



Raadsvergadering d.d. 20 juli 2023

Voorstelnummer 52-2023

Agendanummer 8

Zaaknummer Z23125659

Onderwerp: Voorstel tot beschikbaar stellen van krediet voor de aankoop van twee percelen aan Slobbeland 9-11

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

- Krediet beschikbaar te stellen van € 1.402.000,- voor de aankoop van de strategische gronden gelegen aan het Slobbeland 9-11 te Volendam;
- In 2023 eenmalig een exploitatiebudget van € 220.000 beschikbaar te stellen voor het slopen van de opstallen, verwijderen van asbestdaken, saneren van de bodem en het verwijderen van de aanwezige tanks en deze uitgaven te dekken middels een onttrekking aan de bestemde reserve Grondexploitatie;
- Er kennis van te nemen dat bovenstaande bijstellingen geen gevolgen hebben voor het saldo begroting.

Samenvatting

Op Slobbeland 9-11 in Volendam staan al geruime tijd (6+ maanden) 2 percelen te koop van in totaal 1030 m2. Deze percelen liggen op een strategische locatie, tussen de Haven en het Marinapark in. Door het aankopen van deze percelen op deze strategische locatie geven wij uitvoering aan de gestelde economische ambities, en benutten de strategische kansen die zich nu voordoen en beleidsmatig ook voor de toekomst. Tevens behoudt de gemeente op deze manier de regie. Voor deze locatie zijn in de loop der jaren meerdere initiatieven ingediend. Om meer vanuit de regierol te kunnen sturen op het waterfront van Volendam, in het kader van de nog vast te stellen programma Waterfront en de gewenste sturing, wordt voorgesteld krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van twee strategisch gelegen percelen aan het Slobbeland 9-11 te Volendam.



Aanleiding

Slobbeland is een buitendijks gebied dat tussen recreatiegebied Marinapark en de haven van Volendam ligt. Het gebied is kansrijk als (verblijfs-)gebied en staat al decennia in diverse toekomstvisies vermeld. De urgentie om het gebied aan te pakken wordt steeds groter. Het aankopen van Slobbeland 9-11 te Volendam is weer een stap dichterbij het verbinden van het Marinapark met de haven Volendam.

Onderbouwing en alternatieven

Het gebied Slobbeland als kansrijk (verblijfs-) gebied staat al decennia in diverse toekomstvisies vermeld. Vele ideeën zijn opgeschreven, alleen tot een concrete ontwikkeling en verandering van dit gebied is het nog niet gekomen. Dat vergt integrale samenwerking en durf om kansen te pakken wanneer die zich voordoen. De urgentie om het gebied aan te pakken wordt steeds groter. Niet alleen komen er initiatieven in het gebied zoals de scheepswerf en een aanvraag voor een hotelontwikkeling die integraal beoordeeld moeten worden, maar ook door de toenemende druk op het toerisme en de bijbehorende overlast is het Slobbeland bij uitstek een gebied waar deze problemen (deels) opgelost kunnen worden. Daarnaast kan het een unieke plek zijn die het hele jaar door voor de eigen inwoners gebruikt kan gaan worden waarbij het contact met het water – daar waar onze culturele roots liggen- kan worden versterkt. Het is niet mogelijk om strategische aankopen één-op-één te matchen met het vaststellen van beleid. Het Programma Waterfront staat op de ambtelijke agenda en deze aankoop ligt op een unieke plek waar je bij uitstek uitvoering kan geven aan beleid op dit gebied.

Omgevingsbeleid

Door de ligging is het Slobbeland geschikt om te veranderen in een kwaliteitsgebied voor de inwoners en bezoekers van de gemeente. Er ontstaat een breder aanbod door een impuls van recreatieve en vrijetijdsfuncties gericht op gezinnen. Hierdoor wordt het aantrekken van wenselijke bezoekersdoelgroepen bevorderd. Zie bijlage I voor mogelijkheden vanuit de omgevingsvisie.



De aankoop van deze percelen past ook goed in het (toekomstige) Programma Waterfront. Dit Programma moet een beeld geven van de ambities voor de uitstraling van het gebied en de economische ontwikkelkansen. Het Programma integreert en concretiseert het beleid op de gebieden toerisme, verkeer, stedenbouw, veiligheid, horeca, bedrijvigheid, recreatie en zorgt voor een structurering en betere uitstraling naar en vanaf het water van de Gouwzee.

Verontreiniging

Uit een, van verkoper ontvangen, verkennend bodemonderzoek d.d. 23 december 2016 (zie bijlage) blijkt dat de bodem is verontreinigd. Voordat er gebouwd/ontwikkeld kan gaan worden, zal de grond gesaneerd moeten worden en zullen eventueel aanwezige (olie)tanks moeten worden verwijderd. Voor zover bekend zijn er 2 ondergrondse (olie)tanks aanwezig.

Asbest

Uit een, van verkoper ontvangen, rapport asbestinventarisatie d.d. 5 december 2016 (zie bijlage) blijkt dat er asbest aanwezig is. De daken van 2 van de 3 opstallen zijn voorzien van asbesthoudende golfplaten. Deze zullen, voorafgaand aan sloop/ontwikkeling, door een gecertificeerd bedrijf verwijderd dienen te worden.

Afwegingen

De raad heeft in het coalitieprogramma beschreven dat zij behoefte heeft aan een programma Waterfront en meer regie van de gemeente op het waterfront wenst. Dit programma wordt uitgewerkt na vaststelling van de omgevingsvisie. Omdat de inrichting en de bestemming van de percelen nog niet duidelijk is, is de volgende afweging gemaakt om de vraag te beantwoorden of we voor deze koopsom de gronden moeten verwerven:

1. Om regie te houden op toekomstige ontwikkelingen op Slobbeland en ongewenste grondspeculatie te voorkomen is het noodzakelijk over te gaan tot aankoop van deze gronden. De kans is anders groot dat deze gronden worden verkocht aan een commerciële partij met het risico op speculatie door investerende partijen. Er zijn reeds twee gegadigden volgens de eigenaren.
2. De aangewezen gronden hebben een strategisch gunstige ligging (Programma Waterfront);
3. Het financiële risico voor de gemeente hangt af van de te verwezenlijken ontwikkeling. Als de beoogde ontwikkeling niet tot uitvoering komt, is de grond een aantrekkelijke investering die vervolgens - met kaders- op de markt gezet kan worden. De aankoopprijs is aantrekkelijk want de grondprijzen stijgen nog steeds en volgen de trend van de afgelopen jaren. De grond kent een bodemverontreiniging. De bodemonderzoeken zijn echter bekend en de verontreiniging is ook meegenomen in de taxatie. Ook het naastgelegen perceel van de Botterwerf is opgehoogd vanwege verontreiniging;

Financiële aspecten

Bij het aankopen van deze percelen dient een koopsom betaald te worden van € 1.400.000. Deze koopsom wordt vermeerderd met de kosten van de leveringsakte bij de notaris en kadasterkosten. De overdrachtsbelasting voor bedrijfsonroerend goed bedraagt sinds 1 januari 2023 10,4% over de koopsom. De gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 sub c.

Het bedrag voor de aankoop van de percelen plus bijkomende kosten wordt geschat op een totaal van € 1.402.000. Op de grond kan niet worden afgeschreven dus zijn er geen jaarlijkse afschrijvingslasten. De aankoop zelf heeft geen gevolgen voor het saldo van de begroting. Vooralsnog

leidt de aankoop nog niet tot het aantrekken van een extra lening. Er zijn dus ook geen extra rentelasten.

Voorafgaand aan een ontwikkeling dienen de volgende werkzaamheden plaats te vinden:

- Sloop van de 3 opstallen;
- Verwijderen aanwezige asbestdaken;
- Saneren bodem;
- Verwijderen aanwezige ondergrondse (olie)tanks.

Kosten van sloop, sanering en asbest mogen niet worden geactiveerd en dienen apart gespecificeerd in één keer ten laste van de exploitatie te komen.

De kosten voor bovengenoemde werkzaamheden zijn op dit moment nog niet inzichtelijk. Voor het berekenen van de (indicatieve) saneringskosten is een vergelijking gemaakt met de werkelijk gemaakte saneringskosten voor (het naastgelegen) perceel van de Botterwerf. We hebben een “kostprijs saneren per m²” berekend op basis van de werkelijk gemaakt saneringskosten voor de Botterwerf en deze losgelaten op Slobbeland 9-11. Omdat we op de Slobbeland te maken hebben met een mobiele verontreiniging kan de situatie en de mate van verontreiniging op dit moment, ten opzichte van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken, anders zijn. Daarom zal een nieuw verkennend bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Een mobiele verontreiniging is een verontreiniging waarbij de aanwezige stoffen (verontreiniging) het grondwater heeft bereikt en hierdoor dus “mobiel” is geworden. Ook bij de Botterwerf was sprake van mobiele verontreiniging.

Door de gestegen (bouw)kosten kunnen deze kosten hoger uitvallen en daarom hebben we een opslag aangehouden van € 50.000,-.

Voorgesteld wordt:

- Een investeringsbudget van € 1.402.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de percelen op Slobbeland 9-11;
- In 2023 eenmalig een exploitatiebudget van € 220.000 beschikbaar te stellen voor het slopen van de opstallen, verwijderen van asbestdaken, saneren van de bodem en het verwijderen van de aanwezige tanks en deze uitgaven te dekken middels een onttrekking aan de bestemde reserve Grondexploitatie;
- Er kennis van te nemen dat bovenstaande bijstellingen geen gevolgen hebben voor het saldo begroting.

Risico's

Het financiële risico van de gemeente is in deze fase nog lastig in te schatten omdat er nog geen bestemming is vastgesteld voor deze percelen.

Risico's die op dit moment wel bekend zijn zien op het krediet voor sloop, sanering en asbest:

- Meer bodemverontreiniging dan verwacht en dus hogere kosten voor sanering;
- Meer asbest dan verwacht en dus hogere kosten voor het verwijderen er van;
- Meer dan 2 (olie)tanks en dus hogere kosten voor het verwijderen er van;
- Een krimpende economie of een recessie waardoor de grondprijzen dalen.



Gevolgte procedure

De gemeente heeft na afloop van een gesprek met verkoper aan een makelaar / taxateur in onroerende zaken de opdracht gegeven de percelen te taxeren. Hier is een marktwaarde (vrij van huur en gebruik) uit gekomen van € 1.350.000,-. Een stuk lager dan de vraagprijs van € 2.000.000,-. De taxatiewaarde is met de eigenaren gedeeld. Na overleg bleek de minimale koopsom €1.400.000,- te bedragen. De taxateur heeft in zijn taxatierapport onder andere rekening gehouden met de huidige bestemming en de informatie uit het verkennend bodemonderzoek.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

Voor het beschikbaar stellen van het krediet voor de aankoop is participatie of inspraak niet aan de orde. De raad is vooraf om zienswijze gevraagd. Het CDA en de VVD hebben een positieve zienswijze afgegeven. Voor beantwoorden van de hieruit voortgekomen raadsvragen zie bijlage I.

Wat draagt dit voorstel bij aan onze ambities?

Met deze aankoop stelt de gemeente zich ondernemend op en geven haar onze rol in toekomstige ontwikkelingen actief richting. Er wordt uitvoering gegeven aan de gestelde economische ambities, en benutten de strategische kansen die zich nu voordoen, maar mogelijk ook voor de toekomst. Door deze gronden aan te kopen behoudt de gemeente de regie op de ontwikkelingen op Slobbeland en kunnen ongewenste transacties worden voorkomen die in de weg staan aan de ontwikkeling van het gebied.

Bijlagen

- Bijlage I: ontvangen raadsvragen;
- Taxatierapport van Kwantes Makelaardij;
- Rapport verkennend bodemonderzoek;
- Rapport asbestinventarisatie;

Edam-Volendam, d.d. 4 juli 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM