



VV-besluitnota

Registratienummer:
18.081914

De verenigde vergadering

besluit:

1. Te verkopen het terrein Kwakkelwei te Katwijk tegen een som van ad. € 4.400.000,- k.k. en excl. btw na vaststelling van het onherroepelijk bestemmingsplan, een en ander zoals nader is uitgewerkt in bijgevoegd besluit.
2. De netto verkoopopbrengst ten gunste te brengen van het exploitatieresultaat van het jaar van verkoop.

Context

Door diverse partijen is in de loop der jaren geïnformeerd over verkoop van de Kwakkelwei te Katwijk (adres: Overrijn 30 t/m 34 te Katwijk). Tot dusver heeft dit nooit geleid tot concrete plannen voor verkoop en/of een verkooptransactie, mede gezien de aanwezige pachters en de wens van de gemeente Katwijk om een stadspark te ontwikkelen.

Op dit moment heeft zich een kopende partij gemeld met een voorstel. De waarde van het terrein is getaxeerd (verkoopsommen berekend met het tarieventabel boven de € 30.000 worden getaxeerd).

Het voorstel van de kopende partij komt voort uit een waarde die getaxeerd is. De onderhavige verkoopsom van € 4.400.000 k.k. (excl. btw) is voortgekomen uit de onderhandelingen, die mede gebaseerd zijn op de risico's die over en weer bestaan. De risico's zijn opgenomen onder het kopje "risico's". De bieding is gebaseerd op de realisatie van 20 vrije sectorkoopwoningen. Indien er meer dan 20 vrije sectorwoningen gebouwd gaan worden zal er (achteraf) een bijbetaling van € 100.000 k.k. excl. btw per woning plaats vinden.

Het beleid binnen Rijnland is om grond af te stoten tegen een marktconforme prijs indien deze grond niet meer nodig is voor de taken van Rijnland. Rijnland verpacht/verhuurt de gronden al tientallen jaren (het terrein is op dit moment door twee partijen in gebruik). Het verhuren c.q. verpachten van dergelijke terreinen behoort feitelijk niet tot de beleidsdoelstellingen.

Doel: op basis van het onderhavige voorstel het terrein te verkopen voor gedane bieding. Daarbij wel rekening houden met de doorlooptijd, bestemmingsplan procedures (wellicht tot de Raad van State), etc. waarbij het risico volledig bij de ontwikkelaar komt te liggen.

Beleids historie: bij een vergelijkbare transactie "verkoop AWZI terrein Zandvoort" is er destijds ook gekozen om de projectontwikkelaar de plannen verder uit te laten werken en te zorgen voor een onherroepelijk bestemmingsplan, waardoor de verkoopwaarde maximaal tot haar recht zal komen.

Argumenten

1.1 Het terrein Kwakkelwei heeft geen functie voor de taakuitoefening van Rijnland.

In het verleden zijn er gesprekken gevoerd met belangstellenden, waarbij een veel lagere waarde was bepaald. Dit was gebaseerd op de agrarische bestemming en de deels verpachte staat (een glastuinbouwbedrijf en een vollegrond tuinbouwbedrijf). Tijdens oriënterende gesprekken met ontwikkelaars bleek er belangstelling om beperkte woningbouw in combinatie met een stadspark (wens van de gemeente Katwijk) verder uit te werken.

1.2 Het afstoten van het terrein is conform het Rijnlandse beleid.

Rijnland heeft het beleid grond af te stoten tegen een marktconforme prijs indien deze grond niet meer nodig is voor de taken van Rijnland. Rijnland verhuurde het terrein in het verleden aan de Oranjevereniging Katwijk aan den Rijn, doch vanwege de beoogde verkoop is deze verhuuring beëindigd.

1.3 Huidige (reguliere) verpachting van het terrein.

Rijnland heeft in het verleden met twee tuinbouwbedrijven een pachtovereenkomst aangegaan, welke ontbonden moeten worden. Het betreft reguliere pachtcontracten, welke doorlopend zijn. Tijdens de onderhandelingen met projectontwikkelaar is afgesproken dat zij zorg dragen voor de schadeloosstellingen, waarbij Rijnland geen rol vervuld. De kosten van de schadeloosstellingen is in de bieding opgenomen, derhalve ontvangt Rijnland € 4.400.000 k.k. (excl. btw).

1.5 De boekwaarde van het terrein.

Het te verkopen terrein is niet meer in de staat van activa opgenomen en de boekwaarde is nul euro. Afhankelijk van het besluit is de verkoopopbrengst € 4.400.000 k.k. (excl. btw). De netto verkoopopbrengst ten gunste te brengen van het exploitatieresultaat van het jaar van verkoop conform de geldende boekhoudvoorschriften. Uw vergadering kan vervolgens bij de resultaatsbestemming bepalen wat er met deze boekwinst moet gebeuren, zoals reserveren om de schuldquote te verminderen of tariefsverlaging.

Risico's

2.1 Het bestemmingsplan moet nog worden aangepast en goedgekeurd.

Op dit moment voorziet het bestemmingsplan nog niet in de mogelijkheid voor woningbouw. De huidige bestemming is agrarisch, waarbij de gemeente Katwijk in het verleden de wens heeft uitgesproken om het terrein in te richten als een stadspark. Echter een combinatie van woningbouw met een stadspark lijkt goed mogelijk. De ontwikkelaar heeft contact gehad met de gemeente Katwijk waarbij beperkte bebouwing niet uitgesloten is. Vanwege de ligging, langs het boezemwater, zijn vrije sectorwoningen het meest geschikt mede door de beperkte toegang naar het perceel.

2.2 De risico's t.a.v. bodemverontreiniging

Op het te verkopen perceel zijn geen aanwijzingen dat er bodemverontreiniging aanwezig is. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat zij het perceel aanvaardt onder de huidige omstandigheden met daarop een tweetal tuinbouwbedrijven (deels met kassen, ketelhuis en werkschuur).

2.3 Geen anti-speculatie beding in de bieding.

In de bieding door de ontwikkelaar is het uitgangspunt de bouw van minimaal 20 vrije sector koopwoningen. Indien er meer dan van 20 stuks vrije sector koopwoningen worden gerealiseerd, een bijbetaling wordt gedaan van € 100.000 k.k. excl. btw per extra te realiseren woning. Gezien deze voorwaarde is het niet reëel om als extra vangnet een anti-speculatiebeding op te nemen.