

Raadsvoorstel

Raadsnummer: 2018-050 Registratiekenmerk: 1272718

Onderwerp: **Collegeadvies grondpositie Havenkom fase 2**

Korte inhoud: In het kader van de ontwikkeling van de Havenkom heeft de gemeente Nijkerk op 14 september 2016 een intentieovereenkomst gesloten met Van Rootselaar. De intentieovereenkomst eindigt op 3 september 2018. Als volgende stap van de voorbereiding wil het college de onderhandelingen starten met Van Rootselaar om een grondpositie te verwerven. Het huidige beleid van de gemeente Nijkerk is het voeren van een passief grondbeleid, maar gezien de prominente locatie waar hoge kwaliteit geboden is, de omvang van de locatie, de mogelijkheid van het toevoegen van een uniek woonmilieu en het belang van de binnenstad wil het college onderzoeken of het mogelijk is om voor dit project een grondpositie te verkrijgen.

Datum B&W: 28 augustus 2018

Portefeuillehouder: Wim Oosterwijk

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. De onderhandelingen met Van Rootselaar te starten teneinde als gemeente Nijkerk een grondpositie te verwerven en hierover afspraken vast te leggen onder de voorwaarde dat de verwerving tegen marktconforme condities zal plaatsvinden en de bijbehorende risico's voor de gemeente acceptabel zijn.
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €50.000,- vooruitlopend op de grondexploitatie Havenkom.

Toelichting:

In het kader van de ontwikkeling van de Havenkom heeft de gemeente Nijkerk op 14 september 2016 een intentieovereenkomst gesloten met Van Rootselaar. De intentieovereenkomst is op verzoek van de gemeente 3 maal verlengd en eindigt op 3 september 2018. In deze periode is de gemeente de voorkeurspartij om ontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken. In deze intentieovereenkomst (Letter of Intent) zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Van Rootselaar is bereid om haar gronden in te zetten voor herontwikkeling van een aantrekkelijke Havenkom en gaat met de gemeente in overleg;
- Van Rootselaar is bereid de gronden tegen een faire prijs ter beschikking te stellen en de Gemeente Nijkerk is bereid om te onderzoeken of zij t.z.t. de gronden als geheel, al dan niet gefaseerd, in eigendom te verwerven of door leveren aan ontwikkelende partijen.
- Partijen voeren gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek uit.

Inmiddels is het haalbaarheidsonderzoek grotendeels uitgevoerd en zijn de volgende onderdelen in beeld gebracht:

1. Milieubelemmingen
2. Ontwikkelingsmogelijkheden door het uitwerken van twee modellen
3. Financiële doorrekening van beide modellen

De sfeer van de gesprekken tussen Van Rootselaar en de gemeente is constructief en positief. Wel is merkbaar dat Van Rootselaar volgende stappen wil zetten en dat het geduld bij ze opraakt. Nu het haalbaarheidsonderzoek grotendeels is uitgevoerd, komt de afweging in beeld welke rol de gemeente gaat

innemen bij de ontwikkeling van de Havenkom. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek laten tot dusver een kansrijk resultaat zien. Het huidige beleid van de gemeente Nijkerk is het voeren van een faciliterend grondbeleid, maar gezien de prominente locatie waar hoge kwaliteit geboden is, de omvang van de locatie, de mogelijkheid van het toevoegen van een uniek woonmilieu en het belang van de binnenstad wordt in dit voorstel geadviseerd om met Van Rootselaar de onderhandeling te starten om als gemeente in dit project een grondpositie te verkrijgen. Van Rootselaar heeft steeds aangegeven de gemeente als haar voorkeurspartner te beschouwen om tot afspraken over grondverkoop te komen.

Beoogd effect

Verwerven van een grondpositie voor de herontwikkeling van de Havenkom om zodoende als gemeente optimaal regie te kunnen voeren om zodoende maximale kwaliteit te kunnen realiseren bij de planontwikkeling van de Havenkom. Als resultaat van de onderhandeling tussen gemeente en Van Rootselaar afspraken schriftelijk vastleggen onder de voorwaarde dat de verwerving tegen marktconforme condities zal plaatsvinden en de bijbehorende risico's voor de gemeente acceptabel zijn

Argumenten

1. De onderhandelingen met Van Rootselaar te starten teneinde als gemeente Nijkerk een grondpositie te verwerven en hierover afspraken vast te leggen onder de voorwaarde dat de verwerving tegen marktconforme condities zal plaatsvinden en de bijbehorende risico's voor de gemeente acceptabel zijn.

Gezien de prominente locatie van de Havenkom waar hoge kwaliteit geboden is, de omvang van de locatie, de mogelijkheid van het toevoegen van een uniek woonmilieu en het belang van de binnenstad wordt in dit voorstel geadviseerd om met Van Rootselaar de onderhandeling te starten om als gemeente in dit project een grondpositie te verkrijgen.

2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €50.000,- vooruitlopend op de grondexploitatie Havenkom.

Wanneer de afspraken met Van Rootselaar zijn vastgelegd in een overeenkomst, wordt er een grondexploitatie uitgewerkt en vastgesteld. De planontwikkelingskosten die in het kader van het voorbereidingskrediet zijn gemaakt, worden dan overgeboekt naar de grondexploitatie Havenkom.

Kanttekeningen

-/-

Communicatie

Gelet op de nog te starten onderhandelingen, lijkt er grond op basis van de Wob artikel 10 lid 2b voor een besloten behandeling. Om die reden is het voorstel om op 6 september in de raadscommissie in beslotenheid een toelichting te geven op de achtergrond van het raadsvoorstel. Vervolgens zal dan in dezelfde commissievergadering de behandeling van het raadsvoorstel in openbaarheid worden gehouden. De commissie wordt gevraagd in te stemmen met het vergaderen in beslotenheid.

Uitvoering

De wethouder zal de raadscommissie periodiek op de hoogte stellen van de voortgang en inhoud van de besprekingen.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2018-050

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 28 augustus 2018.

b e s l u i t :

1. De onderhandelingen met Van Rootselaar te starten teneinde als gemeente Nijkerk een grondpositie te verwerven en hierover afspraken vast te leggen onder de voorwaarde dat de verwerving tegen marktconforme condities zal plaatsvinden en de bijbehorende risico's voor de gemeente acceptabel zijn.
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 50.000,- vooruitlopend op de grondexploitatie Havenkom.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 20 september 2018,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA