

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Bijlage 1 bij raadsbesluit krediet grondaankoop

Datum B&W-besluit	: 19 februari 2019	Portefeuille	: wethouder T.A. van Dijk
Raadsvergadering	: 11 april 2019	Behandeld	: Elly Kramer
		door	
Agendapunt	:	E-mail	: e.kramer@scherpenzeel.nl
Bijlage(n)	:	Telefoon	: (033) 277 23 24

Onderwerp: Krediet grondaankoop nabij plan Akkerwinde

Inleiding

In Scherpenzeel Zuid worden diverse percelen ontwikkeld voor woningbouw. Dit is opgenomen in de vastgestelde structuurvisie. In deze visie is ook opgenomen dat een oostelijke ontsluiting op de Hopeseweg nodig is. Bij de bestemmingsplanprocedure voor de ontwikkellocaties op Akkerwinde is hier ook nadrukkelijk om gevraagd door omwonenden. Afgelopen periode hebben we een geschikte locatie gezocht om de oostelijke ontsluiting te kunnen realiseren. Op basis hiervan is voorliggende locatie naar voren gekomen. Hiernaast is in 2018 besloten om plan Akkerwinde aan te sluiten op een nog aan te leggen warmtenet. De gemeente zoekt grond voor het plaatsen van een tijdelijke unit om warmtenet te kunnen faciliteren. Het beoogde perceel is voor beide onderdelen zeer geschikt. Verkoper heeft aangegeven alleen het gehele perceel te willen verkopen. Dit voorstel gaat over de aankoop. In bijlage 2 treft u een verwervingstekening aan van het perceel grond.

Beoogd effect

Een betere ontsluiting van Akkerwinde realiseren ten oosten van Scherpenzeel zoals opgenomen in de structuurvisie. Hiernaast wil de gemeente een warmtenet in plan Akkerwinde faciliteren.

Argumenten

1.1 Het perceel is zeer geschikt om de oostelijke ontsluitingsweg conform structuurvisie te realiseren.

In de structuurvisie is een oostelijke ontsluiting opgenomen, die aansluit op de Hopeseweg. Momenteel is er wel een aansluiting via de Groeperlaan op de Hopeseweg maar die is niet geschikt voor een stijging in de verkeersbewegingen. Ook de bewoners rondom plan Akkerwinde hebben aangegeven, dat het wenselijk is om een betere ontsluiting op de Hopeseweg te realiseren.

1.2 Er is 56 m2 nodig van perceel SPZ003460 zodat de uitrit van plan Akkerwinde op Akkerwindelaan/Groeperlaan volgens plan kan worden gerealiseerd.

1.3 Het perceel is zeer geschikt voor het faciliteren van een warmtenet op plan Akkerwinde.

Het aan te leggen warmtenet op plan Akkerwinde wordt gefaciliteerd door de gemeente. Hiervoor is een tijdelijke unit nodig nabij plan Akkerwinde. Er is een klein perceel grond nodig om de verbrandingsunit te kunnen plaatsen. Dit kan, mede gezien de goede ontsluiting op de Hopeseweg, op dit perceel worden ingepast.

1.4 Het perceel SPZ00E2822 is onderdeel van zoekgebieden voor wonen in de structuurvisie.

Verkoper wil graag het hele perceel ineens verkopen. Hierdoor verwerft de gemeente meer grond dan er op korte termijn nodig is. Deze gronden maken deel uit van het zoekgebied voor woningbouw in de 2^e tranche, zoals opgenomen in de structuurvisie. Het betreft een relatief klein perceel grond, wat met de al aanwezige ontsluiting makkelijk is te transformeren voor woningbouw. De huidige grondexploitaties hebben nog een looptijd van max. zes jaar. Hierna is de tweede tranche aan de orde, waar deze gronden deel van uitmaken. Het is aannemelijk dat dit kleine perceel binnen 10 jaar kan worden getransformeerd voor woningbouw.

1.5 De raad is bevoegd orgaan om kredieten beschikbaar te stellen en om de aankoop van strategische verwervingen te accorderen.

1.6 Het krediet kan worden gedekt uit bestaande budgetten.

Zie hiervoor de toelichting onder financiële aspecten.

2.1 Als de strategische grond dit jaar in exploitatie wordt genomen, hoeft de aankoopwaarde niet te worden afgewaardeerd naar de lagere marktwaarde en levert dit een fiscaal voordeel op.

Zie hiervoor ook onder financiële aspecten.

3.1 De raad is bevoegd orgaan voor het autoriseren van reservemutaties.

Zie hiervoor ook onder financiële aspecten.

Kanttekeningen

Na de realisatie van de ontsluitingsweg zal de huidige ontsluiting van de Groeperlaan op de Hopeseweg moeten worden aangepast. Dit zal later in een separaat voorstel worden opgenomen. Mogelijk kan dit worden betrokken in de te openen grondexploitatie.

Financiële aspecten

Het perceel grond wordt aangekocht voor € 390.000,--. De kosten van de aankoop worden gesplitst naar gelang het doel waarvoor de gronden gebruikt gaan worden:

- De grond voor de ontsluitingsweg wordt betaald uit het gevormde fonds voor Dorpsontwikkeling (voorziening). Het fonds Dorpsontwikkeling is voldoende gevuld om deze aankoop te dekken.
- De grond voor de aanleg van warmtenet en een stuk openbaar groen betreffen geen kosten voor de exploitatie. Het betreft hier een balansmutatie. Aangezien de aankoopwaarde hoger is dan de marktwaarde in de huidige staat, dient de waarde hiervan te worden afgewaardeerd. De kosten hiervan bedragen € 40.000,--.
- Een klein perceeltje grond is nodig voor de uitrit Akkerwindelaan/Groeperlaan, dit onderdeel wordt betaald uit de grondexploitatie Akkerwinde.
- Het grootste gedeelte betreft grondverwerving voor toekomstige ontwikkeling. De aankoopwaarde van deze grond kan worden ingebracht in een grondexploitatie. Als we dit in 2019 doen, hoeven we de grond niet af te waarderen naar de waarde in de huidige staat. Dit scheelt ca. € 260.000,-- aan kosten. Hiernaast is er een fiscaal voordeel omdat de inbrengwaarde in het complex hoger is, en mogelijke winst hierdoor lager. Hierdoor hoeven we minder vennootschapsbelasting te betalen (ca. € 50.000,--).

m2	tekening												
	Ontsluitingsweg Groeperlaan-Hopeseweg	A	830										
	Grond Warmtenet	A en D	429										
	Toekomstige ontwikkelgronden	B	6.046										
	Openbaar groen	C	499										
	ontsluiting Weideweg-Groeperlaan	E	56										
	Totaal		7.860										
kosten	Aankoop			marktwaarde	Kosten	Dekking							
	Ontsluitingsweg Groeperlaan-Hopeseweg		41.183			fonds dorpsontwikkeling							
	Grond Warmtenet		21.286	2.789	18.498	Aankoop gronden, vermogensmutatie; kosten afwaardering Algemene reserve							
	Toekomstige ontwikkelgronden		299.992			Inbrengwaarde te openen grondexploitatie							
	Openbaar groen		24.760	3.244	21.516	Aankoop gronden, vermogensmutatie; kosten afwaardering Algemene reserve							
	ontsluiting Weideweg-Groeperlaan		2.779			grex Akkerwinde							
	aankoopkosten nog onbekend					te verdelen per kostensoort							
	Totaal		390.000	6.032	40.014								

Begrotingswijziging: ja

Juridische aspecten

Voor deze aankoop is het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten toegepast voor wat betreft de waardering van de gronden. Hiernaast is de financiële verordening van toepassing. Hoewel het college conform de nota grondbeleid grond mag aankopen, is de raad het bevoegd orgaan om het benodigd krediet beschikbaar te stellen. Hiernaast is in deze nota opgenomen dat de raad bevoegd is om over strategische aankopen te beslissen.

Procedure

De vastgestelde structuurvisie bevat een uitwerking voor Scherpenzeel-Zuid. Met deze aankoop kan de oostelijke ontsluitingsweg worden gerealiseerd. Hiernaast kan de gemeente regie voeren op woningbouw op deze gronden.

Evaluatie

nvt