

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen, 20 mei 2025

Onderwerp

Verkoop locatie "In 't Wieër" aan Stichting Cicero Zorggroep en vaststellen Grondexploitatiecomplex.

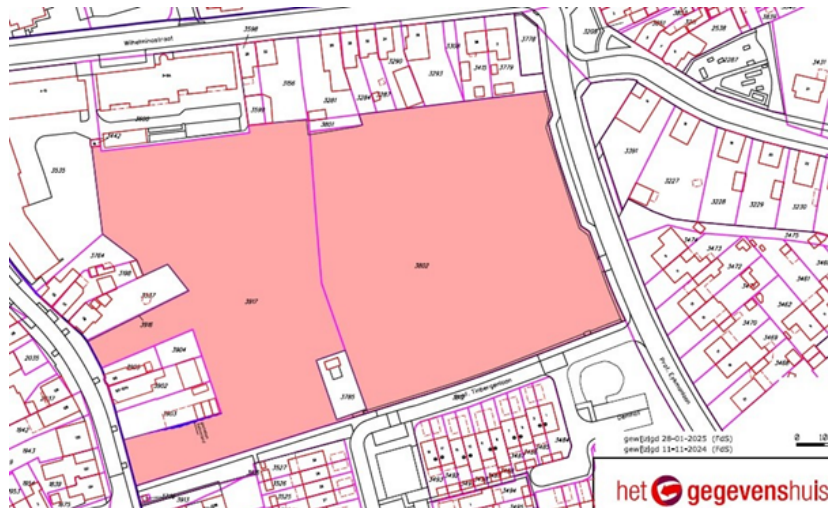
Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
26 juni 2024
Documentnummer

Agendapunt
369142

Inleiding/aanleiding

De locatie "In 't Wieër" ligt aan de Professor Eykmanlaan te Hoensbroek en is eigendom van de gemeente Heerlen. Op het terrein waren eerder de school voor speciaal basisonderwijs "In 't Wieër" en de gemeentewerf van de voormalige gemeente Hoensbroek gehuisvest. Stichting Cicero Zorggroep (hierna: Cicero) heeft de gemeente Heerlen benaderd, omdat zij bouwgrond zocht voor het ontwikkelen van een intramuraal zorgcentrum voor ouderen in Hoensbroek. Na een inventarisatie van verschillende locaties is uiteindelijk de keuze gevallen op de ontwikkellocatie 'In 't Wieër' (percelen kadastraal bekend als gemeente Hoensbroek sectie B nummers 3917 ged. en 3802, ter grootte van 7.810 m², resp. 9.523 m²).



Kadastrale situatietekening

Cicero en de gemeente hebben op 16 juni 2023 een intentieovereenkomst gesloten om een haalbaar plan nader uit te werken en een aanpassing van het omgevingsplan voor te bereiden. Het bouwen van een zorgcentrum op deze plek is namelijk in strijd met het geldende omgevingsplan.

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat hier een zorgcentrum met maximaal 100 wooneenheden met bijbehorende voorzieningen in een groene setting wordt gerealiseerd, die goed is ingepast in de omgeving. De buurt wordt meegenomen in dit traject.

Partijen hebben geconcludeerd dat er sprake is van een haalbare en uitvoerbare vastgoedtransactie en willen daar, binnen de overeengekomen kaders van de intentieovereenkomst, uitvoering aan geven middels het sluiten van een koopovereenkomst. De locatie wordt door de gemeente bouwrijp gemaakt en vervolgens met een onherroepelijke planologische bestemming aan Cicero geleverd voor de inrichting en realisatie van de beoogde bebouwing. Voorts hebben partijen overeenstemming betreffende de koopsom ad € 1.234.000, - excl. k.k./BTW, uitgaande van de levering van bouwrijpe grond met een onherroepelijke planologische bestemming, zodat tussen partijen geen afzonderlijke anterieure overeenkomst hoeft te worden gesloten omdat het kostenverhaal door de gemeente anderszins is verzekerd middels verdiscontering in de koopsom. De eigendomsoverdracht door de gemeente aan Cicero zal plaatsvinden, zodra de locatie onherroepelijk de gewenste planologische bestemming heeft verkregen.

De gemeente heeft gelet op het Didam arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 haar voornemen tot verkoop van de locatie en de onderbouwing daartoe, tijdig bekend gemaakt middels een Didam-publicatie d.d. 30 juni 2023 (publicatienummer: 286297) in het Gemeenteblad zodat eenieder hier kennis van heeft kunnen nemen. Er zijn geen bezwaren ontvangen van andere (potentiële) gegadigden met betrekking tot de locatie binnen de gestelde reactietermijn zoals genoemd in de Didam-publicatie. De gemeente concludeert derhalve dat Cicero de enige serieuze gegadigde is voor deze gronduitgifte.

Kader

Programma VHROSV

Kernthema

Ruimtelijke Ordening

Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd een verkoopovereenkomst aan te gaan. Op basis van het protocol actieve informatieplicht 2019, in samenhang met de Verordening financieel beleid, beheer en organisatie Gemeente Heerlen 2023 beslissen burgemeester en wethouders echter niet over de verkoop van goederen groter dan € 1.000.000; dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van burgemeester en wethouders te brengen.

Het vaststellen van een grondexploitatiecomplex en het ter beschikking stellen van een krediet is een raadsbevoegdheid.

Voorstel

1. Bij zienswijze in te stemmen met het principebesluit van het college tot het aangaan van een koopovereenkomst met Stichting Cicero Zorggroep inzake de verkoop van de percelen gelegen aan de Professor Eykmanlaan, voor een koopsom ad € 1.234.000, - excl. k.k./BTW, ter ontwikkeling van een zorgcentrum voor ouderen.
2. Het grondexploitatiecomplex "In 't Wieër" (bijlage 2) d.d. 8 mei 2025 vast te stellen;
3. Een krediet ter beschikking te stellen van € 662.000, = voor de grondexploitatie.

Argumenten

1.1 Door de verkoop van deze gronden wordt de gewenste herontwikkeling mogelijk

Cicero en de gemeente hebben onderzoek gedaan naar de juridische en financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Er is inmiddels overeenstemming over de realisatie. Kern hiervan is dat de gemeente de betreffende gronden verkoopt aan Cicero en zorgt voor een aangepast omgevingsplan. De concrete afspraken hierover worden vastgelegd in een verkoopovereenkomst. De gemeente verkoopt de percelen onder voorwaarden aan Cicero, waarna deze kan overgaan tot ontwikkeling.

1.2 De koopsom ad € 1.234.000, - excl. BTW/k.k. is op basis van de Richtlijn grondprijzen 2018-2019 tussen de gemeente en Cicero tot stand gekomen.

Het perceel van 17.333 m² wordt qua toekomstig gebruik verdeeld in de functies Maatschappelijk, Parkeren en Groen. Deze onderdelen zijn conform deze Richtlijn grondprijzen separaat gewaardeerd, op deze wijze is de waarde bepaald met als gevolg een gemiddelde prijs van € 71,20 p/m². Aangezien de gemeente het perceel als geheel wenst te verkopen, verwerft Cicero een groter perceel dan strikt benodigd en wordt het perceel toekomstig met een relatief groot oppervlak aan Groen ingericht.

2.1. De verkoop is financieel haalbaar.

Met het leveren van de gronden aan Cicero zijn kosten gemoeid, onder meer voor het bouwrijp maken, verrichten van milieukundig onderzoek, alsmede het wijzigen van het omgevingsplan. Deze kosten en de opbrengsten uit de grondverkoop worden financieel verantwoord in de grondexploitatie (bouwgronden in exploitatie, BIE). Onderdeel van deze kosten zijn de eerder geactiveerde kosten van de voorbereiding van deze ontwikkeling. Deze kosten die vanaf de periode 2021 tot en met 2024 zijn gemaakt worden als boekwaarde ingebracht in de grondexploitatie in 't Wieër.

De grondexploitatiebegroting laat een positief resultaat op eindwaarde zien van € 563.761, =.

2.2. het vaststellen van een grondexploitatie is verplicht.

Voor gronden die zich in een transformatieproces bevinden naar bouwrijpe grond moet conform het BBV¹ een grondexploitatiecomplex worden vastgesteld. Het verwachte positieve resultaat zal worden toegevoegd aan de algemene reserve.

3.1 Dekkingsmiddelen zijn vastgelegd met een overeenkomst.

De koopprijs voor de gronden dekken de kosten voor bouwrijp maken, inclusief de omgevingsplanwijziging. De koopprijs is vastgelegd in de door Cicero getekende verkoopovereenkomst.

Tegenargumenten en risico's

2.1. De kosten en opbrengsten binnen de grondexploitatie zijn geraamd op basis van de kennis van nu en de uitgangspunten zoals opgenomen in de koopovereenkomst

Op basis van onderzoeksresultaten en de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst over de levering van de grond zijn de kosten en opbrengsten in de grondexploitatiebegroting geraamd. Daarnaast is een risicoanalyse uitgevoerd van de mogelijke risico's die zich nog kunnen voordoen, de zogenoemde project specifieke risico's. Het mogelijke financiële effect van de risico's is vermenigvuldigd met de kans dat een risico zich ook daadwerkelijk kan voordoen. De conclusie is dat het positieve resultaat van de grondexploitatiebegroting hoger is dan het risicoprofiel.

Kosten en dekking

¹ Commissie BBV, notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)

Hieronder een samenvatting van de grondexploitatiebegroting en een korte toelichting per onderdeel.

Begroting	Grex
Onderdeel	
1. Bouwrijp maken	€ 235.000
2. Voorbereiding & toezicht	€ 392.000
3. Rente & prijsstijging	€ 35.000
Totale kosten	€ 662.000
4. Grondopbrengsten	€ 1.234.000
Totale dekking	€ 1.234.000
Saldo (dekking -/- kosten)	€572.000

Toelichting posten begroting:

1. Bouwrijp maken: kosten voor het verwijderen en verleggen van nutsvoorzieningen, diverse onderzoeken en saneren en opschonen en egaliseren terrein.
2. Voorbereiding & toezicht: inzet externe adviseurs, interne plankosten tbv omgevingsplan en voorbereiding en toezicht van het werk.
3. Rente & prijsstijgingen: rente en prijsstijgingen
4. Grondopbrengsten: opbrengst van verkoop grond aan Cicero tbv bouw van zorgwoningen

De historische kosten die vanaf 2021 t/m 2024 zijn geactiveerd op de balans ter voorbereiding op het vaststellen van de grondexploitatie worden als boekwaarde in de grondexploitatie ingebracht na vaststelling. De grondexploitatiebegroting heeft op einddatum een winstprognose van € 572.000. De winst wordt gedoteerd aan de algemene reserve.

Communicatie

De omgeving en eventuele belanghebbenden zijn eerder geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling en opruimwerkzaamheden en de voorgenomen verkoop aan Cicero.

Middels een persbericht wordt nader informatie gegeven over de beoogde verkoop en de hoofdlijnen van de ontwikkeling.

Cicero zal de omgeving in het vervolgtraject informeren over de concrete ontwikkeling van het zorgcentrum.

De gemeente informeert via de gebruikelijke kanalen over de ruimtelijke procedures.

Evaluatie

De raad wordt als onderdeel van de planning & control cyclus geïnformeerd over de voortgang van het grondexploitatiecomplex.

Planning, procedure en uitvoering

Sluiten verkoopovereenkomst	Juni 2025
Terrein bouwrijp opleveren	Juni 2026
Vaststellen omgevingsplanwijziging	Februari 2027
Notarieel transport	April 2027
Vergunningverlening	Juni 2027
Oplevering	Januari 2029

Bijlagen

1. Verkoopovereenkomst 'In 't Wieër' inclusief bijlagen Gemeente Heerlen en Stichting Cicero Zorggroep.
2. Grondexploitatiecomplex inclusief grondexploitatiebegroting "In 't Wieër".
3. Project specifieke risico-analyse.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de secretaris a.i.,

drs. R. Wever

drs. R. van Wuijtswinkel

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer ;

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de voorzitter,

de griffier,

drs. R. Weaver

drs. T.W. Zwemmer