

Onderwerp

Aankoop gronden voor project Ontmoeten en Sport Overlangel.

Datum	1 juni 2021	Naam en telefoon	W. Mentink (9734)
Afdeling	Vastgoed	Portefeuillehouder	F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. In te stemmen met de aankoop van de benodigde gronden voor realisering van het voorkeursscenario Ontmoeten en Sport ONK;
2. De tegenvaller van € 75.000 voor de aankoopkosten op te nemen in het definitieve investeringsplan voor Ontmoeten en Sport ONK;
3. De raad over dit besluit te informeren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In december 2020 stemde de raad in met het voorkeursscenario voor Ontmoeten en Sport in Overlangel, Neerloon en Keent (ONK) op de locatie van korfbalvereniging TOG. Voor realisering van het voorkeursscenario moeten omliggende gronden worden aangekocht. Met de eigenaren is overeenstemming over de grondaankoop en –ruil. De aankoopkosten vallen hoger uit dan geraamd.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan de opdracht om de gemeenschapszin van inwoners mede mogelijk te maken en te faciliteren zoals opgenomen in de Programmabegroting 2021 – 2024. Dat doen we door het ontwikkelen en in stand houden van voorzieningen en door de toegankelijkheid zo breed mogelijk te waarborgen. Hierbij sluiten we zo nauw mogelijk aan bij wat de mensen zelf willen en kunnen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Met de aankoop en grondruil van de percelen aan de Kromstraat in Overlangel vergroten we het bestaande sportpark. Hiermee stellen we de gemeenschap van Overlangel, Neerloon en Keent (ONK) in staat om het project Ontmoeten en Sport ONK te realiseren.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De grondaankoop is nodig om het voorkeursscenario Ontmoeten en Sport ONK te realiseren.

De gemeenteraad besloot op 17 december 2020 het burgerinitiatief voor ontmoeten en sport ONK mogelijk te maken. De gemeenschap van ONK voert het burgerinitiatief verder uit. Het voorkeursscenario gaat uit van de clustering van ontmoeten, korfbal en voetbal op de locatie van korfbalvereniging TOG. De bestaande korfbalaccommodatie is hiervoor te klein. Daarom is rekening gehouden met de aankoop van omliggende gronden. De betreffende eigenaren hebben vooraf bevestigd dat ze hieraan wilden meewerken. Pas na het raadsbesluit hebben we onderhandeld over de vraagprijs en eventuele aanvullende voorwaarden. Twee eigenaren willen alleen het hele perceel verkopen. Eén eigenaar wil een deel van zijn perceel ruilen. De uitkomst van de onderhandelingen is

dat we circa 0,3 ha grond meer moeten aankopen en tegen een hogere vraagprijs dan geraamd. De extra aan te kopen grond zetten we binnen het project in voor de grondruil en een iets ruimere inrichting van het sportpark. Hierover hebben we overeenstemming met de 3 grondeigenaren.

1.2 De overeengekomen aankoopprijs is marktconform.

In het projectbudget hebben we rekening gehouden met een gemiddelde grondprijs voor sportparken van € 15,-/m². Bij de onderhandelingen over de aankoop hebben we op basis van de vraagprijs de gronden opnieuw laten taxeren. De actuele waarde wordt inmiddels geraamd op € 15,- tot € 22,- per m². De vraagprijs van de percelen van respectievelijk € 17,22/m² en € 20,-/m² ligt binnen de marges van de marktwaarde.

2.1 De tegenvaller bij de grondaankopen is beperkt

In het projectbudget van € 708.000 is voor grondaankoop € 100.000 geraamd. De kosten hiervan liggen in totaal circa € 75.000 hoger. Het financiële risico hiervan is beperkt omdat we op grond niet afschrijven. We verwachten dat de initiatiefnemers de rentekosten voor de extra grondaankoop van € 825 per jaar binnen de exploitatie kunnen opvangen. Ook rekenen we op subsidies, bijdragen uit fondsen en mogelijk fiscale meevallers die de tegenvaller (deels) kunnen opvangen. Pas bij het definitieve investeringsplan zal duidelijk zijn in hoeverre er een financieel tekort is binnen het totale project. We willen de haalbaarheid van het voorkeursscenario niet laten afhangen van de tegenvaller bij de grondaankoop. Onze inzet is een duurzame voorziening voor de gemeenschap mogelijk te maken. Een eventuele extra bijdrage wegen we daarom af bij het raadsbesluit over het definitieve investeringsplan voor Ontmoeten en Sport ONK.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Het investeringsbudget is taakstellend.

De opdracht voor de gemeenschap ONK is om het project financieel taakstellend te realiseren. Financiële tegenvallers kunnen niet op voorhand op de gemeente worden verhaald. De gemeenschap heeft de verantwoordelijkheid om een financieel sluitend investeringsplan te maken. Zoals aangegeven zijn er mogelijkheden om extra geldbronnen aan te boren, bijvoorbeeld uit de BOSA subsidieregeling (Stimulering Bouw en Onderhoud Sport Accommodaties). Verder zijn er mogelijk aanbestedingsvoordelen te behalen en kunnen bij fondsen aanvragen worden ingediend. Pas als het investeringsplan concreet is uitgewerkt en de totale kosten en dekkingsmiddelen duidelijk zijn kan de balans worden opgemaakt. Nut en noodzaak van een eventueel extra budget wegen we dan af.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De grondaankoop kost in totaal € 174.160. De kosten komen ten laste van het projectbudget Ontmoeten en Sport ONK van € 708.000. Het restantbudget na aftrek van deze kosten bedraagt € 533.840.

De kapitaallasten voor de extra grondaankoop € 75.000 zijn beperkt tot de rentekosten van € 825 per jaar en kunnen naar verwachting worden opgevangen binnen de exploitatie. Er is alleen sprake van rentekosten van 1,1% omdat er op grond niet wordt afgeschreven.

b. Privacy

De naar personen herleidbare documenten zijn niet openbaar.

c. Communicatie

We informeren de initiatiefnemer Stichting Huis voor Overlangel, Neerloon en Keent (HONK) over het besluit.

d. Uitvoering

Afdeling Vastgoed rondt de grondaankoop en –ruil af op basis van het B&W besluit.

e. Overlegd met

- M. Ceelen (VB)
- D. Bruinsma (VB)
- R. Arts (F&C)
- S. Hofman (VB)
- H. Swinkels, A. Manders, G. van der Wijst (St. HONK)

Bijlagen

1. Voorlopige koopovereenkomst grond gelegen aan/bij de Kromstraat (7) te Overlangel, kadastraal bekend gemeente Ravenstein sectie E nummer 722
 2. Voorlopige koopovereenkomst grond gelegen aan de Kromstraat te Ravenstein, kadastraal bekend gemeente Ravenstein sectie E nummer 1055
 3. Voorlopige ruilovereenkomst percelen (gedeeltelijk) kadastraal bekend gemeente Ravenstein sectie E nummer 1055 en nummer 362 gelegen nabij de Kromstraat 4 te Overlangel.
-

Samenvatting

In december 2020 stemde de raad in met het voorkeursscenario voor Ontmoeten en Sport in Overlangel, Neerloon en Keent (ONK) op de locatie van korfbalvereniging TOG. Hiervoor is een investeringsbudget beschikbaar van € 708.000. Voor realisering van het voorkeursscenario moeten omliggende gronden worden aangekocht. Met de eigenaren is overeenstemming over de grondaankoop en -ruil. De aankoopkosten vallen € 75.000 hoger uit dan geraamd. Het financiële risico voor het project is beperkt tot de rentekosten van € 825 per jaar. Ook verwachten we extra geld uit subsidies, bijdragen uit fondsen en mogelijke fiscale meevallers. Die kunnen de tegenvaller opvangen. Pas als het plan verder is uitgewerkt weten we of we geld tekort komen. Een eventuele extra bijdrage wegen we daarom af bij het definitieve investeringsplan.