgt besluitvorming in de raad over dit voorstel en uiterlijk in maart 2021 kan nog het raadsvoorstel over Verhaegh Trading volgen.
Afhankelijk van de definitieve uitkomst, moeten we rekening houden met de communicatie richting raad, media, omwonenden en andere betrokkenen.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
Nadat de uitkomst over mogelijke verplaatsing van Verhaegh Trading bekend is, kan een formele start worden gemaakt met de voorbereidingen op het nieuwe bestemmingsplan en de eventuele revitalisatie van Dennenoord.

---

integriteitstoets:
--

---

overige opmerkingen:
--
