

Aan
Burgemeester en Wethouders

Datum
11 maart 2021

Steller

[REDACTED]

Documentnummer

00500000196708

Afdeling

Wonen en economie

Doorkiesnummer

036 5229514

Communicatie

Nee

Portefeuillehouder

E.J. de Jonge/W. van der Es

Kabinet

Ja

Brief bijgevoegd

Nee

Te volgen procedure

Rubriek

A

Advies

4

Raadsvoorstel bijgevoegd

Ja

Raadscommissie:

Bestuur, Ruimte en
Samenleving



Advies

Zeewolde

Onderwerp

Aankoop gronden Trekkersveld IV, [REDACTED] Baardmeesweg 13

Beslispunten

1. In te stemmen met de aankoop van de gronden en bijbehorende opstallen van de [REDACTED] kadastraal bekend als ZWD 03A 4256, ZWD 03A 4257, ZWD 03A 4258, ZWD 03A 4259 en ZWD 03A 5205 met een totaal oppervlak van 678.076 m2, beoogd voor de verdere ontwikkeling en realisatie van Trekkersveld IV en het beoogde datapark ,
2. In te stemmen met de doorlevering van 328.076 m2 daarvan aan Polder Networks B.V.
3. In te stemmen met het benodigde aankoopbedrag van [REDACTED] en k.k. voor de 350.000 m2 Trekkersveld IV.
4. De Raad voorstellen de kosten van deze grondverwerving op te nemen in de grondexploitatieberekening Trekkersveld IV die medio dit jaar wordt aangeboden.
5. Op grond van artikel 25 Gemeentewet tweede lid jo. artikel 10 tweede lid aanhef en onder b (financiële belangen van de gemeente) van de Wet Openbaarheid van Bestuur geheimhouding op te leggen ten aanzien van dit voorstel en alle daarbij behorende documenten tot het moment dat de toekomstige exploitatie van de gronden wordt afgesloten.
6. De raad te verzoeken de geheimhouding t.a.v. de in het 5e

Datum en Paraaf Afdelings- hoofd	Paraaf	Paraaf voor gezien prim. Port. houder	Paraaf voor akkoord	Paraaf voor bespreking	Opmerkingen / vragen voor bespreking (evt. op achterzijde vermelden)	Ambtelijke reactie (evt. op achterzijde vermelden)
12/03/2021	A	1	1	1		
	B	2	2	2		
	C	3	3	3		
		4	4	4		
		5	5	5		

Aan

Burgemeester en Wethouders

Datum

11 maart 2021

Steller

Documentnummer

Doorkiesnummer

00500000196708

036 5229514

beslispunt genoemde documenten in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen.

7. Voor de financiering van de aan te kopen gronden een lening aan te gaan van [REDACTED]
8. De wethouder van Financiën te machtigen voor de noodzakelijke stappen die gezet moeten worden in het offertetraject met geldaanbieders.

Inleiding

In de onderhandelingen voor de grondaankoop van de benodigde gronden voor de ontwikkeling van Trekkersveld IV is de aankoop van één van de agrarische bedrijven onverwachts in een stroomversnelling geraakt. Het betreft de gronden behorend bij het adres Baardmeesweg 13, in eigendom bij de [REDACTED]. Dit zijn de percelen direct grenzend aan het huidige Trekkersveld III en hebben een gezamenlijke omvang van bijna 68 ha. In bijlage 1 treft u de informatie daarover aan.

Zoals bekend is daarvan 35 ha. bedoeld voor de uitbreiding van het reguliere bedrijventerrein. Het overige deel gaat behoren tot het terrein voor het datapark en komt via een ABC levering in eigendom bij de initiatiefnemer daarvan, Polder Networks B.V.

Met de huidige grondeigenaar is overeenstemming bereikt over de prijs en voorwaarden waaronder de verkoop plaatsvindt. Eén van de harde voorwaarden van de verkoper is dat eigendomsoverdracht en betaling voor 1 april 2021 plaatsvindt. Hieraan liggen fiscale motieven in het belang van de verkoper ten grondslag in combinatie met het nu kunnen aankopen van een passend vervangend bedrijf. In bijlage 2 staan de gemaakte afspraken in hoofdlijn omschreven.

Nu deze situatie zich voordoet is het zaak daar snel op te handelen, omdat het nu bereikte onderhandelingsresultaat anders vervalst.

Eerder is door uw Raad al besloten over te gaan tot verwerving van de gronden en is ingestemd met de vestiging van het Voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op het toekomstig plangebied. Bovendien heeft de Raad u opgedragen bij de verwerving oog te hebben voor de belangen van de huidige grondeigenaren.

Recentelijk is ingestemd met de te hanteren modelovereenkomsten en garantstellingen benodigd bij de doorverkoop van de door de gemeente verworven gronden aan Polder Networks.

Met dit voorstel wordt u geïnformeerd over het resultaat van de onderhandelingen met deze eigenaar en gevraagd de noodzakelijke besluiten te nemen en aan de Raad voor te leggen om de aankoop te effectueren.

Advies college:

11 maart 2021

Aan

Burgemeester en Wethouders

Datum

11 maart 2021

Steller

Documentnummer

Doorkiesnummer

00500000196708

036 5229514

Argumenten

1. *Deze gronden zijn benodigd voor de realisatie van het beoogde bedrijventerrein en de aankoop is een volgende stap op de eerder genomen besluiten.*
2. *De doorlevering aan Polder Networks B.V. voor het deel waarop de beoogde realisatie van het datapark gepland is verloopt op basis van gemaakte afspraken en afgegeven (financiële) garanties daarvoor. De modelkoopovereenkomst en security three party agreement zijn daarbij de relevante documenten.*
- 3.1 *Dit vormt het resultaat van een intensief onderhandelingstraject.*
- 3.2 *Met dit aankoopbedrag wordt op basis van de huidige uitgangspunten voor het plangebied een op zijn minst sluitende grondexploitatie verwacht.*
- 4.1 *Aangezien voor dit plangebied nog geen grondexploitatie is vastgesteld en daarmee ook nog geen kredieten beschikbaar zijn gesteld waaruit de kosten van aankoop gedekt kunnen worden, is instemming van de Raad noodzakelijk om nu tot aankoop over te kunnen gaan.*
- 4.2 *Zie financiële toelichting*
5. *Gelet op de financiële informatie die deze bijlagen bevatten in relatie tot de nog lopende onderhandelingstrajecten, is geheimhouding van belang.*
6. *De Raad dient de door u geadviseerde geheimhouding zelf te bekrachtigen.*
7. *Op basis van de uitgevoerde liquiditeitsprognose volstaat een te lenen bedrag van [REDACTED]*
 Bij de liquiditeitsprognose is rekening gehouden met alle relevante inkomende geldstromen (gemeentefonds, belastingen, ontvangsten grondexploitatie) en uitgaande geldstromen (reguliere uitgaven, investeringen en uitgaven grondexploitatie). De rentelasten (of mogelijk de renteopbrengsten bij een negatieve rente) worden doorberekend aan de Grondexploitatie (Trektersveld IV).
8. *Beslissingen over prijsaanbiedingen dienen binnen enkele minuten genomen te worden. Daarom wordt u voorgesteld om de wethouder van Financiën te machtigen voor alle noodzakelijke beslissingen in het offertetraject. De burgemeester vertegenwoordigt de gemeente "in en buiten rechte" en zal het leningcontract ondertekenen. Dit doet tevens recht aan het "4-ogen" principe.*

Kanttekeningen

- 1.1 *Het voor de realisatie benodigde bestemmingsplan is nog in procedure en nog niet vastgesteld. Daarmee is op dit moment nog geen zekerheid voorhanden dat de gronden ook daadwerkelijk voor het beoogde gebruik aangewend kunnen worden. De bestuurlijk/maatschappelijke discussie over dit plangebied richt zich*

Advies college:

11 maart 2021

Aan

Burgemeester en Wethouders

Datum

11 maart 2021

Steller

Documentnummer

Doorkiesnummer

00500000196708

036 5229514

echter vooral op het deel waarop de realisatie van het datapark is beoogd. Mocht onverhoopt het huidige planproces tot een ander resultaat (een bestemmingsplan dat geen rechtskracht krijgt) leiden dan waarop nu wordt ingestoken zal een verdere groei en ontwikkeling van het bedrijventerrein Trekkersveld ten behoeve van onder andere het gevestigde bedrijfsleven voor de hand blijven liggen en is deze locatie daarvoor nog steeds relevant.

1.2 De bestuurlijke discussie met betrekking tot het datapark wordt nog volop gevoerd, kan de timing van deze aankoop niet anders?

Afgelopen maanden is op de verschillende momenten waarop dit onderwerp in de commissie dan wel Raad aan de orde kwam duidelijk geworden dat er bij fracties wisselend over wordt gedacht. De indruk kan gewekt worden dat met dit voorstel de Raad voor het blok wordt gezet met de redenatie dat bij instemming impliciet ook een bestuurlijk standpunt met betrekking tot het in procedure zijnde bestemmingsplan dat o.a. het datapark mogelijk maakt wordt gegeven. Beide besluiten afzonderlijk van elkaar te nemen en het enige motief om nu tot aankoop over te gaan is ingegeven vanuit de voorwaarde die de verkoper stelt en het belang dat daarbij speelt; een transactie voor 1 april 2021.

4. Indien de grondexploitatieberekening Trekkersveld IV dit jaar niet vastgesteld is, dient de verworven grond te worden afgewaardeerd naar huidige bestemming (zie financiële toelichting).

Financiële toelichting

Het onderhandelingsresultaat heeft geleid tot een verwervingsprijs van [redacted]. Dit geldt voor het gehele perceel, dus ook het deel dat overgaat in eigendom aan Polder Networks B.V. ten behoeve van het datapark. Het resultaat ligt in lijn met de onderhandelingsresultaten die op de naastgelegen percelen naar verwachting worden of zijn behaald. In bijlage 3 wordt door de rentmeester die in opdracht van de gemeente de verwerving uitvoert verslag gedaan van het proces en onderbouwing van het behaalde resultaat.

Voor het gemeentelijk deel betreft de koopsom voor de 35 ha.

[redacted] en k.k.

Het totaal benodigde bedrag komt daarmee uit op [redacted] als nabetaling plaats op het moment dat het in procedure zijnde bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

Voor dit plangebied is nog geen grondexploitatie voorhanden, omdat de wijze van ontwikkelen en realisatie nog niet concreet was (de huidige eigenaar had ook voor zelfrealisatie kunnen kiezen). Om die reden is er een exploitatieplan opgesteld, welke momenteel in combinatie met het ontwerp bestemmingsplan ter visie ligt.

Inzicht in financiële aspecten (verwachte kosten en baten en uitgangspunten zoals die in het ontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt) bestaat daarmee

Advies college:

Aan

Burgemeester en Wethouders

Datum

11 maart 2021

Steller

Documentnummer

Doorkiesnummer

00500000196708

036 5229514

wel en op basis daarvan wordt het nu behaalde onderhandelingsresultaat beschouwd als een resultaat dat in elk geval tot een sluitende grondexploitatie leidt. De hiervoor vermelde verwervingskosten en het worden daarin uiteraard verwerkt en de grondexploitatie wordt voor de zomer ter vaststelling aangeboden. Vervolgens kan het voor de aankoop beschikbaar gestelde krediet ten laste van de grondexploitatie worden gebracht.

In het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) zijn na de kredietcrisis nadere regels opgenomen voor het waarderen van verworven gronden. Hoofregel is dat verworven gronden, waarvoor nog geen grondexploitatieberekening is vastgesteld door de gemeenteraad, moeten worden afgewaardeerd naar de huidige bestemming. Dat zou voor deze grondverwerving betekenen dat moet worden afgewaardeerd naar landbouwwaarde.

Uitzondering hierop zijn 'warme gronden'. Dit zijn gronden waarvan op voorhand vaststaat dat deze als bouwgronden zullen gaan fungeren maar waarvoor nog geen grondexploitatieberekening is vastgesteld. Hiervoor zouden deze verworven gronden in aanmerking komen. Echter is als voorwaarde opgenomen dat dit enkel om gronden t.b.v. woningbouw mag gaan. Dit betekent dat deze verworven gronden voor Trekkersveld IV ook niet kunnen worden gecategoriseerd als "warme gronden".

Aangezien de grondexploitatieberekening naar verwachting medio 2021 (in dezelfde cyclus als de vaststelling van het bestemmingsplan) ter besluitvorming wordt aangeboden, is in dit advies opgenomen om de verworven gronden hierin op te nemen. Mocht dit onverhoopt dit jaar niet lukken, zal alsnog afwaardering naar de huidige bestemming plaats moeten vinden en dient de Raad daarvoor dan een krediet beschikbaar te stellen.

Aanpak/uitvoering

In overleg met de Griffie is afgesteld dat in relatie tot de gegeven omstandigheden en urgentie, met een collegebesluit op 16 maart een raadsvoorstel in de vergadering van 25 maart geagendeerd kan worden.

De voorbereidingen (waar onder het uitwerken van de koopovereenkomst en opstellen van de akte) om de transactie daadwerkelijk tussen de Raadsvergadering en uiterlijk 31 maart te laten plaatsvinden, worden verder getroffen. Uiteraard blijft het voorbehoud van instemming van de Raad daarbij gelden.

Communicatie

N.v.t.

Advies college:

11 maart 2021

Aan

Burgemeester en Wethouders

Datum

11 maart 2021

Steller



Documentnummer

00500000196708

Doorkiesnummer

036 5229514

Overige ondersteunende diensten en OR

Meerinzicht Bedrijfsvoering. Griffie

Bijlagen

1. Kaartbeelden en kadastrale gegevens aan te kopen gronden
Nrs:
 - ZWD 03A 4256
 - ZWD 03A 4257
 - ZWD 03A 4258
 - ZWD 03A 4259
 - ZWD 03A 5205
2. Hoofdlijnen gemaakte afspraken/voorwaarden
3. Verslaglegging/verantwoording rentmeester m.b.t. verwervingsresultaat
4. Raadsvoorstel en - besluit



11 maart 2021

Advies college: