GEMEENTE **NOORDENVELD**

Raad d.d. 13-03-24
unaniem
Besluit: aangenomen

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:
Zaaknummer: 346569

Roden, 31 januari 2024

Onderwerp
Grondaankoop voormalige school Veenhuizen

Programma
Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling
Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

Taakveld
Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)
Wonen en bouwen

Behandelend collegelid
Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij
Rene Wilkens

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de grondaankoop van de voormalige school De Vlinderhof aan de ir. Mentropweg 72 te Veenhuizen. Dit met als doel om de locatie te her ontwikkelen voor woningbouw.
2. Akkoord te gaan met de voorgestelde begrotingswijziging.

Kern van het gevraagde besluit
Met de grondaankoop van de voormalige school De Vlinderhof van De Nieuwe Rentmeesters ontstaat de mogelijkheid om deze locatie, samen met de locatie van de voormalige supermarkt aan de Kerklaan te Veenhuizen, te herontwikkelen tot woningbouw.

Inclusie (iedereen doet mee)
In deze fase niet van toepassing, dit geldt wel in het vervolg bij de ontwikkeling maar bij alleen de aankoop niet.

Duurzaamheid
In deze fase niet van toepassing, dit geldt wel in het vervolg bij de ontwikkeling maar bij alleen de aankoop niet.

Participatie
In deze fase niet van toepassing, bij de volgende fase is dit wel van toepassing. Zodra de aankoop is afgerond gaan wij met de bewoners van Veenhuizen in gesprek om te bepalen welke woonbehoefte er is. We hebben daar al een beeld van door onze contacten in het dorp. We willen echter graag nog extra contactmomenten organiseren in het dorp om deze behoefte te staven. Dit gaan we in samenwerking met woningcoöperatie Actium doen. Actium verzorgt de sociale woningbouw in Veenhuizen. Tevens baseren wij dit uiteraard op de vastgestelde woonvisie.

Financiën
Wij vragen een krediet voor de aankoop met bijkomende kosten, voortvloeiend uit de koopovereenkomst. De hoogte van het bedrag is weergegeven in de geheime bijlage. De dekking vloeit voort uit een begrotingswijziging afgestemd met financiën. Zodra de Grex gereed is worden de kosten voor de aankoop daar uit gedekt en vloeien de inkomsten terug in de begroting. De Grex staat voor dit moment op de LTA voor de raadsvergadering van Juli 2024.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?
Ja

Begrotingswijziging toelichting
De gronden worden op de balans van de gemeente opgenomen onder de materiele vaste activa tegen verwervingskosten. Vanwege de grote opgaven in diverse regio's op het gebied van woningbouw, verwerven gemeenten gronden met het oog op gebiedsontwikkeling die op langere termijn gaat spelen. Dergelijke gronden, waarvan op voorhand vaststaat dat deze als bouwgrond zullen gaan fungeren, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld worden in de regel als 'warme grond' geduid. Indien de gronden nog geen bestemming hebben gekregen als bouwgrond, bestaat de kans dat (tijdelijk) afwaardering moet plaatsvinden naar de waarde volgens de geldende bestemming. Dit kan verstrekkende negatieve gevolgen hebben voor de financiële positie van een gemeente en daarmee de voortgang van de woningbouwprojecten stagneren. Afwaardering naar de waarde volgens de geldende bestemming van dergelijke gronden kan achterwege blijven als aan een aantal cumulatieve voorwaarden wordt voldaan. Indien aan deze cumulatieve voorwaarden wordt voldaan kan uitgegaan worden van de toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming.

- de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;
- de (toekomstige) bestemming(en)/functies (ontwikkeling) betreffende het plangebied dien(en)t goed onderbouwd te worden;
- de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;

- de visie/het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

De bovengenoemde voorwaarden zijn van toepassing op de ontwikkeling van het gebied van de voormalige school de Vlinderhof te Veenhuizen.

Voor deze aankoop is een begrotingswijziging nodig, die met financiën is afgestemd. Deze begrotingswijziging is ook geheim, en ligt ter inzage bij de Griffie.

Vindt er een evaluatie plaats?
Nee

Tijdpad
Na instemming van de raad vindt de levering en betaling plaats uiterlijk 1 juni 2024.

Nadere onderbouwing
Geheimhouding
Het College van Burgemeester en Wethouders heeft geheimhouding conform art. 87 Gemeentewet opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid en wel tot na afronding van de grondaankoop van de voormalige school De Vlinderhof aan de ir. Mentropweg 72 te Veenhuizen en de voorgestelde begrotingswijziging. Het raadsvoorstel zelf is openbaar toegankelijk. De transactie kan pas openbaar worden gemaakt als hij volledig is afgerond.
De geheimhouding op besluitpunt 2 van het raadsbesluit is opgelegd tot 6 maart 2029 (5 jaar na vaststelling van de grondexploitatie).

Bijlage(n)
Geheime bijlagen liggen bij de griffie ter inzage, het betreft de onderliggende stukken.

1. getekend koopcontract
2. taxatierapport
3. mail van jurist controle overeenkomst
4. voorstel begrotingswijziging afgestemd met afdeling financiën.

Ter inzage liggende stukken
niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur Klaas Smid, burgemeester

No:
Onderwerp: Grondaankoop voormalige school Veenhuizen

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 31 januari 2024;

gelet op de bepalingen van de BBV, WRO en Grondbeleid,

B E S L U I T

1. In te stemmen met de grondaankoop van de voormalige school De Vlinderhof aan de ir. Mentropweg 72 te Veenhuizen. Dit met als doel om de locatie te herontwikkelen voor woningbouw.
2. Akkoord te gaan met de voorgestelde begrotingswijziging.

Roden, 6 maart 2024

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter