

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 19BW000311

Datum voorstel: 15 augustus 2019	Onderwerp: Krediet verwerving gronden De Danenberg
Voorstel portefeuillehouder: 1. de raad voorstellen om via een begrotingswijziging een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 1.312.500,-- om de verwerving van gronden gelegen ten oosten van Slijk-Ewijk en binnen het plangebied De Danenberg mogelijk te maken, een en ander conform bijgaand raadsvoorstel en -besluit; 2. Geheimhouding opleggen op bijlage 4 behorende bij dit voorstel op grond van artikel 25 2e lid Gemeentewet jo. artikel 10, 2e lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.	
Team/ behandelend ambtenaar: TPR / J.I.S. Wouda	Status voorstel: openbaar met uitzondering van bijlage 4
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum b&w-vergadering: 20 augustus 2019
Doorgeleiding naar de raad: ja	Indien naar de raad: ter besluitvorming
Betrokkenen bij voorstel extern: M. Haverkamp, Prelude legal	Betrokkenen bij voorstel intern: Team Projectrealisatie/ M.Kuenen, H. Jansen, L. Albers van der Linden, W. Haaksema// Team Advies /M. Willems,
Advies type voorronde raad: voorbereidende vergadering	

Bijlagen voor B&W:

Verwijzen naar (incl. Corsanummers):

1. concept raadsvoorstel krediet verwerving gronden Danenberg (19rv000061)
2. concept raadsbesluit krediet verwerving gronden Danenberg (19rb000087)
3. verwerving gronden Danenberg (19bw000129)
4. onderhandelingsresultaat Verwerving Danenberg (19int01149) (geheim)

Bijlagen voor raad:

Verwijzen naar (incl. Corsanummers):

- raadsbesluit krediet verwerving gronden Danenberg (19rb000087)
- raadsvoorstel krediet verwerving gronden Danenberg (19rv000061)



Voorstel

1. de raad voorstellen om via een begrotingswijziging een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 1.312.500,-- om de verwerving van gronden gelegen ten oosten van Slijk-Ewijk en binnen het plangebied De Danenberg mogelijk te maken, een en ander conform bijgaand raadsvoorstel en -besluit;
2. Geheimhouding opleggen op bijlage 1 behorende bij dit voorstel op grond van artikel 25 2e lid Gemeentewet jo. artikel 10, 2e lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

Inleiding

Op 19 maart j.l. heeft uw college ingestemd met het onderhandelingsresultaat Verwerving Danenberg (19bw000129 en 19int01149 (geheim)). Met het onderhandelingsresultaat is er onder andere overeenstemming over de verwerving van gronden in het middengebied en de voorwaarden waaronder, de financiële bijdrage vanuit Park15, de te betalen exploitatiebijdrage en andere financiële bijdragen en het woningbouwprogramma binnen de twee te ontwikkelen woningbouwlocaties (zie figuur volgende pagina de nummers 1: nabij Slijk-Ewijk en 2: Nieuwedijk).

Het onderhandelingsresultaat is inmiddels uitgewerkt in twee overeenkomsten waarover op dit moment gesprekken plaatsvinden: een exploitatieovereenkomst die ziet op de twee te ontwikkelen woningbouwlocaties en een koopovereenkomst voor de percelen binnen het middengebied. Van uw zijde is het gebruikelijke voorbehoud van instemming college en - vanwege het budgetrecht van de raad - instemming gemeenteraad gemaakt.

Op dit moment is er nog geen definitieve overeenstemming met De Brouwerij over beide overeenkomsten. De onderhandelingen bevinden zich al wel in een afrondende fase. De uitgangspunten, zoals opgenomen in het onderhandelingsresultaat, staan niet ter discussie in de gesprekken.

In het raadsvoorstel gaan we nader in op de afweging om te komen tot verwerving van deze gronden mede op basis van de Visie op grondbeleid 2018, een en ander met inachtneming van het door u vastgestelde Afwegingskader strategische en gelegenheidsaankopen (29 januari 2019).

Doel en beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd de benodigde middelen beschikbaar te (laten) stellen die nodig zijn voor het aangaan van de koopovereenkomst door uw college.

De gemeente verkrijgt met het aangaan van de koopovereenkomst een positie om volledig eigenaar te worden van het middengebied. Het effect is dat de gemeente aan de voorkant meer invloed heeft op de planontwikkeling/landschappelijke invulling van het middengebied, dan zij zou hebben met toepassing van het instrument van het publiekrechtelijk instrumentarium van bestemmingsplan en exploitatieplan.





NB: Het oranje omlijnde gebied kan niet door de gemeente worden verworven. De Brouwerij heeft hiervoor een eerste recht van koop afgesproken met de eigenaar van de aangrenzende gronden. Het paars omlijnde deel is eigendom van de gemeente en onderdeel van de afspraken met De Brouwerij.

Argumenten

1.1 Met het beschikbaar stellen van het krediet ter hoogte van het volledige verwervingsbedrag door de raad blijven de reeds gereserveerde gemeentelijke gelden (à € 1.000.000,-) beschikbaar voor investeringen in landschappelijke elementen (inclusief plankosten) in het middengebied en de overige plandelen.

In de Kadernota 2017 is een bedrag van € 1.000.000,- opgenomen voor realisatie van het landschapspark Danenberg. De raad heeft deze middelen in het verleden beschikbaar gesteld op basis van de toen gemaakte afspraken en plannen, waaronder de Landschapsvisie uit 2009. Met het besluit van uw college om gronden in het middengebied te verwerven, ontstaat er een nieuwe situatie voor de gemeente. Tot dit jaar was er geen sprake van het verwerven van een grote gemeentelijke grondpositie in dit gebied. Uitgangspunt was om realisatie over te laten aan private partijen. Bij de nieuwe rol als grondeigenaar hoort ook een aanpassing van het beschikbare gemeentelijke budget. Door het volledige verwervingsbedrag nu als krediet aan de raad te vragen, blijven de reeds gereserveerde gelden beschikbaar voor investeringen in het gebied. Een deel van de oorspronkelijke ambities kunnen met de verwerving van de gronden in het middengebied worden uitgevoerd. Tevens geeft het de gemeente een positie om nog meer landschappelijke elementen te kunnen realiseren buiten de verworven gronden, bijvoorbeeld door grondruil. Tenslotte bestaat de mogelijkheid om op deze grond woningbouw bijvoorbeeld in de vorm van een landgoed te realiseren, waarmee de gemeente mogelijk opbrengsten kan genereren. De mogelijkheid om woningen te realiseren is echter wel onzeker; zeker gelet op de noodzakelijke ladderonderbouw woningbouw (Provincie).



1.2 Met het beschikbaar stellen van het volledige verwervingsbedrag kan de inrichting van het middengebied voortvarend worden opgepakt.

Uw college kan slagvaardig handelen. Er zijn voldoende middelen beschikbaar om voor een deel van het middengebied te komen tot een haalbaar en realiseerbaar plan (maatschappelijk, ruimtelijk en financieel) waarbij al diverse landschappelijke elementen kunnen worden gerealiseerd.

Van het beschikbaar stellen van extra middelen gaat ook een positief signaal naar buiten uit. Een voortvarende aanpak van een invulling van het middengebied kan ertoe leiden dat het draagvlak voor het plan als totaal wordt vergroot. Daarnaast biedt het eerder kansen om extra middelen te genereren bij subsidieverstrekkers; de gemeente is immers zelf ook bereid te investeren in het gebied.

2.1 De bescherming van de financiële en economische belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking op dit moment.

Het belang om op bijlage 4 geheimhouding op te leggen weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid, omdat met openbaarmaking de belangen van de gemeente en eigenaar onevenredig kunnen worden benadeeld. Openbaarmaking van financiële uitgangspunten, beleidsmatige en economische afwegingen kunnen bovendien de positie van de gemeente schaden. Ook kan openbaarmaking de positie van de gemeente in het kader van onderhandelingen met andere partijen schaden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er is nog geen inzicht in de (financiële) haalbaarheid van de naar aanleiding van de inspraak aangepaste plannen

Naar aanleiding van de inspraak in 2017 is de invulling van het middengebied aangepast. Onder andere de woningbouwambitie voor het middengebied is naar beneden bijgesteld. Dit plan is nog niet doorgerkend. Na besluitvorming in het college over het raadsvoorstel over het krediet zal een projectopdracht/plan van aanpak worden opgesteld voor het vervolgtraject. Daarin moet worden onderzocht welke oorspronkelijke ambities uit de Landschapsvisie 2009 haalbaar zijn. Tevens dient te worden onderzocht welke elementen uit de aangepaste visie van het middengebied haalbaar zijn. Het resultaat van deze haalbaarheidsfase is een uitvoeringsprogramma voor de korte en middellange termijn voor het realiseren van oorspronkelijke ambities en eventuele haalbare aanpassingen daarvan. Tevens wordt dan duidelijk welke oorspronkelijke ambities op de lange termijn mogelijk haalbaar zijn of helemaal niet haalbaar zijn.

1.2 Er is een risico dat de toekomstige verkoopprijs van de niet gebruikte gronden onder de aankoopwaarde ligt.

Er is een kans dat we niet alle gronden kunnen benutten (bv voor grondruil) en dat we de resterende grond weer gaan verkopen. Er ligt een taxatierapport waaruit blijkt dat de getaxeerde waarde iets hoger ligt dan de overeengekomen waarde. Maar er is een risico dat de waarde van de grond bij een toekomstige verkoop onder de verwervingsprijs ligt.

Financiën

De koopsom bedraagt in totaal € 1.304.000. De eenmalige uitgaven vanwege te verrichten onderzoeken, notariële en kadastrale kosten bedragen circa € 8.500 (excl. compensabele btw). Totaal moet dus een krediet van € 1.312.500 (excl. compensabele btw)



beschikbaar worden gesteld. Op grond van de vigerende financiële verordening is de raad in dit geval het bevoegde orgaan om dit benodigde budget beschikbaar te stellen.

Op grond wordt niet afgeschreven en dus is ten aanzien van de grondaankoop alleen sprake van rentelasten. Deze zijn 2% x boekwaarde 1-1 en komen dus uit op € 26.080 (= 2% x € 1.304.000). De aankoop vindt in 2019 plaats dus de rentelasten doen zich voor vanaf 2020. In de begroting 2020 (die momenteel wordt opgesteld) is hiermee nog geen rekening gehouden. Bij het zoeken naar structurele dekkingsmiddelen voor de rentelasten is geen dekking gevonden. Indien de raad (toch) besluit om het gevraagde budget beschikbaar te stellen dan zullen de rentelasten worden verwerkt in de Programma-begroting 2020 ten laste van het begrotingssaldo 2020.

Mocht (een deel van) de grond worden verkocht dan zal met de betreffende opbrengst de boekwaarde worden verlaagd. Dit leidt dan dus tot lagere structurele rentelasten.

Het verschil tussen de koopsom en de taxatiewaarde is dusdanig beperkt dat het treffen van een voorziening op grond van het BBV niet aan de orde is.

Met de eenmalige uitgaven van € 8.500 is in de begroting 2019 nog geen rekening gehouden. Daarom wordt voorgesteld om hiervoor de algemene reserve in te zetten als eenmalig dekkingsmiddel.

Omdat het hierbij gaat om een begrotingswijziging vindt de toetsing plaats aan de drie o's. Zie hiervoor de financiële bijlage.

Vervolg

Planning

Na besluitvorming door uw college zal het raadsvoorstel tot het beschikbaar stellen van een krediet ten behoeve van de verwerving worden behandeld in de raadsvergadering op 1 oktober 2019. Intussen zullen we onder voorbehoud verkrijging krediet met de ontwikkelaar onderhandelen over het eindconcept van de te sluiten overeenkomsten. Deze overeenkomsten zullen we via een separaat collegevoorstel ter besluitvorming aan u voorleggen.

De raad zal na besluitvorming over het krediet middels een informatiememo worden geïnformeerd over de verdere aanpak van de planvorming van het middengebied.

Communicatie

Er hoeft geen communicatie plaats te vinden over dit besluit. De contractpartners zijn vooraf geïnformeerd over dit voorgenomen besluit.

Participatie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.



I. Structurele lasten**a. Investerings***(exclusief compensabele BTW)*

Soort investering:	Bedrag
Economisch nut	
Maatschappelijk nut	€ 1.304.000
Afschrijvingstermijn	n.v.t. *

* betreft aankoop grond, hierop wordt niet afgeschreven.

b. Uitsplitsing investering naar kostensoorten:**- Interne ordernummer:** nieuw aan te maken

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
5310000	Aankoop grond	€ 1.304.000	n.v.t.
	Totale investering	€ 1.304.000	

c. Structurele lasten en dekking:**- Kostenplaats:**

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
573 en/of 574	Kapitaallasten investering bij 2,0% rente	€ 26.080	
	Overige structurele lasten:		
	Totale structurele lasten	€ 26.080	

d. Dekking ten laste van:

- post onvoorzien	
- op andere wijze, namelijk begrotingssaldo 2020	€ 26.080
Totale structurele dekking	€ 26.080

II. Eenmalige lasten**a. Lasten****- Nieuwe kostenplaats**

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
5383000	Bijkomende kosten grondaankoop	8.500	BCF 37
	Totale eenmalige kosten	8.500	

b. Dekking ten laste van:

- algemene reserve	8.500
- op andere wijze, namelijk	
Totale eenmalige dekking	8.500



III. Toelichting BTW (in telegramstijl)

De btw op de bijkomende kosten is compensabel. Op grondaankoop is geen btw van toepassing

IV. Rollen

- Budgetadviseur: J. Wouda
- Budgethouder: A. Hollander

V. Besluitvormingsprocedure:

Aankruisen	
Collegebesluit:	
	- alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie (voldoen aan 3 voorwaarden)
	- collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)
Begrotingswijziging door raad op basis van:	
X	- bedragen boven de grenzen artikel 4-a Financiële verordening
	- politieke redenen

Alleen bij begrotingswijziging: beknopte toelichting 3 O's

Onvoorzien: ja

De mogelijkheid voor het verwerven van gronden binnen het plangebied De Danenberg door de gemeente is pas afgelopen najaar onderwerp van gesprek met de grondeigenaren geworden. Daarvoor was altijd het uitgangspunt dat de grondeigenaren ook de gewenste landschappelijke invulling zouden realiseren als uitvloeisel van de eerder gemaakte afspraken. Op 19 maart j.l. heeft uw college ingestemd met het onderhandelingsresultaat. Het was toen niet meer mogelijk om dit in de Kadernota 2020 op te nemen.

Onvermijdbaar: ja

Het is onvermijdbaar dat er iets aan het realiseren van de ambities uit de Landschapsvisie Danenberg 2009 wordt gedaan. In de directe omgeving van het middengebied zijn op dit moment geen andere grondposities beschikbaar om landschappelijke elementen te realiseren.

Onuitstelbaar: nee en ja

Nee, want de inrichting van de gronden ten behoeve van groen en recreatie kan best een aantal jaren worden uitgesteld.

Ja, want het risico dat de grondeigenaren de gronden aan derden gaat aanbieden is zeer aannemelijk (eerste recht van koop).

