



VV-besluitnota

Registratienummer:
18.081914

De verenigde vergadering

besluit:

1. Te verkopen het terrein Kwakkelwei te Katwijk tegen een som van ad. € 4.550.000,- k.k. en excl. btw met een uiterlijke levering van 31 december 2018, een en ander zoals nader is uitgewerkt in deze besluitnota.
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 de waarde die getaxeerd is.

Voorafgaand aan de commissievergadering van de VV heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna; Rijnland) een overbieding ontvangen van een concurrerende partij. De voormalige koopsom hield hierdoor geen stand meer. Vanwege de overbieding is onderhavig voorstel van de agenda af gehaald. Beide partijen zijn vervolgens verzocht om opnieuw de onderhandelingen te starten. De concurrerende bidder heeft niet op tijd aan het verzoek voldaan.

De onderhavige verkoopsom van € 4.550.000 k.k. (excl. btw) is voortgekomen uit de recente nieuwe onderhandelingen tussen Rijnland en koper. Bij deze bieding kiest Rijnland voor afname door koper voorafgaand aan het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan. De koopsom is mede gebaseerd op de risico's die over en weer bestaan. De risico's zijn opgenomen onder het kopje "risico's".

De koopsom is gebaseerd op de realisatie van 30 vrije sector koopwoningen. Indien er meer dan 30 vrije sector koopwoningen gebouwd gaan worden zal er (achteraf) een bijbetaling van € 100.000 k.k. excl. btw per woning plaats vinden. Indien er vrije sector appartementen gebouwd zullen worden, ontvangt Rijnland per appartement een bijbetaling van € 35.000 k.k. excl. btw.

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 pachters in gebruik). Het verhuren c.q. verpachten van dergelijke terreinen behoort niet tot de beleidsdoelstellingen.

Doel: op basis van het onderhavige voorstel het terrein te verkopen voor de gedane bieding. Het risico ligt volledig bij de ontwikkelaar, met uitzondering van de bodem- en archeologische onderzoeken. Ontbinding van de verkoop kan slechts plaatsvinden indien uit deze onderzoeken blijkt dat de grond niet voor het beoogde doel geschikt is, namelijk woningbouw.

Beleidshistorie: bij een vergelijkbare transactie "verkoop AWZI terrein Zandvoort" is er destijds gekozen om de projectontwikkelaar de plannen verder uit te laten werken en te zorgen voor een onherroepelijk bestemmingsplan. De verkoopwaarde komt hierdoor maximaal tot haar recht. Bij dit voorstel (Kwakkelwei) is gekozen voor een finale bieding waarbij het risico van de bestemmingsplanprocedures volledig bij de ontwikkelaar ligt.

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 bij hen 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 verhuring beëindigd.

1.3 Huidige (reguliere) verpachting van het terrein.

Rijnland heeft in het verleden met twee tuinbouwbedrijven een pachtovereenkomst afgesloten. Deze pachtovereenkomsten zullen ontbonden moeten worden. Het betreft reguliere pachtcontracten, welke doorlopend zijn. Tijdens de onderhandelingen met projectontwikkelaar is afgesproken dat zij zorg dragen voor de schadeloosstellingen van de pachtovereenkomsten, waarbij Rijnland geen rol vervuld. De kosten van de schadeloosstellingen zijn in de bieding opgenomen.

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 € 4.550.000 k.k. (excl. btw). De netto verkoopopbrengst zal ten gunste gebracht worden 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.

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 koper 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. Rijnland heeft het risico van de bestemmingsplanwijziging volledig bij de ontwikkelaar gelegd.

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 Rijnland een oriënterend bodem- en archeologisch onderzoek laat uitvoeren. Zoals eerder aangegeven kan ontbinding van de verkoop slechts plaatsvinden indien uit de onderzoeken blijkt dat de grond niet voor het beoogde doel geschikt is, namelijk woningbouw. Bij ontbinding van de overeenkomst door koper kan een nieuwe onderhandeling ontstaan. Koper aanvaardt het perceel verder 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 30 vrije sector koopwoningen. Indien er meer dan 30 vrije sector koopwoningen worden gerealiseerd wordt een bijbetaling gedaan van € 100.000 k.k. excl. btw per extra te realiseren vrije sector koopwoning. Bij elk vrije sector appartement ontvangt Rijnland een bijbetaling van € 35.000 k.k. excl. btw. Gezien deze voorwaarde is het niet reëel om als extra vangnet een anti-speculatiebeding op te nemen.