

Onderwerp

Aankoop gronden Wvg Het Brand (Oss West)

Datum	28-01-2020	Naam en telefoon	L. Schoonen (9569)
Afdeling	GVVO	Portefeuillehouder	F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. De gronden van de locatie Amsteleind 29 in Oss aan te kopen ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Het Brand (Oss West)
2. De gemeenteraad te verzoeken de benodigde gelden te voteren en de jaarlijkse rentelasten af te dekken vanuit de ABR van het grondbedrijf.
3. Kennis te nemen van de businesscase van de totale ontwikkeling van Het Brand.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 23 mei 2019 besloot de gemeenteraad om de gronden in Oss West, locatie Het Brand aan te wijzen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het doel van deze aanwijzing is de realisatie van ca. 800 woningen. In vervolg op deze aanwijzing, zijn we gestart met de onderhandelingen over aankoop van de grond van de locatie Amsteleindstraat 29, aangezien dit met afstand het grootste perceel van het plangebied is. Op 20 december 2019 bereikten we ambtelijk een akkoord over de aankoop. Dit akkoord is onder voorbehoud van goedkeuring van de aankoop door het college en het voteren van de benodigde gelden door de gemeenteraad.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De ontwikkeling van het plangebied Het Brand is noodzakelijk om aan de toekomstige woningbouwbehoefte van de gemeente te kunnen blijven voldoen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Dit besluit maakt de aankoop van 25 ha grond mogelijk in het plangebied Het Brand. Het totale plangebied is 36 ha. Door deze aankoop zijn we eigenaar van 70% van het totale ontwikkelingsgebied. De aankoop biedt de mogelijkheid om direct te starten met de ontwikkeling.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De aankoop past binnen de eerdere besluiten van de gemeenteraad

De aankoop van de gronden is het gevolg van het raadsbesluit van 23 mei 2019 om het voorkeursrecht van toepassing te verklaren. Het voorkeursrecht heeft als basis de eerdere besluitvorming rond de structuurvisie Buitengebied, waarin de zoekrichting voor woningbouw in Oss aan de westzijde van de stad gezocht moet worden. De planning is om op deze locatie ca. 800 woningen te realiseren. Gelet op de gemeentelijke prognoses, moet snel gestart worden met de verdere uitwerking van de plannen.

1.2 De gemeente betaalt een reële prijs voor de grond en de opstallen

De door ons betaalde koopsom is in lijn met de onafhankelijke taxatie van de gronden en de gebouwen. Voor meer informatie en de verdere afspraken verwijzen we naar de vertrouwelijke bijlage.

1.3 De aankoop maakt dat we direct kunnen starten met de ontwikkeling van de eerste fase van het plan Het Brand

De huidige eigenaar heeft het voortgezet gebruik van de gronden en het bedrijf. We hebben afgesproken dat we de gronden wel gefaseerd al geleverd krijgen, en dat we niet wachten met de definitieve oplevering als het bedrijf is verplaatst over 5 jaar. De eerste oplevering is echter ruim voldoende om de eerste fase van het plangebied goed te kunnen uitvoeren. In eerste instantie krijgen wij 11 ha grond geleverd (1-2-2022), inclusief de grond om de aansluiting van de woonwijk te kunnen maken op de Kleinussenstraat en de Hazenkamplaan.

1.4 Voordat de aankoop definitief wordt, onderzoeken we de locatie op het gebied van bodemvervuiling en archeologie

Recent hebben we het archeologisch onderzoek en het bodemonderzoek uitgezet. Als de resultaten daartoe aanleiding geven, gaan we in onderhandeling met de verkoper. Vooralsnog is er geen reden om aan te nemen dat de onderzoeken leiden tot een ander resultaat.

2.1 De gemeenteraad is het bevoegde gezag om de benodigde gelden te voteren voor de aankoop

Het college kan besluiten tot de aankoop van de gronden. De gemeenteraad heeft echter het budgetrecht. Daarom moet de gemeenteraad verzocht worden om de benodigde gelden te voteren.

3.1 De aankoop past binnen de kaders van de businesscase

Voor meer informatie over de businesscase verwijzen we naar de vertrouwelijke bijlage. Daaruit blijkt dat er sprake is van een sluitende businesscase.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 De aankoop vindt vroeg plaats in het proces

Op dit moment hebben de gronden de status 'warme grond'. Om woningen te kunnen realiseren, is een verdere uitwerking van de plannen nodig. Daar opvolgend moet de raad de grondexploitatie nog vaststellen. De vroege aankoop is echter mede het resultaat van de vestiging van de Wvg.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Gronden die worden verworven met het oog op ontwikkeling (strategisch en anticiperend) worden in eerste instantie als materiële vaste activa op de balans tegen de verwervingskosten opgenomen.

Omdat de gronden op termijn als bouwgrond gaan fungeren, worden deze als 'warme grond' betiteld. Hierdoor wordt voor de waardering van de gronden uitgegaan van de toekomstige

bestemming in plaats van de huidige bestemming. Van afwaardering is dus geen sprake. Bovendien wordt de waarde van de aankoop bevestigd in het taxatierapport.

Als exploitatielast moeten we rekening houden met 1,5% rente over deze aankoop. Die rentelast dekken we af met de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf totdat de grond wordt overgedragen aan de grondexploitatie (grex).

b. Privacy

n.v.t.

c. Communicatie

n.v.t.

d. Uitvoering

De resultaten van de onderhandelingen worden in een koopovereenkomst gezet. In deze overeenkomst worden ook de resultaten van de onderzoeken vermeld. Pas als de gemeenteraad heeft besloten tot het voteren van de benodigde gelden, is de koop definitief.

e. Overleg met

Financiën René van Boekel

Bijlagen – openbaar

- Concept raadsvoorstel + besluit

Bijlagen – vertrouwelijk

- Resultaten onderhandeling (vertrouwelijk)
- Taxatierapport locatie Amsteleindstraat 29 (vertrouwelijk)
- Eerste globale exploitatieopzet (vertrouwelijk)

Samenvatting

Op 23 mei 2019 heeft de gemeenteraad het voorkeursrecht van toepassing verklaard voor de locatie Het Brand (Oss West). In vervolg hierop zijn we de onderhandelingen gestart met de eigenaar van het agrarische bedrijf aan de Amsteleindstraat 29. Op 20 december 2019 hebben we ambtelijke overeenstemming bereikt over de aankoop. Het voorstel is om in te stemmen met de aankoop van de locatie Amsteleindstraat 29 en om de gemeenteraad te verzoeken de benodigde gelden te voteren en de jaarlijkse rentelasten af te dekken via de ABR van het grondbedrijf.