

**B&W VOORSTEL**

Kenmerk: 19BW000374

Datum voorstel: 29 juli 2019	Onderwerp: Aankoop grond Platenmakersstraat te Elst
Voorstel portefeuillehouder:	
Advies: 1. Instemmen met de aankoop van een perceel grond gelegen aan de Platenmakersstraat te Elst, ter grootte van 34.785 m ² voor een koopsom van € 528.000 (VON). 2. De raad vooraf een voorstel te doen tot het vaststellen van een begrotingswijziging, waarin de financiële consequenties in overeenstemming met dit voorstel worden geregeld. 3. Instemmen met de niet-openbaarheid van de stukken op grond van artikel 10, tweede lid onder b. en f. van de Wob: niet-openbaar totdat notariële akte is ingeschreven in de registers van het kadaster.	
Team/ behandelend ambtenaar: TBV / R.A. van Kooten	Status voorstel: niet openbaar
Portefeuillehouder: W.H. Hol	Datum b&w-vergadering: 13 augustus 2019
Doorgeleiding naar de raad: ja	Indien naar de raad: ter besluitvorming(raadsadvies en -besluit zijn bijgevoegd)
Betrokkenen bij voorstel extern: TPR/Wouter Haaksema (taxateur/rentmeester)	Betrokkenen bij voorstel intern: TBV/L. van der Woude (jurist grondzaken), TAV/H. Welling
Advies type voorronde raad: n.v.t.	

Bijlagen voor B&W:

Tekening 18GIS01731 d.d. 29-07-2019 (19bij09519)

Bijlagen voor raad:

Raadsadvies (19rv000072)

Concept raadsbesluit (19rb000081)

Voorstel

1. Instemmen met de aankoop van een perceel grond gelegen aan de Platenmakersstraat te Elst, ter grootte van 34.785 m² voor een koopsom van € 528.000 (VON).
2. De raad vooraf een voorstel te doen tot het vaststellen van een begrotingswijziging, waarin de financiële consequenties in overeenstemming met dit voorstel worden geregeld.
3. Instemmen met de niet-openbaarheid van de stukken: niet-openbaar totdat koopovereenkomst is getekend.

Inleiding

Sinds 1981 huurt de gemeente een perceel ter grootte van 34.785 m² (3.47.85 ha) aan de Platenmakersstraat van de heer Tap. Een gedeelte van deze grond, circa 30%, wordt als volkstuinen verhuurd (aan circa 60 tuinders), het overige gedeelte als paardenwei (3 huurders). De raad heeft voor het aangaan van deze huur toentertijd zo besloten omdat het toenmalige volkstuinencomplex aan De Wuurde moest worden opgeheven voor de realisatie van woningbouw. Op de tekening met nummer 18GIS0731 is het perceel weergegeven.

Op 30 juli 2018 heeft de eigenaar van de grond schriftelijk de huur opgezegd per 1 april 2019, zonder verdere opgaaf van redenen. Daarop is aan de eigenaar gevraagd of de grond eventueel gekocht kan worden. De eigenaar heeft hier positief op gereageerd. Door de gemeente is daarna opschorting van de huuropzegging gevraagd tot 1 december 2019. Dit uitstel is ook verleend.

In 2017 is de grond al eens te koop aangeboden aan de gemeente, hier was toen geen interesse in. Nu de huur is opgezegd verzoeken wij het college en de raad alsnog de grond aan te kopen. Er is momenteel geen budget in de begroting gereserveerd. Daarom wordt middels het bijgevoegde raadsadvies en -besluit aan de raad gevraagd om in te stemmen met de aankoop van de grond en de benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen.

Doel en beoogd effect

Deze gelegenheidsaankoop waarborgt dat de volkstuinen als maatschappelijke functie in Elst blijven bestaan.

Argumenten

1.1 De aankoop van de grond past binnen de 3 belangrijkste criteria van de Visie op Grondbeleid.

Op 20 februari 2018 is door de gemeenteraad de Visie op Grondbeleid vastgesteld als opvolger van de Nota Grondbeleid 2009. Hierin is het eerder ingenomen standpunt van de raad bestendigd om geen actief grondbeleid te voeren, tenzij daarvoor een specifieke aanleiding is. Als belangrijkste criteria worden meegegeven:

- a. *Er is reden om de ontwikkeling niet over te laten aan particuliere ontwikkelaars.*
Er is zo lang het volkstuinencomplex bestaat een grote interesse in de huur van volkstuinen. Er wordt zelfs gewerkt met een wachtlijst. Een ontwikkelaar zal een dergelijk volkstuinencomplex niet voortzetten, gezien de relatief lage opbrengsten. Daarmee is het beschikbaar stellen van een volkstuincomplex bij uitstek een gemeentelijke aangelegenheid.
- b. *De beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente.*
Gezien de lange tijd dat dit perceel al gehuurd wordt door de gemeente, de vraag naar volkstuinen en het ontbreken van een andere geschikte locatie, ligt het in de re-



de deze grond aan te kopen. Gezien de relatief harde dorpsrand en het ontbreken van een landschappelijke inpassing van de volkstuinten, wordt geadviseerd om een plan te maken om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en de overgang tussen de kern Elst en het buitengebied te versterken. Wellicht kunnen in de toekomst functies als woonwagendplaatsen, enkele woningen, recreatie of een speeltuin ook een bijdrage leveren in het maken van een meer rafeelige dorpsrand.

c. Er ontstaat een financiële en/of maatschappelijke meerwaarde

Al bijna 40 jaar is het volkstuincomplex op de Platenmakersstraat gevestigd. Daarvoor was deze gevestigd aan De Wuurde, maar vanwege woningbouw moest deze verdwijnen. De gemeente heeft de volkstuinten in die zin altijd gefaciliteerd en daarmee laten zien dat het wordt gezien als een maatschappelijke functie die behouden moet blijven. De laatste jaren is weer een toename te zien in het aantal mensen dat een volkstuin huurt. Gezond eten en bewustwording van waar je eten vandaan komt is dan vaak een argument.

1.2 De aankoop van de grond past ook binnen het afwegingskader strategische- en gelegenheidsaankopen van 29 januari 2019.

Deze gronden kunnen door de ligging aan de rand van bestaand stedelijk gebied, aangemerkt worden als een strategische grondaankoop. Daarnaast is er sprake van een gelegenheidsaankoop. De beoogde aankoop zal in die gevallen worden getoetst aan het 'Afwegingskader strategische- en gelegenheidsaankopen' van 29 januari 2019.

a. Afwegingen betreffende functie en beleid:

De toegedachte functie betreft landelijke invulling ten behoeve van groen en recreatie, zoals een volkstuintencomplex.

b. Afwegingen betreffende alternatieven en meerwaarde:

In de directe omgeving van de Platenmakersstraat zijn geen andere gebieden van voldoende omvang die zich lenen voor het creëren van een volkstuintencomplex. Het is daarbij kapitaalvernietiging het complex te verplaatsen. De investeringen die in de afgelopen decennia zijn gedaan door de tuinders worden teniet gedaan. Het feit dat er al bijna 40 jaar ruime animo is om op die plek een volkstuin te huren, geeft aan dat hier sprake is van een flinke meerwaarde.

c. Afwegingen betreffende de ligging en de meest gerede partij:

De betreffende percelen zijn zeer geschikt voor het creëren van een landelijke invulling ten behoeve van groen en recreatie. Het inrichten van een landelijke invulling ten behoeve van groen en recreatie past bij de kerntaken van de gemeente als de partij die zorgdraagt voor de invulling van het openbaar gebied en daarmee is de gemeente de meest gerede partij die de functie kan realiseren.

d. Afwegingen betreffende financiën:

De koopsom is getoetst en marktconform bevonden.

1.3 De aankooprij van € 528.000 is gezien de bestemming en de maatschappelijke meerwaarde redelijk.

De onderbouwing van de aankooprij van onze rentmeester/taxateur:

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 3.47.85 ha, waarvan ca. 1.03.50 ha is bestemd als "Recreatie" met functieaanduiding volkstuinten. Het overige deel van het perceel, ca. 2.44.35 ha is bestemd als "Agrarisch". Ter hoogte van de volkstuinten is een hoogspanningsleiding gesitueerd. Hoewel de gronden aan de rand van de bebouwde kom zijn gelegen is er niet direct een meerwaarde voor de grond ten aanzien van eventuele toekomstige bebouwingsmogelijkheden. Binnen de woningbouwprioritering is nog ruim voldoende capaciteit aanwezig. Het is wel aannemelijk dat een potentiële koper vanwege de ligging iets meer zal willen betalen dan de agrarische waarde, die zich momenteel rond de € 7 a € 8 per m² bevindt. De waarde van de grond met de bestemming Agrarisch wordt op maximaal € 10 per m² gesteld. Voor wat betreft de gronden met de re-



creatieve bestemming is de waarde nog wat hoger, gelet op de huuropbrengst van circa € 5.000 per jaar (van de volkstuinten en paardenweitjes) die deze grond genereert. Hiervan wordt de waarde op maximaal € 15 per m² gesteld.

De grond met de agrarische bestemming wordt nu als paardenwei gebruikt (3 weides). De opbrengsten hiervan zijn structureel te noemen (circa € 1.000 per jaar). Voor deze grond is vooralsnog geen andere invulling.

Er is een bod neergelegd van € 10 per m² voor het agrarische gedeelte en € 15 per m² voor het volkstuingedeelte. Daarop heeft de eigenaar een tegenbod gedaan van € 15 per m² voor het geheel. Dit is de minimale prijs voor de verkoper. Daarbij is gedeeltelijke aankoop van het perceel geen optie voor de verkoper.

3.1 De bescherming van de (financiële) belangen van de gemeente en van de kopers weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking.

Het belang om informatie vooralsnog niet openbaar te maken weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid, omdat met openbaarmaking niet alleen de belangen van de gemeente maar ook van de koper onevenredig kunnen worden benadeeld. Er ligt nog geen (getekende) koopovereenkomst/grondaanbieding, waardoor openbaarmaking gevoelig ligt. Openbaarmaking van deze transactie gebeurt op het moment dat de akte van levering wordt ingeschreven, deze is immers openbaar toegankelijk.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er zijn op dit moment geen concrete plannen voor de ontwikkeling van het perceel. Anders dan het handhaven van het bestaande gebruik (volkstuinten en paardenweitjes) zijn er vooralsnog geen concrete plannen om het perceel te ontwikkelen. Het risico bestaat dat de grond niet wordt ontwikkeld (daar is momenteel ook geen budget voor vrijgemaakt).

Financiën

De totale kosten voortvloeiende uit deze aankoop bedragen € 528.000 inclusief de aankoopkosten. De aankoopprijs bedraagt € 15 per m² en is meer dan de taxatiewaarde. Het tegenbod van de eigenaar kost € 122.000 meer.

De uit deze aankoop voortvloeiende kapitaallasten bedragen € 10.560 (alleen rente) Hier tegenover staat dat de jaarlijkse huursom ad € 3.713 vervalt. Het ongedekte tekort is dan € 6.847 structureel.

Bij het zoeken naar structurele dekkingsmiddelen voor de rentelasten is een gedeeltelijke dekking gevonden. Indien de raad besluit om het gevraagde budget beschikbaar te stellen dan zullen de kapitaallasten worden verwerkt in de Programmabegroting 2020.

Omdat het investeringsbedrag meer dan € 150.000 is, moet vooraf autorisatie aan de raad worden gevraagd, op grond van artikel 5 van de Financiële verordening gemeente Overbetuwe 2017. Daarbij geldt dat getoetst moet worden aan de 3 O's:

Onvoorzien: ja

Dat de verhuurder na circa 40 jaar onaangekondigd de huur heeft opgezegd was onvoorzien.

Onvermijdbaar: ja

Het willen faciliteren van een volkstuintencomplex maakt aankoop van de grond onvermijdbaar. In de directe omgeving zijn geen andere gebieden van voldoende omvang die



zich lenen om een complex te realiseren. Het opzeggen van de overeenkomst met de huurders zal voor veel weerstand zorgen.

Onuitstelbaar: ja

De verhuurder heeft de huurovereenkomst per 1 december opgezegd. Daarmee is dit dossier niet uit te stellen. Als de aankoop niet doorgaat, moeten de huurders zo snel mogelijk op de hoogte worden gesteld.

Vervolg

Planning

Na een positief besluit van uw college, wordt de raad verzocht de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen. Vervolgens zullen partijen de koopovereenkomst verder uitonderhandelen en een datum voor de notariële overdracht overeenkomen.

Communicatie

Na de besluitvorming door uw college en de raad, wordt de verkoper via zijn adviseur geïnformeerd.

Evaluatie

n.v.t.

Participatie

n.v.t.

