

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

11 december 2018

Agendapunt

Onderwerp Aankoop perceel Markt 8 en 8a in Grathem
Portefeuillehouder(s) wethouder P.H.G. Verlinden

Inhoudelijk voorstel

Het voormalige transportbedrijf aan de Markt 8 en 8a in Grathem, eigendom van de heren Huskens, staat al enige tijd te koop. Afgelopen periode zijn er meerdere signalen geweest dat er gegadigden zijn voor deze bedrijfslocatie met de bedoeling er een bedrijfsactiviteit uit te voeren die vergelijkbaar is met het oorspronkelijke transportbedrijf. Dat leidde tot onrust in de omgeving. Bedrijfsactiviteiten in de vorm van een transportbedrijf of hiermee vergelijkbaar is midden in de kern van Grathem onwenselijk. Op basis van het bovenstaande heeft de gemeente initiatieven genomen om het bedrijfspand te verwerven met als doel de overlast die mogelijk als gevolg van de bedrijfsbestemming zou ontstaan te beperken en een andere passende bestemming voor het perceel te zoeken. Met de verkopers is mondeling een koopovereenstemming bereikt. De koopprijs bedraagt € 417.500 kk. De concept overeenkomst is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Het perceel heeft een oppervlakte van ± 2.500 m² met aan de voorzijde een bedrijfswoning en op het achterterrein een bedrijfsgebouw, garageboxen en een wasplaats, zie hiervoor de situatietekening en foto's in de bijlage. In opdracht van de gemeente is het pand getaxeerd. In totaal bedraagt de taxatie € 417.500. Onderhandeld is om het goed tegen getaxeerde waarde te kopen. Daarnaast heeft de gemeente een bodemonderzoek laten uitvoeren. Het resultaat is dat er op één plek een ernstige vervuiling is geconstateerd die opgelost moet worden indien het terrein wordt bestemd voor bijvoorbeeld woningbouw. Raming van de kosten van sanering bedraagt € 10.000.

Toekomstige bestemming

Een mogelijke (her)bestemming voor deze kavel is woningbouw. Verkennende gesprekken met een marktpartij zijn gevoerd, maar nog niet uitgewerkt. Uitwerking van een plan zal nog enige tijd in beslag nemen.

Omdat het beschikbaar te stellen krediet moet zijn afgedekt is de dekking gebaseerd op een verkoop van het perceel met handhaving van de bedrijfsbestemming met een minder hinder gevende milieucategorie. Op dit moment heeft het perceel de bedrijfsbestemming 'transportbedrijf'. Aan de taxateur is een indicatie gevraagd van de in dat geval geldende verkoopwaarde; dat is € 367.500 (maximaal € 50.000 lager dan de koopprijs).

In dit advies wordt voorzichtigheidshalve uitgegaan van een verkoopopbrengst van € 350.000.

Verkopers vragen om op redelijk korte termijn duidelijkheid te krijgen of koop door de gemeente doorgaat. Dat kan niet als eerst het woningbouwplan moet worden uitgewerkt. Daarom wordt in dit advies uitgegaan van de optie verkoop als bedrijfslocatie.

De definitieve gewijzigde bestemming kan mogelijk afwijken van de bovenstaande bedrijfsbestemming. De afweging en besluitvorming hierover vindt dan op een later moment plaats, waarbij in de situatie van woningbouw uw raad alsnog de nodige kredieten voor sloop en bouwrijp maken moet voteren. Naar verwachting zal het realiseren van woningbouw op deze locatie een hoger (dan de € 90.000) verlies betekenen.

Verlieslocatie

Op voorhand is duidelijk dat hier voor de gemeente in financieel opzicht rekening moet worden gehouden met een verlieslocatie. Het bedrijfspand heeft de hoogste opbrengstwaarde bij handhaving van de bedrijfsbestemming. Maar het doel van aankoop is juist om die bedrijfsbestemming, die ongewenst is, te laten vervallen. Wordt gekozen voor een bedrijfsbestemming met een lagere milieucategorie dan bedraagt het verlies € 90.000. De verwachting is dat bij woningbouw het verlies groter zal zijn.

Financieel overzicht

Gebaseerd op doorverkoop met bedrijfsbestemming (minder hindergevende milieucategorie).

Aankoopbedrag	€	417.500
Kosten aankoop, taxatie en milieuonderzoeken	€	12.500
Kosten exploitatie en verkoopkosten	€	<u>10.000</u>
Totaal (het door de raad te voteren krediet)	€	440.000
Opbrengst verkoop -/-	€	350.000
Verlies, ten laste van de reserve grondexploitatie	€	90.000

Met betrekking tot de dekking van het verlies van € 90.000 wordt voorgesteld deze incidenteel ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie. Wel wordt opgemerkt dat de reserve grondexploitatie niet bestemd is ter dekking van dit type verliezen. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat hier geen sprake is van een grondexploitatie. Met het samenstellen van de jaarrekening 2018 worden de financiële consequenties opgenomen en verantwoord in de cijfers.

Inkoopparagraaf

Nvt

Personele paragraaf

Nvt

Communicatieparagraaf

Nvt

Bijlage(n)

- Collegevoorstel d.d. 13-11-2018
- Situatietekening en foto's locatie Markt 8 en 8a Grathem
- Concept koopovereenkomst

Heythuysen, 13 november 2018

Burgemeester en wethouders van Leudal,

De secretaris,

De burgemeester,

H.K.W. Bekkers

A.H.M. Verhoeven MPM