

RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	280567	Datum Raadsvergadering	22 april 2024
Onderwerp	Aankoop percelen IJsselveld 20/20A	Datum commissievergadering	8 april 2024
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers Wethouder W. van Wikselaar		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. Te besluiten, kennis genomen hebbende van de voorgenomen aankoop van percelen B2580 (IJsselveld 20) en B3322 (IJsselveld 20A), om geen wensen en bedenkingen tegen de voorgenomen aankoop aan het college kenbaar te maken;
2. Voor de aankoop voorwaardelijk een krediet van € 2.159.000 beschikbaar te stellen en de kapitaallasten (alleen rente) van ca. € 64.770, - vanaf jaarschijf 2025 op te nemen in de begroting;
3. Deze aankoop, afwijkend van het Treasurystatuut 2023, te financieren met projectfinanciering;
4. De rentelasten en inkomsten die voortvloeien na het aankopen van percelen te melden in de eerstvolgende tussentijdse rapportage en daarmee de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Kernboodschap

Het college is voornemens om de percelen B2580 (IJsselveld 20) en B3322 (IJsselveld 20A) aan te kopen. Aan de raad wordt gevraagd eventuele wensen en bedenkingen tegen de voorgenomen aankoop kenbaar te maken en voorwaardelijk vast de middelen voor aankoop beschikbaar te stellen

Bijlage(n)

1. Kadastrale gegevens percelen B2580 (IJsselveld 20) en B3322 (IJsselveld 20A)
2. Foto-impressie IJsselveld 20 en 20A

Aanleiding

De percelen IJsselveld 20 en IJsselveld 20A worden te koop aangeboden. De percelen B2580 (IJsselveld 20) en B3322 (IJsselveld 20A) hebben een oppervlakte van respectievelijk 730 en 6.800m². Op de percelen rust een bedrijfsbestemming. Ze bevatten een bedrijfshal, een loods, en een bedrijfswoning. De percelen worden nu aangeboden door de huidige eigenaar voor een marktconforme waarde. Het college heeft het voornemen om deze percelen aan te kopen, omdat deze om meerdere redenen van strategisch belang zijn voor de gemeente. Met de huidige eigenaar is overeenstemming bereikt over de verkoopvoorwaarden.

Gewenst resultaat

Na verwerving kunnen de percelen worden ingezet voor meerdere strategische doeleinden. Allereerst kan dan de (tijdelijke) huisvesting van Oekraïense vluchtelingen worden voortgezet. Daarnaast is het perceel van strategisch belang voor mogelijke toekomstige functies, zoals het plaatsen van (tijdelijke) flexwoningen, en het betrekken bij de toekomstige ontwikkelingen van uitbreidingslocatie 'Doeldijk'.



Aankoop van deze percelen door de gemeente is opportuun en wenselijk vanwege de volgende redenen:

Argumenten / Toelichting

- 1.1. *Aankoop van IJsselveld 20 dient een strategisch doel*
Doeldijk' is door de gemeenteraad aangewezen als een mogelijke toekomstige uitbreidingslocatie. Bouwplannen zijn alleen mogelijk indien er een goede ontsluitingsroute voor het verkeer kan worden gegarandeerd. Op deze uitbreidingslocatie zijn de mogelijkheden daarvoor beperkt. De aan te kopen percelen zijn geschikt om de uitbreidingslocatie 'Doeldijk' rechtstreeks te ontsluiten op het IJsselveld. Dit is in diverse stedenbouwkundige studies aangetoond.
- 1.2. *De percelen grenzen aan het perceel van de gemeentewerf.*
Hierdoor kunnen de locaties samen worden betrokken bij eventuele ruimtelijke herontwikkelingen in de toekomst.
- 1.3. *De huisvesting van de daar verblijvende Oekraïners kan worden voortgezet.*
Op de percelen zijn nu 23 Oekraïense vluchtelingen gehuisvest, en deze voorziening kan na aankoop worden gecontinueerd. De Oekraïense gezinnen wonen in de bestaande bedrijfswoning op het perceel (IJsselveld 20) en in woonunits van Daiwa House (IJsselveld 20A). De

huurovereenkomst met Daiwa House is per 1 juni 2024 opgezegd. Als de gemeente het perceel aankoopt dan kan zij de huurovereenkomst tegen dezelfde condities overnemen. Daarmee wordt voorkomen dat er vervangende woonruimte moet worden gezocht voor de Oekraïense vluchtelingen.

1.4. *De locatie is geschikt voor de bouw van flexwoningen*

De gemeente is op zoek naar geschikte locaties voor het bouwen van flexwoningen voor lokale jongeren en statushouders. Deze locatie is in ruimtelijk opzicht geschikt voor het bouwen van flexwoningen en komt dus in principe in aanmerking voor deze functie.

1.5. *Het college wil graag weten of er wensen of bedenkingen bij de raad zijn met betrekking tot de voorgenomen aankoop van de percelen.*

Het besluit tot aankoop betreft een collegebevoegdheid. Het college vindt het in verband met de grote gevraagde investering van belang te weten hoe de raad tegen deze aankoop aankijkt. Uiteindelijk heeft de raad het budgetrecht.

2. *Dit is een voorwaardelijk besluit.*

De voorwaarde betreft: het niet bestaan van honoreerbare wensen en bedenkingen die het college doen besluiten tot afzien van de koop.

3. *De raad heeft het budgetrecht.*

Daarom wordt de raad gevraagd voor de aankoop voorwaardelijk een krediet van € 2.159.000,- beschikbaar te stellen en de kapitaallasten (alleen rente) van ca. € 64.770, - vanaf jaarschijf 2025 op te nemen in de begroting;

- a. Dit is een voorwaardelijk besluit. De voorwaarde betreft: het niet bestaan van honoreerbare wensen en bedenkingen die het college doen besluiten tot afzien van de koop.
- b. Op het perceel worden ook (huur-)inkomsten gegenereerd. Zie verder onder het kopje 'Financiën'.

4. *Deze financieringsvorm wordt voorgesteld om de baten en (rente) lasten van deze specifieke investering inzichtelijk te maken.*

Deze aankoop, afwijkend van het Treasurystatuut 2023, te financieren met projectfinanciering. Anders dan bij totaalfinanciering wordt met projectfinanciering specifiek de rentelast van de direct aan deze grondaankoop gerelateerde financiering gehanteerd.

Kantttekeningen en alternatieven

1. *Als het niet wordt aangekocht hebben 23 Oekraïners van 1 juni geen huisvesting meer.*

De huurovereenkomst met Daiwa House voor de woonunits op het terrein vervalt dan per 1 juni aanstaande. Dat betekent dat de 23 Oekraïense vluchtelingen die hier nu zijn gehuisvest op die datum uit de woonunits moeten. De gemeente moet dan voor 1 juni a.s. vervangende huisvesting regelen. Terugsturen naar de centrale opvanglocatie in Utrecht is vrijwel onmogelijk (deze locatie is overvol) en is overigens ook uit morele overwegingen onwenselijk.

2. *Het niet aankopen zou de mogelijkheden voor toekomstige bouwplannen op uitbreidingslocatie 'Doeldijk' ernstig belemmeren.*

De percelen worden door de huidige eigenaar dan te koop aangeboden als bedrijfsperven. Naar percelen met een dergelijke bedrijfsbestemming is veel vraag in Montfoort. De kans is zeer groot

dat de percelen dan worden aangekocht door een derde partij om er een bedrijf op te vestigen. Een dergelijke.

3. *Voor de plaatsing van eventuele flexwoningen moet eerst nog een proces worden doorlopen.*
Om de plannen voor flexwoningen op deze locatie verder te kunnen uitwerken of het participatietraject in gang te kunnen zetten moet dit eerst aan de raad worden voorgelegd.
4. *De kosten voor het slopen van gebouwen worden in mindering gebracht op de koopsom.*
De getaxeerde waarde van de percelen is € 300,-/m². Dit is marktconform voor grond met deze bedrijfsbestemming. Echter, om de locatie geschikt te maken als nieuw uit te geven bedrijfsterrein moeten er opstallen worden gesloopt en moet er verharding worden verwijderd. De hiermee gemoeide kosten bedragen ca € 100.000,-. Het is redelijk dat deze kosten in mindering worden gebracht op de getaxeerde waarde. De verkopende partij is akkoord gegaan om dit te verrekenen met de koopsom.
5. *Het perceel wordt verkocht 'as is', oftewel in de huidige staat.*
Dat betekent dat ook de risico's van eventuele bodemverontreiniging voor rekening van de koper komen. De gemeente heeft daarom een bodemonderzoek laten uitvoeren. Hieruit zijn geen noemenswaardige bijzonderheden gekomen. Het risico op bodemverontreiniging of hoge saneringskosten wordt daarmee als klein geschat.
6. *De volgende opstallen zijn bij de koop inbegrepen:*
 - Een bedrijfswoning (adres IJsselveld 20).
Hier wonen nu Oekraïense vluchtelingen in. De woning wordt vooralsnog niet gesloopt. Huidig gebruik kan voorlopig worden voortgezet.
 - Tijdelijke woonunits van Daiwa House.
In deze units wonen Oekraïense vluchtelingen. De units worden door de huidige eigenaar van het perceel gehuurd van Daiwa House. De huurovereenkomst is opgezegd per 1 juni 2024. Met Daiwa House is overeengekomen dat de gemeente de huurovereenkomst na 1 juni kan overnemen tegen dezelfde voorwaarden. De gemeente huurt de woonunits dan rechtstreeks (dwz zonder tussenkomst van een derde partij) van Daiwa House. De Oekraïense vluchtelingen kunnen dan in de units blijven wonen.
 - Een bedrijfsgebouw.
De huurovereenkomst met de gebruiker eindigt per 1 juni 2024. De huidige gebruiker heeft gevraagd of de gemeente bereid is de huur te verlengen totdat dit gedeelte van het perceel nodig is voor de gemeentelijke herontwikkelingsplannen. De gemeente staat hier in principe welwillend tegenover.
 - Een bedrijfsloods, nu in gebruik voor stalling van caravans en auto's.
De huurovereenkomst met de gebruiker eindigt per 1 juni 2024. Het naastgelegen bandenbedrijf heeft gevraagd of de gemeente bereid is de loods aan hen te verhuren voor een tijdelijke periode. Als en zolang de ontwikkelingsplannen hierdoor niet worden belemmerd staat de gemeente hier in principe welwillend tegenover.
7. *Met de aankoop is een fors bedrag gemoeid.*
Het is afhankelijk van de uiteindelijke (definitieve) invulling van het perceel of het aankoopbedrag wordt terugverdiend of niet. Een tijdelijk gebruik van het perceel, bijvoorbeeld voor de huisvesting van Oekraïense gezinnen of voor flexwoningen, beïnvloedt de waarde voor een perceel met een bedrijfsbestemming niet. De vraag naar grond voor bedrijven is groot en dat zal naar verwachting ook in de toekomst zo blijven.

8. *We hebben de verwachtingswaarde van de percelen verkend bij de verschillende eindbestemmingen (exit-scenario's). Wat de beste optie is in ruimtelijk, financieel, en programmatisch opzicht zal in de komende jaren duidelijk worden.*

Daarbij geldt:

- Als de percelen uiteindelijk worden verkocht als bedrijfskavel dan zal de aankoopwaarde naar verwachting worden gecompenseerd. Op de percelen wordt niet afgeschreven.
- Als de percelen uiteindelijk geheel of gedeeltelijk worden betrokken bij de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie 'Doeldijk' dan moet de aankoopwaarde worden ingebracht in de grondexploitatie van die gebiedsontwikkeling. Of aankoopwaarde hiermee volledig kan worden gecompenseerd hangt samen met de voorwaarden en haalbaarheid van de totale gebiedsontwikkeling en is dus op voorhand niet zeker. Uiteraard is dat wel het uitgangspunt bij de gesprekken met de projectontwikkelaars van deze locatie.
- Het beschikbaar stellen voor flexwoningen betekent dat we de percelen in de komende jaren niet kunnen herontwikkelen of verkopen. Zolang we ervan uit mogen gaan dat dit een tijdelijke situatie betreft waarbij verkoop op termijn als bedrijfsperceel mogelijk blijft, betekent dit dat verkoop tegen de huidige koopsom op termijn realistisch is.
- Indien we de percelen zouden herontwikkelen naar woningbouw dan kan dit naar verwachting kostenneutraal of met een licht verlies ten opzichte van de aankoopwaarde.
- Tussenvormen, zoals het gedeeltelijk benutten van het perceel voor de toekomstige ontsluiting en een ander deel voor tijdelijke of permanente woningen zijn uiteraard ook mogelijk.

Financiën

De m2-prijs bedraagt € 300,-. Dit is een marktconforme prijs voor deze bedrijfskavel. De totale oppervlakte van het perceel is ca 7.530m². Er wordt € 100.000,- in mindering gebracht op de aankoopprijs als compensatie voor de sloopkosten en eventuele kosten voor verwijdering verharding, etc.

De totale aankoop bedraagt daarmee 7.530m² à € 300,- = € 2.259.000, - -/- € 100.000, - = € 2.159.000, -
De gemeente beschikt over een vrijstelling overdrachtsbelasting waardoor dit geen kostenpost betreft.

De percelen genereren kasstromen die van invloed zijn op de gemeentelijke financiën:

- Huur van het bedrijfsgebouw à € 2.000,-/maand.
- Huur van de loods, huurkosten nog overeen te komen.
- Inkomsten voor huisvesting van Oekraïense vluchtelingen vanuit het rijk. Deze inkomsten compenseren de huurkosten van de woonunits.
- De jaarlijkse lasten voor exploitatie (ozb, verzekering), beheer (organisatie) en onderhoud (instandhouding). De verwachting is dat deze kosten beperkt zijn. Voor onderhoud geldt dat in afwachting van toekomstig gebruik geen grootschalig investeringen plaatsvinden. Dit betreft alleen noodzakelijk instandhoudingsonderhoud waarbij de doelstelling is om met de gebruikers afspraken te maken over het zelf uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.

Voor deze aankoop stellen wij u voor een krediet van € 2.159.000,- beschikbaar te stellen. De jaarlijkse kapitaallasten (alleen rente) voor deze investering zijn ca. € 64.770,- vanaf jaarschijf 2025, gebaseerd op de rente voor projectfinanciering (thans ca. 3%). In de programmabegroting 2024 zijn met deze rentelasten en bovengenoemde inkomsten geen rekening gehouden. Dit zal worden gemeld in de eerstvolgende tussentijdse rapportage en daarmee zal de begroting dienovereenkomstig worden gewijzigd.

N.B: Momenteel wordt in onderzoek genomen of een dekkingsreserve of risico reserve grondexploitatie opgezet kan worden. Als dit blijkt te kunnen dan zal dit gemeld worden bij een eerstvolgende tussentijdse rapportage of met een apart raadsvoorstel. Als hiermee wordt ingestemd zal daarmee de begroting vervolgens dienovereenkomstig gewijzigd worden.



Juridische gevolgen

De huurovereenkomsten met de huidige huurders van de bedrijfsruimte en van de loods zijn per 1 juni opgezegd. We staan welwillend tegenover het tijdelijk voortgezet gebruik van de bedrijfsruimte en ook tegenover de tijdelijke verhuur van de loods aan het naastgelegen bandencentrum. Hiervoor worden nieuwe huurovereenkomsten opgesteld met een opzegtermijn van 3 maanden.

De gemeente sluit daarnaast een huurovereenkomst met Daiwa House voor de tijdelijke woonunits voor de Oekraïense vluchtelingen. Deze huurovereenkomst kan door de gemeente eenzijdig en zonder financiële gevolgen worden opgezegd met een opzegtermijn van 3 maanden.

Planning en aanpak

Nadat uw raad besloten heeft het gevraagde krediet beschikbaar te stellen en eventuele wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt zal ons college het besluit tot aankoop van de twee percelen nemen. Als het college daarna wenst over te gaan tot aankoop dan wordt een definitieve koopovereenkomst opgemaakt. Feitelijke levering van de percelen is zo kort mogelijk na 1 juni.

Communicatie / Participatie

Bij de Oekraïense gezinnen die nu op de locatie gehuisvest zijn is onrust ontstaan over de toekomst van de woonunits. Na het raadsbesluit worden zij geïnformeerd over de gevolgen voor hun huisvesting.

Het wordt niet noodzakelijk geacht om i.v.m. de aankoop van de percelen een persbericht of een andere vorm van communicatie naar buiten te brengen. Aan de feitelijke situatie verandert er als gevolg van de aankoop immers niets. Als en zodra de ruimtelijke plannen voor dit gebied zouden wijzigen is het uiteraard wel noodzakelijk om daarmee tijdig naar buiten te treden.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Nvt.

Toets inclusiviteit

Nvt.

Montfoort, 26 maart 2024,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,

M.H. van der Veer

mr. R.J. van Hartskamp-de Jong

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 22 april 2024 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Kennis genomen hebbende van de voorgenomen aankoop van percelen B2580 (IJsselveld 20) en B3322 (IJsselveld 20A), om geen wensen en bedenkingen tegen de voorgenomen aankoop aan het college kenbaar te maken;
2. Voor de aankoop voorwaardelijk een krediet van € 2.159.000 beschikbaar te stellen en de kapitaallasten (alleen rente) van ca. € 64.770, - vanaf jaarschijf 2025 op te nemen in de begroting;
3. Deze aankoop, afwijkend van het Treasurystatuut 2023, te financieren met projectfinanciering;
4. De rentelasten en inkomsten die voortvloeien na het aankopen van percelen te melden in de eerstvolgende tussentijdse rapportage en daarmee de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



Bijlage 1

Kadastrale gegevens percelen B2580 (IJsseveld 20) en B 3322 (IJsseveld 20a)

B2580	730m ²
B3322	6.800m ²



Bijlage 2
Foto-impressie IJsselveld 20 en 20A

