

Portefeuillehouder: wethouder Dauven / wethouder Weerts
Datum collegevergadering: 17 september 2024
Datum commissievergadering: 23 september 2024
Datum raadsvergadering: 7 oktober 2024

1. Onderwerp

Aankoop strategische gronden Beekstraat 13/15

2. Voorstel

- Het bedrag van € 2.600.000,00 kosten koper beschikbaar te stellen voor de aankoop van de strategisch gelegen percelen kadastraal bekend Houthem, sectie B, nummer 1581, 2118 en 2283, Beekstraat 13-15 te Valkenburg.
- Het bedrag van (maximaal) € 2.750.000,00 voor de aankoop te onttrekken aan de bestemmingsreserve grondbeleid en realisatie woningbouwprojecten.
- Het bedrag van (maximaal) € 2.750.000 te storten in de bestemmingsreserve dekking kapitaallasten.

3. Inleiding

In 2023 is de locatie van de voormalige Hanos, inclusief omliggende eigendommen op de markt gekomen. Het object van verkoop betreft de percelen waar voorheen de Hanos was gevestigd, inclusief de opstallen, parkeergelegenheid en aanliggende weidegronden. Kadastraal staan de percelen bekend als Houthem, sectie B, nummer 1581, 2118 en 2283.

Gelet op de ligging, de afmeting, de mogelijkheden en de wens regie te voeren op deze locatie, heeft de gemeente besloten als serieus gegadigde het gesprek met de eigenaar, althans de makelaar namens de eigenaar, aan te gaan. Dit proces heeft geruime tijd geduurd. Uiteindelijk hebben partijen consensus bereikt over de verkoopprijs en de verkoopvoorwaarden. Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering d.d. 10 september 2024 ingestemd met het onderhandelingsresultaat onder de ontbindende voorwaarden van verkrijging van de noodzakelijke financiering. Met deze nota wordt de gemeenteraad gevraagd de noodzakelijke middelen voor de aankoop van de strategische gronden, gelegen aan de Beekstraat 13/15, vrij te geven door deze te onttrekken aan de bestemmingsreserve grondbeleid en realisatie woningbouwprojecten.

4. Beoogd effect / doel

Door de aankoop van de locatie van de voormalige Hanos verwerft de gemeente een strategisch gelegen locatie, welke voor meerdere doeleinden geschikt is (te maken), tegen voorwaarden welke marktconform zijn. Hoewel de gemeente vooralsnog geen directe bestemming of invulling heeft voor de locatie of de gronden, wordt invloed/regie op deze strategische gronden van overwegend en groot belang geacht.

5. Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid

Hoewel de gemeente geen directe, functionele invulling voor de locatie, opstallen en/of gronden heeft, is de locatie als strategisch interessant betiteld en biedt deze locatie kansen en mogelijkheden bij de opgaves waar de gemeente voor staat.

1.1.1 Ligging en ontsluiting

De ligging van de locatie, direct gelegen aan de afrit van de A79 en in de directe omgeving van het industriegebied De Valkenberg biedt mogelijkheden. Door de ligging aan de A79 kan de locatie een rol spelen bij de afwikkeling van het verkeer bij piekmomenten, bijvoorbeeld als (bus)parkeerterrein of anderszins (ov-)transferium. De gemeente kent daarnaast slechts beperkte locaties met de functie industrie, waardoor uitbreiding of verplaatsing van functies van of naar bijvoorbeeld industriegebied De Valkenberg wordt beperkt. Een beperking die met onderhavige verwerving wordt verminderd.

1.1.2 Gebruik opstallen en gronden

De te verwerven gronden omvatten de voormalige opstallen van groothandel Hanos. Het bedrijfscomplex omvat als zodanig de bedrijfsruimte, opslagruimte, expeditieruimte en kantoren. De opstallen zijn, zeker daar waar de opslagruimtes en expeditieruimtes betreft, voor gangbaar bedrijfsmatig gebruik in te zetten. De overige ruimtes behoeven investeringen wil men deze ook inzetten, anders dan voor groothandelsactiviteiten. Als zodanig kunnen de ruimtes voor de gemeente voor eigen gebruik of als verhuurobject worden ingezet.

Gelet op de staat van onderhoud, welke als redelijk wordt aangemerkt, kan ervoor gekozen worden de opstallen niet te behouden en te slopen, waarmee de investerings- en onderhoudslast wordt beperkt. Een definitieve keuze voor de lange termijn

Het bedrijfscomplex bevat daarnaast een buitenterrein met parkeerplaatsen. De gemeente ziet mogelijkheden deze parkeerplaatsen functioneel te benutten, zowel bij piekmomenten als door het jaar. In geval van sloop van de opstallen neemt de parkeerruimte aanzienlijk toe.

Naast de bedrijfslocatie omvat de aankoop ook verschillende graspercelen. De bestemming van deze gronden biedt (rechtstreeks) mogelijkheden voor woningbouw. Eventuele ontwikkeling is mede afhankelijk van de invulling van de bedrijfslocatie.

1.2 Regie op de ontwikkeling hebben en houden

Ongeacht de ligging en ontsluiting of gebruik van gronden of opstallen, wenst de gemeente de regie te voeren over de (toekomst) van de locatie. Door de gronden en opstallen te verwerven heeft de gemeente maximale zeggenschap over het toekomstig gebruik van de gronden en/of opstallen.

Hoewel de gemeente nu nog geen actuele invulling voor de locatie heeft, kunnen er door de verwerving in ieder geval geen ontwikkeling plaatsvinden, welke de gemeente niet wenst.

Als zodanig past dit in de wens van de gemeente om een actieve(re) rol te nemen in de grondpolitiek.

1.3 Het voorstel past binnen bestaande kaders

De ambities en opgaves binnen het fysiek domein vragen om het maken van keuzes. Als ondersteunend instrument ter verwezenlijking van de thema's binnen dit programma is gestart met het opstellen van de Nota Grondbeleid. Het Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, lokale economie, klimaatadaptatie en biodiversiteit, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen, de opgaves binnen de fysieke leefomgeving, te verwezenlijken. Ook binnen het grondbeleid wordt het belang van het hebben van regie en het bewaken en waarborgen van de kwaliteit van de ontwikkelingen gezien en onderkend.

In het grondbeleid krijgen de instrumenten plek om deze regie te waarborgen. Een van deze instrumenten is en blijft de minnelijke verwerving van strategische gronden en locaties. Als zodanig past onderhavige verwerving binnen de kaders die vastgelegd zullen worden in de Nota Grondbeleid zoals deze naar verwachting nog in 2024 aan uw raad zal worden voorgelegd ter besluitvorming.

6. Kanttekeningen/Risico's

1.1 Tegenhouden van ontwikkelingen

Sinds de locatie in de verkoop is hebben verschillende partijen zich tot de gemeente gewend, met de vraag naar de ontwikkelmogelijkheden ter plaatse. Behoudens het proces waarin de gemeente zelf was verwikkeld als potentiële koper, heeft de gemeente ook geoordeeld dat ontwikkelingen door derden niet altijd passend zijn voor de locatie. De vraag kan gesteld worden of de gemeente in dergelijke gevallen een ontwikkeling moet tegenhouden door zelf de markt op te zoeken. In dezen gaat dit niet op. De gemeente voorziet een eigen, strategische, positie ter plaatse van overwegend algemeen belang, om met die achtergrond te betreden. Er is als zodanig geen sprake van niet passende inmenging in de markt.

7. Financiën

De aankoopprijs voor de verschillende percelen, bestaande uit de gronden en opstallen en verdere aanhorigheden, bedraagt € 2.600.000,00 kosten koper. Dit betekent dat de kosten van de notaris, kadaster, belastingen, afrekeningen en dergelijke hierbij komen. Kosten koper bedragen circa 6%

van koopprijs, hetgeen betekent een bedrag van circa € 150.000,00 dat in aanvulling op de koopprijs wordt verzocht.

De prijs ziet nadrukkelijk niet op eventueel toekomstige beheer en onderhoud van locatie, noch op eventuele procedures noodzakelijk voor toekomstig gebruik, afwijkend van de huidige mogelijkheden.

De financiële verwerking van deze transactie wordt hieronder toegelicht. De aankoop van de panden is een verschuiving aan de activa zijde van de balans, van de liquide middelen (schatkistbankieren) naar de materiele vaste activa. De kosten die ten laste van de exploitatie drukken betreffen de kapitaallasten (afschrijvingskosten en rente) van deze investering. Op grond wordt echter niet afgeschreven, de grond behoudt zijn waarde. Voor de verwerking van deze transactie is het derhalve van belang om een opsplitsing te maken naar de waarde van de grond en de waarde van de opstallen. Omdat in het taxatierapport alleen de totale waarde is bepaald en er geen uitsplitsing is gemaakt tussen de waarde van de grond en de waarde van de opstallen, is de precieze financiële verwerking op dit moment nog niet aan te geven. Deze zal uiterlijk bij het opstellen van de jaarrekening 2024, in overleg met de accountant, worden verwerkt.

Omdat de grond zijn waarde behoudt is er voor dit gedeelte ook geen onttrekking uit de reserves benodigd. Op de opstallen wordt wel jaarlijks afgeschreven. Voor de verwerking van deze kapitaallasten wordt een onttrekking uit de reserve grondbeleid en realisatie woningbouwprojecten voorgesteld en een storting in de reserve dekking kapitaallasten. De jaarlijkse kapitaallasten worden vervolgens gedekt uit deze reserve.

Omdat de uitsplitsing tussen de waarde van de grond en de waarde van de opstallen nog niet exact te maken is, is in het voorgestelde besluit het woord maximaal toegevoegd, tussen haakjes.

8. Uitvoering

Na positieve besluitvorming door uw raad en daarmee het vrijgeven van de noodzakelijke middelen voor de verwerving kan de koop worden geëffectueerd. Dit betekent dat partijen de notaris opdracht zullen geven de overdracht te formaliseren. Een en het ander met als doel dit ten spoedigste af te wikkelen. Nadat de gemeente het vrije eigendom heeft verkregen zal de toekomst van de locatie moeten worden onderzocht.

Mocht de gemeenteraad de middelen niet vrijgeven, dan zal de gemeente per ommegaande de ontbinding van de overeenkomst moeten inroepen.

9. Communicatie

Na positieve besluitvorming door college en raad, wordt met de eigenaar (of namens deze de makelaar) het verdere proces van ondertekening van de overeenkomst en notariële eigendomsoverdracht in gang gezet.

Na de eigendomsoverdracht wordt in samenspraak met Communicatie de eigendomsverkrijging door de gemeente openbaar gemaakt via ten minste een persbericht.



10. Bijlagen

Concept koopovereenkomst ter inzage via griffie.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 17 september 2024;

Gehoord de raadscommissie Algemene Zaken en Middelen de dato 23 september 2024;

B e s l u i t:

- Het bedrag van € 2.600.000,00 kosten koper beschikbaar te stellen voor de aankoop van de strategisch gelegen percelen kadastraal bekend Houthem, sectie B, nummer 1581, 2118 en 2283, Beekstraat 13-15 te Valkenburg.
- Het bedrag van (maximaal) € 2.750.000,00 voor de aankoop te onttrekken aan bestemmingsreserve grondbeleid en realisatie woningbouwprojecten.
- Het bedrag van (maximaal) € 2.750.000 te storten in de bestemmingsreserve dekking kapitaallasten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 7 oktober 2024.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter