B&W **advies**

Gemeente leudal

Openbaar

Opsteller	A.P.H.H. van Heesewijk
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer P.H.G. Verlinden (wethouder)
Join-nummer	CONCEPT
Onderwerp	Aankoop perceel Markt 8 en 8a in Grathem
Te nemen besluit	- Akkoord gaan met de aankoop van het perceel Markt 8 en 8a in Grathem. - De raad voorstellen een krediet van € 440.000 beschikbaar te stellen voor aankoop van het perceel.
Datum in B&W	13-11-2018

1. Onderwerp

Aankoop perceel Markt 8 en 8a in Grathem.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

De eigenaren van een voormalig transportbedrijf in de kern Grathem hebben hun bedrijfspand te koop staan. De aanwezigheid van een dergelijk bedrijf midden in een kern is onwenselijk. Bovendien waren er duidelijke signalen dat een taxicentrale bezig was om het bedrijfspand te kopen met de doelstelling om op deze locatie onderhoudswerkzaamheden aan bussen uit te gaan voeren. Dat leidde tot onrust in de omgeving. Dit zijn redenen waarom de gemeente initiatieven heeft genomen om de bedrijfslocatie te verwerven met als doel de overlast die mogelijk als gevolg van de bedrijfsbestemming zou ontstaan weg te nemen 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 vraagprijs bedroeg € 495.000. Verkopers willen op redelijk korte termijn duidelijkheid hebben. Een mogelijke alternatieve bestemming voor de bedrijfskavel is woningbouw omdat een dergelijke bestemming aansluit bij de ter plaatse geldende bestemmingen. Hierover zijn inmiddels verkennende gesprekken met een marktpartij gevoerd. Ideeën hierover zijn evenwel nog niet uitgewerkt. Omdat het door de raad beschikbaar te stellen krediet moet zijn afgedekt is die dekking gebaseerd op een verkoop van het perceel met handhaving van de bedrijfsbestemming met een minder hinder gevende milieucategorie. Op voorhand kan niet aangegeven worden welke typen bedrijven binnen een bepaalde milieucategorie hiervoor in aanmerking komen. Dit wordt beoordeeld op het moment dat een kandidaat met een bepaalde bedrijfsinvulling in beeld komt voor deze locatie (maatwerk). In het algemeen kan uitgegaan worden van bepaalde bedrijfsactiviteiten die passen binnen de milieucategorie 1.
Afweging en besluitvorming over de definitieve gewijzigde bestemming vindt dan op een later moment plaats. Bij woningbouw zal de raad dan alsnog de nodige kredieten moeten voteren.

3. Voorstel aan College

Voorstel aan het college om tot aankoop te besluiten en aan de raad het benodigde krediet te vragen.

4. Argumenten

Onderhandelingen
Het aan de Markt te Grathem gevestigde transportbedrijf is in 2016 failliet gegaan. Het bedrijfsperceel en het bedrijfspand vielen buiten de failliete boedel. De eigenaren willen het pand verkopen met behoud van de huidige bedrijfsbestemming. Reden is dat hiermee de hoogste verkoopopbrengst kan worden behaald, dus hoger dan bij verkoop met bijvoorbeeld een woonbestemming.
Verkoper was in onderhandeling met een taxicentrale over verkoop maar dit heeft uiteindelijk niet tot resultaat geleid. Met de eigenaren zijn, tegelijkertijd in concurrentie met de andere kandidaat, onderhandelingen gevoerd. Dit op basis van een taxatie en gebaseerd op de huidige bedrijfsbestemming. In opdracht van de gemeente werd het pand getaxeerd. Een aanvulling op die taxatie was noodzakelijk omdat twee garageboxen abusievelijk niet bij de taxatie waren betrokken. In totaal bedraagt de taxatie € 417.500 (395.000 + 22.500). Onderhandeld is om het goed tegen getaxeerde waarde te kopen.

Bodemonderzoek
Mede gelet op de functie van het terrein is in opdracht van de gemeente een bodemonderzoek uitgevoerd. 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.

Beschrijving locatie
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 de foto's in bijlage 1.

Overeenkomst
Op 19 september 2018 is mondelinge overeenstemming bereikt onder voorwaarden. De concept overeenkomst treft u hierbij aan (bijlage 2). Als uw college instemt met de aankoop van het betreffende perceel is er nog de ontbindende voorwaarde van instemming van de raad om het krediet beschikbaar te stellen.

Toekomstige bestemming
Plannen met betrekking tot de locatie zijn nog niet concreet. Twee opties hebben aandacht.
Optie 1: Verkoop als bedrijfspand met een minder hindergevende milieucategorie. Aan de taxateur is een indicatie gevraagd van de in dat geval geldende verkoopwaarde. Deze bedraagt € 367.500 (maximaal € 50.000 lager dan de koopprijs).
In dit advies wordt voorzichtigheidshalve uitgegaan van een verkoopopbrengst van € 350.000.
Optie 2: Met een marktpartij zijn verkennende gesprekken gevoerd om te komen tot woningbouw. Uitwerking van een plan zal nog enige tijd in beslag nemen.

Duidelijkheid op korte termijn
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 optie 1, verkoop als bedrijfslocatie.
Als het duidelijk is of woningbouw een betere optie is dan zal de raad hier uiteindelijk toch over beslissen in verband met de noodzakelijke bestemmingswijziging en omdat de benodigde kredieten voor sloop en bouwrijp maken aan de raad moeten worden gevraagd.

5. Risico's

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 midden in de woonkern, te laten vervallen. Wordt gekozen voor een bedrijfsbestemming met een lagere milieucategorie dan bedraagt het verlies € 90.000 (verwervingskosten minus opbrengst bij verkoop). De verwachting is dat bij woningbouw het verlies groter zal zijn.

Indicatie van het verlies bij woningbouw
De sloopkosten van de bedrijfskavel (excl. bedrijfswoning) worden geraamd op € 85.000. Vervolgens moet het perceel bouwrijp worden gemaakt. Gelet op de aankoopkosten bedraagt de totale investering dan circa € 600.000. De woning heeft een verkoopwaarde van circa € 175.000 (± 300 m²). Bij een bebouwingspercentage van 60% kan ongeveer 1.300 m² bouwgrond verkocht worden, opbrengst circa € 200.000. Het verlies bij woningbouw kan dan circa € 225.000 bedragen.

6. Juridisch kader

Het kopen van het perceel en de opstallen die zich daarop bevinden is gelet op het bepaalde in artikel 160 Gemeentewet een bevoegdheid van het college. Omdat de raad bevoegd is de benodigde middelen t.b.v. de aankoop te voteren is in de concept-overeenkomst een ontbindende voorwaarde opgenomen die hierop betrekking heeft. Door het verkrijgen van het beschikkingsrecht over het betreffende perceel wordt voorkomen dat een ter plaatse ongewenst gebruik van het perceel wordt gerealiseerd.

7. Financiële samenvatting

Financieel overzicht
Gebaseerd op doorverkoop met bedrijfsbestemming (minder hindergevende milieucategorie).

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

8. Overige integrale afstemming

NVT

9. Communicatie

Openbaar:
- ☑ Actief:
  - ☑ Informeren raad
  - ☐ Ter inzage leggen voor

☐ Publiceren op Overheid.nl
☐ Plaatsen op gemeente info ViaLeudal
☐ Plaatsen op website
☐ Plaatsen op social media
☐ Versturen persbericht naar (lokale) media
☐ Plaatsen op intranet
☐ Overige communicatie

Toelichting:

10. Bijlagen

- Informatie locatie
- Concept koopovereenkomst
- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit

B&W **besluit**

Besluit betreffende voorstel **BenW - 638**

Onderwerp:	Aankoop perceel Markt 8 en 8a in Grathem
Steller:	Heesewijk, Hugo van
B&W-vergadering:	13 november 2018
Openbaarheid:	Openbaar

Ambtelijk advies:
- Akkoord gaan met de aankoop van het perceel Markt 8 en 8a in Grathem.
- De raad voorstellen een krediet van € 440.000 beschikbaar te stellen voor aankoop van het perceel.

Collegebesluit:
Conform advies

Aanmaakdatum document: 14-11-2018 12:10