

Datum

12 maart 2020

Onderwerp

Aankoop gronden Wvg Het Brand (Oss West)

Wat adviseer je te besluiten?

1. De benodigde gelden te voteren voor de aankoop van de locatie Amsteleindstraat 29 in Oss voor de ontwikkeling van het plan Het Brand (Oss West)
2. De jaarlijkse rentelasten als gevolg van de aankoop af te dekken vanuit de ABR van het grondbedrijf.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 23 mei 2019 besloot u 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 te starten met een plan om ca. 800 woningen te realiseren. 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. Inmiddels hebben we overeenstemming bereikt met de eigenaar voor de aankoop. De aankoop is uiteraard onder het voorbehoud dat u hiervoor de benodigde gelden voteert.

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. Het totale plangebied biedt ruimte voor ca. 800 woningen.

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 die voor u ter inzage ligt.

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.

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. Ter informatie ligt voor u vertrouwelijk de businesscase ter inzage. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling haalbaar is.

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 uw 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).

De grondaankoop past binnen de kaders van de businesscase. Deze ligt vertrouwelijk voor u ter inzage.

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.

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. Deze onderhandelingen zijn positief afgerond. De aankoop is onder het voorbehoud van voteren van de benodigde gelden

door de gemeenteraad. Het voorstel is om de benodigde gelden voor de aankoop te voteren en de rentelasten jaarlijks te dekken uit de ABR van het grondbedrijf.