

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 5 november
2015
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 89101-2015

Onderwerp: Incourant gedeelte bedrijfskavel verkopen

Aan de raad

Inleiding

Op bedrijventerrein Bolle Akker in Bakel worden volop bedrijfskavels uitgegeven. Echter is er een bedrijfskavel waarbij de vorm de reden is waarom ondernemers niet tot koop overgaan. Dit komt omdat een gedeelte van de bedrijfskavel een driehoekige vorm heeft, dit is voor een ondernemer niet praktisch. Op dit moment is er een ondernemer die interesse heeft in de bedrijfskavel maar het incurante gedeelte niet voor de huidige grondprijs wil kopen. Om te zorgen dat ook deze bedrijfskavel verkocht kan worden zal afgeweken moeten worden van de huidige prijs. De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om af te wijken van de grondprijzen daarom ligt dit voorstel voor.

Naast dit specifieke geval wordt er om een mandaat voor het college gevraagd om bij incurante gedeeltes van een kavel af te mogen wijken van de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijs.

Beslispunten

1. Instemmen met het voorstel (zie argumenten en financiën) om voor een gedeelte van de bedrijfskavel af te wijken van de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijs.
2. Instemmen om het college van burgemeester en wethouders te mandateren om bij incurante kavels af te wijken van de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen.
3. Het college op te dragen er voor zorg te dragen dat de raad onverwijld geïnformeerd wordt omtrent de gevallen waarin toepassing is gegeven aan het onder 1. genoemde mandaat.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

n.v.t.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 14 oktober 2015

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Bij de programmabegroting op 21 november 2013 is een motie behandeld. Er is toen besloten om de motie te behandelen tijdens de raadsvergadering van 19 december 2013. De gemeenteraad heeft op 19 december 2013 het college gemandateerd om bij incurante kavels af te wijken van de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen.

Beoogd effect

Vanaf 2011 worden er bedrijfskavels op Bolle Akker uitgegeven, echter deze bedrijfskavel wordt niet verkocht. Als reden geven ondernemers vaak aan dat de bedrijfskavel onpraktisch is vanwege de vorm. Door een gedeelte van de bedrijfskavel tegen een lagere prijs te verkopen kan de bedrijfskavel verkocht worden.

Daarnaast is het werkbaarder als het mandaat, om af te wijken van de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijs voor incurante kavels, bij het college ligt. Dit om de snelheid in een verkoop te houden en de klant niet te verliezen omdat het traject te lang duurt.

Duurzaamheid

n.v.t.

Argumenten

1.1 Incourant gedeelte van bedrijfskavel kunnen verkopen

Kavel 117 op Bolle Akker wordt moeilijk verkocht. Meestal is de reden dat een ondernemer de kavel niet wil kopen vanwege de incurante vorm. Een ondernemer wil het liefst een zo haaks mogelijk kavel. De bedrijfskavel is meerdere keren in optie geweest maar vaak stapte een ondernemer over naar een bedrijfskavel (binnen plan Bolle Akker) wat een betere vorm had. Om ook deze bedrijfskavel te kunnen verkopen willen we voor een gedeelte, 415m² een korting van 20% geven.

1.2 Beter een kleine verlaging van de prijs, dan een gedeelte niet verkopen

Door enkele ondernemers is in het verleden de vraag gesteld of de kavel niet kleiner gemaakt kon worden, zodat het driehoekig gedeelte (zie bijlage) niet bij de bedrijfskavel hoort. Er wordt gestreefd om zo veel mogelijk grond te kunnen verkopen, dit zit ook in de exploitatie.

2.1 Eerder duidelijkheid voor koper

Wanneer de raad een besluit neemt om het mandaat om bij incurante kavels af te wijken van de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijs, kan er eerder duidelijkheid worden gegeven richting de koper. Hierdoor loopt het totale proces geen vertraging op. Daarnaast is onzekerheid vaak een factor voor een koper om af te haken. Om te zorgen dat het verkooptraject geen vertraging oploopt en we de koper aan ons willen binden is enige snelheid een vereiste.

3.1 De gemeenteraad op de hoogte houden

Wanneer het mandaat om af te wijken van de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijs bij incurante kavels een feit is, zullen de overeenkomsten die gesloten worden met een afwijkende grondprijs voor de gemeenteraad ter inzage gelegd worden.

Kanttekeningen

- Onder incurante kavels wordt verstaan: kavels met rare hoeken, inefficiënt ruimtegebruik op de kavel.
- Als er sprake is van een incurant gedeelte, wordt alleen korting gegeven over het incurante deel. Voor het overige gedeelte geldt de normale grondprijs.
-

Vervallen "oude" regelgeving

n.v.t.

Financiën

Voor de bedrijfskavel van Bolle Akker ziet er dit als volgt uit:

	Huidige kavel	Incourant gedeelte tegen lagere prijs	Zonder driehoekig gedeelte
Oppervlakte	1515m ²	1100m ²	1100m ²
Grondprijs	€ 125,-	€ 125,-	€ 125,-
Oppervlakte	n.v.t.	415m ²	n.v.t.
Grondprijs	n.v.t.	€ 100,-	n.v.t.
Opbrengst excl. B.T.W.	€ 189.375,-	€ 179.000,-	€ 137.500,-
Verschil huidige kavel en gedeelte goedkoper verkopen			€ 10.375,-
Verschil incurante gedeelte en zonder driehoekig gedeelte			€ 41.500,-
Totale verschil (huidige kavel en zonder driehoekig gedeelte)			€ 51.875,-

Wanneer de prijs voor het incurant gedeelte aangepast wordt naar € 100,-/m² is er een minder opbrengst van € 10.375,- op plan Bolle Akker. De opbrengst dus iets lager, maar daar staat tegenover dat de rentelast ook iets afneemt als de bedrijfskavel eerder verkocht wordt. Op dit moment heeft plan Bolle Akker een positief saldo van € 755.963,15.

Voor wat betreft het mandaat kan er enkel gezegd worden dat een verlaging van de grondprijs bij incurante gedeeltes zorgt voor een minder opbrengst op het betreffende plan. Daar staat wel tegenover dat de verkoop vaak eerder plaatsvindt dan in de exploitatie is opgenomen. Daardoor wordt de rentelast dan iets lager.

Uitvoering

Zodra het voorstel in de gemeenteraad is behandeld de overeenkomst definitief maken.

Wanneer het mandaat bij het college ligt zal er een voorstel richting het college komen als dat aan de orde is. Dus wanneer er een kavel met een incurant gedeelte verkocht kan worden zal dit met een collegebesluit bekrachtigd moeten worden. Daarna kan de overeenkomst opgesteld worden. Tevens zal de overeenkomst voor de gemeenteraad ter inzage worden gelegd.

Bijlagen

n.v.t.

Ter inzage gelegde stukken

1. concept overeenkomst kavel 117 Bolle Akker in Bakel.

Gemert, 20 oktober 2015

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

