Gemeente Reusel-De Mierden

Raadsvoorstel

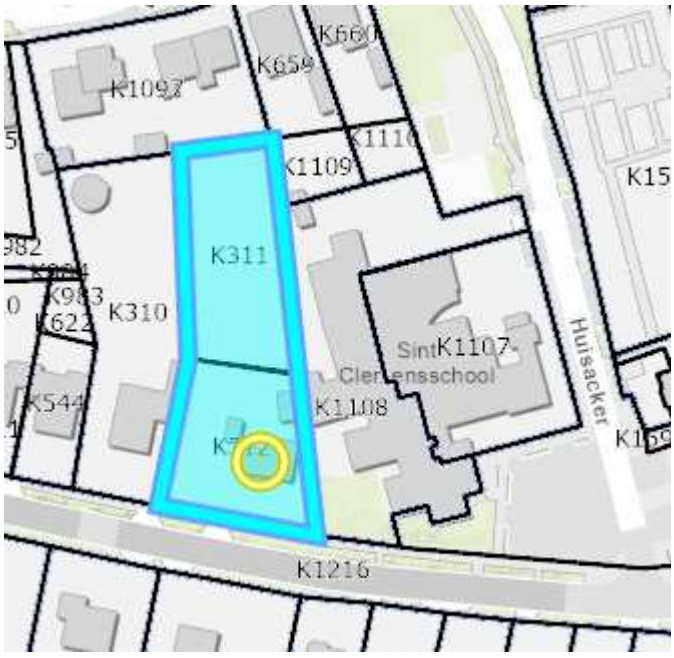
Onderwerp:	Kredietaanvraag strategische verwerving (aankoop vastgoed) Willibrordlaan 13 in Hulsel
Vergaderdatum:	14 november 2023
Documentnr. Corsa.:	RA23.094
Case nr. Corsa:	Z22000128
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

1. Een krediet van € 500.000,- aan het college beschikbaar te stellen voor het verrichten van een strategische verwerving (aankoop vastgoed) voor het perceel Willibrordlaan 13 in Hulsel.

Inleiding

Het college is van plan om begin 2024 te starten met een onderzoek naar mogelijke locaties voor nieuwbouw van de Sint Clemensschool in Hulsel. Op dit moment doet zich een unieke kans voor om perceel Willibrordlaan 13 te verwerven, kadastraal bekend MDE02, sectie K, perceelnummer 312, groot 840 m² en MDE02, sectie K, perceelnummer 311, groot 850 m². Deze percelen zijn gelegen naast de Sint Clemensschool. Met de aankoop van dit perceel ontstaat wellicht de mogelijkheid om een nieuwe school te realiseren op de huidige locatie. Het college is van plan om begin 2024 te starten met een onderzoek naar mogelijke locaties voor nieuwbouw van de Sint Clemensschool in Hulsel. Indien het college deze aankoop wil doen, dan moeten we snel handelen omdat het betreffende perceel (Willibrordlaan 13) op 20 oktober 2023 in verkoop is gegaan.



Te verwerven perceel Willibrordlaan 13, Hulsel

Argumenten

1.1 Strategische verwerving past binnen de nota grondbeleid

Dit betreft een strategische verwerving conform paragraaf 4.4.3 van de nota grondbeleid (zie bijlage). Kenmerkend voor een strategische verwerving is dat er sprake is van een unieke kans om een grondpositie te bemachtigen, waarbij de verwachting is dat zich op de betreffende locatie op (langere) termijn ontwikkelingsperspectieven aandienen. Met de verwerving van dit perceel ontstaat de mogelijkheid om een nieuwe school te realiseren op de huidige locatie.

1.2 Voor de aankoop is een krediet van de raad nodig

Er zijn geen middelen in de begroting opgenomen om het perceel Willibrordlaan 13 in Hulsel te kopen. Daarvoor dient de raad krediet beschikbaar te stellen. Momenteel staat het pand te koop voor een vraagprijs van € 495.000,-. Het college probeert het pand aan te kopen onder deze vraagprijs. Het krediet van € 500.000,- is nodig in verband met aankoopsom inclusief kosten koper.

Kanttekeningen

1.1. Locatieonderzoek moet nog plaatsvinden
Er moet nog een locatieonderzoek plaatsvinden voor een nieuwe school in Hulsel. Uitkomsten hiervan zijn nog onbekend. Hiermee is het onzeker of de te verwerven locatie ook daadwerkelijk het meest geschikt is. Mocht de bouw van een school ter plekke niet realistisch zijn (om welke reden dan ook), dan gaan we ervan uit dat we het betreffende perceel kunnen doorverkopen aan een ontwikkelaar of andere gegadigde. Dit met het risico van verkoopverlies en de kanttekening dat er asbest in de woning zit.

1.2.Geen haalbaarheidsberekening uitgevoerd
Conform nota grondbeleid is er geen gedetailleerde haalbaarheidsberekening opgesteld. Er is sprake van een potentiële transformatielocatie waarbij we een negatieve businesscase verwachten.

Financiën

Voor de aankoop is afgerond € 500.000,- nodig. Het gebouw heeft voor de gemeente geen waarde en zal waarschijnlijk worden gesloopt. Dat betekent dat het vooral om grondwaarde gaat en daarop mag de gemeente niet afschrijven. De jaarlast bestaat derhalve uitsluitend uit de rentelast. Over een investering van € 500.000 is dat dan € 2.500 per jaar (0,5% rente)
Zolang het gebouw niet gesloopt is en er geen school gebouwd is, zullen daar nog in beperkte mate lasten bijkomen in de zin van verzekeringen en belastingen.

Vervolg

Na positief raadsbesluit rondt het college de aankoop van Willibrordlaan 13, Hulsel af.
In 2024 starten we met het locatieonderzoek naar een nieuwe school in Hulsel.

Bijlagen

Nota grondbeleid, https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-133971.pdf

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	14 november 2023
Onderwerp:	Kredietaanvraag strategische verwerving (aankoop vastgoed) Willibrordlaan 13 te Hulsel
Documentnr. Corsa.:	RA23.094
Case nr. Corsa	Z22000128

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van

Besluit

1. Een krediet van € 500.000,- beschikbaar te stellen aan het college voor het verrichten van een strategische verwerving (aankoop vastgoed) voor het perceel Willibrordlaan 13 in Hulsel.

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

mw. J.M. van Dongen-Hermans mw. A.J.M.H. van de Ven

Raadsbesluit

Na positief raadsbesluit rondt het college de aankoop van Willibrordlaan 13, Hulsel af.
In 2024 starten we met het locatieonderzoek naar een nieuwe school in Hulsel.

Besluit

Nota grondbeleid, corsanummer……