

Zaaknummer : 462444

Raadsvergadering : 20-12-2022

Onderwerp : Aankoop gronden binnen gebied Leusinkbrink Zuid Ruurlo

Collegevergadering : 15-11-2022

Portefeuillehouder : Wethouder G.J. Teselink

Steller : Lutikholt, Raymond, Team Projecten tel. : 0545250312

Te nemen besluit

1. Instemmen met de aankoop van de gronden met daarop staande opstallen aan de Groenloseweg 44 in Ruurlo volgens de tussen partijen gesloten overeenkomst;
2. Voor deze aankoop een krediet beschikbaar stellen van totaal € 1.255.000, waarbij de koopprijs zal worden geactiveerd onder de post Materiële vaste activa, onderdeel gronden en terreinen;
3. De betreffende gronden als onderdeel van plangebied Leusinkbrink Zuid te ontwikkelen voor woningbouw om daarmee invulling te geven aan de actuele opgave voor Ruurlo. Hiervoor een voorbereidingskrediet van € 125.000 beschikbaar stellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De familie E. bezit gronden met (bedrijfs-) opstallen in het plangebied Leusinkbrink Zuid in Ruurlo. De aanwezige milieucontour vormt een belemmering voor de gewenste woningbouwontwikkeling. De eigenaren hebben in 2021 laten weten bereid te zijn om het onroerend bezit aan de gemeente te verkopen. Er is een externe analyse uitgevoerd om de waarde van deze locatie te bepalen. Op basis daarvan hebben partijen overeenstemming bereikt over de koopprijs en de overige verkoopvoorwaarden. Ook zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd om zicht te krijgen op de omvang van eventueel aanwezige verontreiniging.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van haar bevoegdheid in november 2022 een overeenkomst met verkopers gesloten, onder het voorbehoud dat de gemeenteraad bereid is hiervoor het benodigde krediet te verstrekken. Daartoe dient dit raadsvoorstel.

Met de aankoop van deze locatie bezit de gemeente alle gronden in Leusinkbrink Zuid. Dit stelt de gemeente in staat om dit plandeel de komende jaren te ontwikkelen om daarmee een woningbouwprogramma te realiseren dat voorziet in de verwachte behoefte van verschillende doelgroepen.

Argumentatie

1 Aankoop geeft de gemeente optimale regie het plangebied te ontwikkelen

Eind 2020 heeft de gemeente een minnelijk akkoord gesloten met ontwikkelaar Exploitiemaatschappij Leusinkbrink BV over de afwikkeling van het geschil over de gebiedsontwikkeling Leusinkbrink. Daarbij is onder meer bepaald dat de gemeente het plandeel Zuid voor eigen rekening en risico mag ontwikkelen. Ook is daarbij overeengekomen dat Exploitiemaatschappij Leusinkbrink BV zijn grondbezit in plandeel Zuid in eigendom zou overdragen aan de gemeente. De notariële overdracht hiervan heeft 27 oktober 2022 plaatsgevonden, zodat de gemeente inmiddels zelfstandig eigenaar is van het overgrote deel van de gronden in plandeel Leusinkbrink Zuid.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 besprekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

De eigenaar van de percelen grond met opstallen aan de Groenloseweg 44 te Ruurlo heeft zich begin 2021 gemeld om te bespreken in hoeverre aankoop van deze percelen door de gemeente bespreekbaar was. De percelen liggen in het beoogde plangebied en belemmeren bovendien de woningbouwontwikkeling door de milieucontour rond het gevestigde bedrijf. Door aankoop van deze percelen komt het gehele plangebied in bezit van de gemeente. Daarmee kan de gemeente maximaal regie voeren op de gewenste woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling van een realistisch programma lijkt daarmee, na vele jaren vruchteloos overleg tussen de ontwikkelaar van Leusinkbrink en de eigenaar, een hele stap dichterbij.

2 Koopprijs is gebaseerd op objectieve waarde voor woningbouw

We hebben bureau Twynstra Gudde gevraagd om een objectieve analyse naar de mogelijke verwerving op te stellen. Er is een raming gemaakt van de potentiële grondopbrengsten op basis van een theoretisch woningbouwprogramma voor de nieuwbouw van circa 65 woningen in plandeel Zuid. Op basis van een voorlopige verkaveling van het gebied zoals dat oorspronkelijk (in 2010) was voorzien, zijn ook de benodigde investeringen voor plankosten en bouw- en woonrijp maken becijferd aan de hand van kentallen (prijsspeil 2021). De analyse resulteerde in een beeld van de bandbreedte voor de onderhandelingen over een realistische koopprijs. De overeengekomen koopsom van € 1.237.500 past in de bepaalde bandbreedte. We merken hierbij nadrukkelijk op dat het woningbouwprogramma en de daarbij passende verkaveling nog niet vast staan. We houden daarbij vanzelfsprekend rekening met de actuele behoefte vanuit de diverse doelgroepen.

In de koopprijs is verdisconteerd dat er kosten gemaakt moeten worden voor het saneren van het terrein. Door middel van een verkennend onderzoek en twee aanvullende bodemonderzoeken is de mate van verontreiniging van de locatie in beeld gebracht. Op basis daarvan schat de ODA de kosten van sanering in op € 25.000. Overeengekomen is dat de verkoper hiervan maximaal € 12.500 voor zijn rekening neemt. Het meerdere dat nodig is om het terrein geschikt te maken voor woningbouw komt voor rekening van de gemeente.

3 Besluit nemen om plangebied Zuid binnen afzienbare termijn te gaan ontwikkelen

In de notitie Grondexploitatie van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is in hoofdstuk 4.2 opgenomen dat gronden waarvoor in afwachting van een beoogde gebiedsontwikkeling nog geen operationele grondexploitatie is opgesteld, onder de post Materiële vaste activa mogen worden gewaardeerd op verwervingskosten mits aan een aantal voorwaarden is voldaan. Een van die voorwaarden is dat de gronden deel moeten uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie om binnen afzienbare termijn te starten met de gebiedsontwikkeling voor woningbouw. Met dit besluit voorkomen we dat na aankoop direct een afwaardering van de verwervingskosten moet plaatsvinden tot maximaal de waarde volgens de huidige bestemming. Bij de waardering van de gronden mag dan - in lijn met de onderbouwing van de koopprijs - rekening gehouden worden met de toekomstige (woon) bestemming. Ook mogen de voorbereidingskosten voor de ontwikkeling worden geactiveerd, zodat deze in afwachting van de start van de grondexploitatie niet als last hoeven te worden verantwoord.

Al in 2001 is vastgelegd dat het gehele gebied Leusinkbrink fasegewijs zou worden ontwikkeld op voorwaarde dat dit passend zou zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de volkshuisvestelijke opgave. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen is in de Structuurvisie Woningbouw Ruurlo 2017-2025 opgenomen dat de ontwikkeling van plandeel Zuid (en Noord) in deze periode niet langer haalbaar leek. Inmiddels zijn de plangebieden Leusinkbrink Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan nagenoeg afgerond en is ook behoefte ontstaan voor woningbouw voor met name doelgroepen starters en senioren. De ontwikkeling van plandeel Zuid kan daarom alsnog, rekening houdend met de actuele vraag, worden opgestart. Plandeel Leusinkbrink Zuid is benoemd als een van de sleutelprojecten om te voorzien in de woningbouwbehoefte tot 2030.

Kanttelingen en risico's

Aan gebiedsontwikkelingen kleven de gebruikelijke risico's die inherent zijn aan de benodigde investeringen, marktonzekerheid en looptijd. Het afgelopen kalenderjaar heeft bewezen dat kosten van investeringen sterk beïnvloed kunnen worden door macro-economische prijsontwikkelingen als gevolg van de energiemarkt. De oplopende inflatie en rente werken niet

alleen door in de grondexploitatie maar ook in de stichtingskosten voor woningen. Het realiseren van een betaalbaar programma staat daarmee momenteel onder druk.

Ook de uitkomsten van de benodigde ruimtelijke procedures staan niet op voorhand onherroepelijk vast. Het uiteindelijke financiële resultaat is daarnaast in belangrijke mate afhankelijk van het te realiseren woningbouwprogramma. Voor de onderbouwing van de koopprijs is gerekend met een gevarieerd aanbod aan woningen en kavelgroottes, maar de uiteindelijke invulling ligt in dit stadium nog niet vast. Om die reden zijn in 2021 meerdere scenario's beoordeeld. Binnen bepaalde bandbreedtes luidt de conclusie dat de voorgestelde aankoop van percelen voldoende perspectief biedt om tot een financieel verantwoorde ontwikkeling te komen. Er lijkt voldoende ruimte te bestaan om bij de verdere planuitwerking een goede balans te vinden tussen de volkshuisvestelijke behoefte en de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Er zijn in 2022 twee aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd (in opdracht van verkoper respectievelijk gemeente). Beide onderzoeken zijn door de ODA kritisch beoordeeld. Op basis van de onderzoeken is vastgesteld dat er sprake is van een (beperkte) verontreiniging met asbest en zink op enkele deellocaties. De kosten van sanering zijn ingeschat op € 25.000. Alhoewel wij op grond van het uitgebreide onderzoek verwachten dat het risico op verdere verontreiniging beperkt is, blijft het risico aanwezig dat bij de uitvoering van de sloop- en saneringswerkzaamheden aanvullende maatregelen nodig blijken om de grond geschikt te maken voor de functie wonen. Dit risico draagt de gemeente.

Financiën

Met dit voorstel is een krediet van € 1.255.000 gemoeid. Dit is als volgt opgebouwd. De koopsom voor de percelen Groenloseweg 44 te Ruurlo bedraagt € 1.237.500. Over deze koopsom is de gemeente geen omzetbelasting of overdrachtsbelasting verschuldigd. Wel is overeengekomen dat de gemeente een deel van de kosten van de begeleiding door Thoma Post Makelaars Lochem voor haar rekening neemt tot € 15.000. Tot slot schatten we de notariële en kadastrale kosten van overdracht in op € 2.500.

Na verwerving zullen we starten met de voorbereidingen voor de gewenste woningbouwontwikkeling. We schatten de kosten hiervan heel globaal in op € 125.000. Binnen dit krediet kunnen dan de kosten worden verantwoord die verband houden met het doen van onderzoeken (milieu, archeologie, bodem) en eventuele sloop en sanering van de locatie. Op dit moment is nog onzeker of vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan al tot sloop van de opstallen moet worden overgegaan. De voorbereidingskosten zullen in lijn met de Notitie grondexploitatie van de commissie BBV worden geactiveerd onder de post Immateriële vaste activa, onderdeel Kosten van onderzoek en ontwikkeling. Gelijktijdig met het raadsbesluit om het bestemmingsplan te herzien zal ook een grondexploitatiebegroting worden vastgesteld. De voorbereidingskosten kunnen dan naar dit complex worden overgeheveld. Op die wijze wordt voorkomen dat de kosten tussentijds ten laste van de exploitatie komen en ontstaat beter inzicht in het totale resultaat van de ontwikkeling.

De boekwaarde van de gronden in het plandeel Zuid die de gemeente al in haar bezit heeft, bedraagt volgens de jaarrekening 2021 bijna € 500.000 (inclusief de beoogde kavels aan de westzijde van de Brinklaan). Na aankoop van locatie Groenloseweg 44 belooft de gezamenlijke boekwaarde afgerond € 1.750.000. Deze investering zal samen met de kosten van (bestemmings-)planvoorbereiding en het bouw- en woonrijp maken moeten worden terugverdiend via de uitgifte van woningbouwkavels. Het woningbouwprogramma en de daarbij haalbare kavelprijzen hebben effect op het resultaat van de grondexploitatie.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing

Communicatie

Over het besluit van het college om onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad een koopovereenkomst te sluiten is een persbericht verspreid.

In de koopovereenkomst is bepaald dat de gemeente de eigenaren de dag na de raadsvergadering informeert over het besluit. Na notariële levering zal de transactie worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.

De omwonenden van de locatie Groenloseweg 44 in Ruurlo zullen op de gebruikelijke wijze - als onderdeel van de ruimtelijke procedures - worden betrokken bij de gebiedsontwikkeling. Alhoewel de beoogde ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een traject dat al ruim 20 jaar geleden is gestart, komt de realisatie van woningbouw in plandeel Zuid na dit besluit een stapje dichterbij.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente heeft al sinds eind vorige eeuw een belang bij de gebiedsontwikkeling van Leusinkbrink. Daarvoor werd tot eind 2020 voor plandeel Zuid samengewerkt met een projectontwikkelaar. Door het sluiten van een minnelijk akkoord heeft de gemeente de regie weer zelf in handen. Om tot een succesvolle gebiedsontwikkeling te kunnen komen zijn afgelopen jaar gesprekken gevoerd met de eigenaren van de locatie Groenloseweg 44 in Ruurlo. Na aankoop zal de gemeente plandeel Zuid ontwikkelen voor woningbouw.

Planning en evaluatie

Partijen streven naar notariële overdracht van het perceel op zo kort mogelijke termijn, bij voorkeur nog in het lopende kalenderjaar. Dit onder voorbehoud van de instemming van de gemeenteraad en het beschikbaar stellen van krediet.

In 2023 start de voorbereiding van de gebiedsontwikkeling. Afhankelijk van de uitkomsten van onderzoeken en het stedenbouwkundig ontwerp op basis van de volkshuisvestelijke opgave zal de ruimtelijke procedure worden voorbereid. Via de verantwoording over de woningbouwopgave in Berkelland zal de raad periodiek geïnformeerd worden over de voortgang.

Alternatieven

Het alternatief is om niet in te stemmen met de aankoop. De gebiedsontwikkeling van plandeel Zuid wordt dan belemmerd door enerzijds de bestaande milieucontour en anderzijds de ongunstige ligging van de percelen.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 20-12-2022

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15-11-2022;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de aankoop van de gronden met daarop staande opstallen aan de Groenloseweg 44 in Ruurlo volgens de tussen partijen gesloten overeenkomst;
2. Voor deze aankoop een krediet beschikbaar te stellen van totaal € 1.255.000, waarbij de koopprijs zal worden geactiveerd onder de post Materiële vaste activa, onderdeel gronden en terreinen;
3. De betreffende gronden als onderdeel van plangebied Leusinkbrink Zuid te ontwikkelen voor woningbouw om daarmee invulling te geven aan de actuele opgave voor Ruurlo. Hiervoor een voorbereidingskrediet van € 125.000 beschikbaar stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 20-12-2022

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Aankoop gronden binnen gebied Leusinkbrink Zuid Ruurlo

De koopovereenkomst is als bijlage 01 opgenomen. In bijlage 02 is achtergrondinformatie opgenomen. Dat betreft onder meer een afbeelding van de kadastrale eigendommen en relevante bepalingen uit de notitie Grondexploitatie van de commissie BBV.