

Advies

B&W	02-06-2020
Raadscommissie	23/24-06-2020
Gemeenteraad	30-06-2020

Portefeuillehouder	E.P. Kooiman
--------------------	--------------

Grondverwerving voormalige schoollocatie de Akker Oosterend

Aankoop van een perceel grond van de Vereniging ter ondersteuning van het Protestants Christelijk Onderwijs op Texel voor de realisatie van het woningbouwplan van Stichting voor mekaar in Strend. Het aan te kopen perceel zal gezamenlijk met naastgelegen grond van de gemeente door de gemeente worden geleverd aan de Stichting.

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.2	Gebiedsontwikkelingen faciliteren
Beleidsdoel	8.2.1	Een nieuwe bestemming ontwikkelen voor vrijkomende locaties
Operationeel doel	8.2.1.5	Herontwikkeling locaties vrijkomende bebouwing faciliteren

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. een krediet ad € 202.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van perceel B van de Vereniging ter ondersteuning van het Protestants Christelijk Onderwijs op Texel ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie van de voormalige basisschool De Akker door Stichting Voor Mekaar in Strend;
2. de verwervingskosten ad. € 202.000 ten laste te brengen van de algemene reserve en de opbrengst van de (latere) verkoop van perceel B door de gemeente aan Stichting Voor Mekaar in Strend ad. € 202.000 ten gunste te brengen van de algemene reserve.

Toelichting

Ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie de Akker te Oosterend door Stichting Voor Mekaar In Strend stelt het college de raad voor om een krediet ad. € 202.000,- beschikbaar te stellen voor de verwerving van een perceel grond aan de Kotterstraat te Oosterend. In het planconcept zijn 17 seniorenwoningen opgenomen, verdeeld over 9 grondgebonden woningen en 8 appartementen. Het aan te kopen perceel B zal gezamenlijk met naastgelegen grond (perceel A) van de gemeente door de gemeente worden verkocht aan de Stichting ten behoeve van deze ontwikkeling

Consequenties

Financieel	☒ Ja ☐ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☒ Ja ☐ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Regie	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☒ Ja ☐ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Zaaknummer	2265651

Bijlagen

Bijlage 1. - Tekening aan te kopen en te verkopen grond.

Grondverwerving voormalige schoollocatie de Akker Oosterend

Samenvatting

Het college stelt de raad voor om een krediet ad. € 202.000,- ter beschikking te stellen voor de verwerving van een perceel grond aan de Kotterstraat te Oosterend van de Vereniging ter ondersteuning van het Protestants Christelijk Onderwijs op Texel. Het te verwerven perceel grond grenst aan het gemeentelijk perceel waarop de voormalig basisschool De Akker staat. De aankoop heeft tot doel de herontwikkeling van beide percelen door Stichting Voor Mekaar in Strend mogelijk te maken. In het planconcept van de Stichting zijn 17 seniorenwoningen opgenomen, verdeeld over 9 grondgebonden woningen en 8 appartementen. De gemeente zal beide percelen aan de Stichting verkopen.

Grondverwerving voormalige schoollocatie de Akker Oosterend

Argumenten tot advies

De raad heeft in november 2016 besloten een functiewijziging voor de locatie De Akker te faciliteren. Stichting Voor Mekaar in Strend (de Stichting) is voornemens het perceel te ontwikkelen met seniorenwoningen. Het initiatief is in overleg met de dorpscommissie, de Vereniging ter Ondersteuning van het Protestants Christelijk Onderwijs op Texel (de Vereniging), en omwonenden ingevuld. Nadere planuitwerking heeft inmiddels plaatsgevonden en de Stichting wenst de benodigde percelen te verwerven. Het gaat om perceel A dat in eigendom is van de gemeente en waarop het voormalig schoolgebouw De Akker staat, en om perceel B dat in eigendom is van Vereniging ter Ondersteuning van het Protestants Christelijk Onderwijs op Texel. De percelen zijn in bijlage 1: Indicatieve grondopzet De Akker als perceel A en B weergegeven.

Na langdurige onderhandelingen tussen de Vereniging en de Stichting over perceel B blijkt het voor de ontwikkeling wenselijk, zo niet noodzakelijk, te zijn dat de gemeente nu eerst het perceel B verwerft om vervolgens onder gemeentelijke voorwaarden zowel perceel A als B aan de Stichting te verkopen. Hiermee zorgt gemeente voor een stuk voorfinanciering die uit de verkoop wordt gedekt (aan- en verkoop van perceel B zijn voor de gemeente budgetneutraal).

Het krediet is nodig om de Stichting in staat te stellen de door de raad als wenselijk bestempelde herontwikkeling van De Akker mogelijk te maken. De verwerving door de gemeente is nodig voor de voortgang. Enerzijds beschikt de Stichting niet over de financiële middelen om grondposities te verwerven (de verkoop van woningen is nog niet gestart), maar heeft wel zekerheid nodig dat Perceel A en B op het geschikte moment aan de Stichting worden geleverd. Anderzijds heeft de gemeente een belang om - los van de plannen van de Stichting - eigenaar te worden van Perceel B, omdat dit een betere herontwikkeling van perceel A (nu al in bezit van de gemeente) mogelijk maakt, in het geval de plannen van de Stichting toch geen doorgang zouden vinden.

Er is geen gemeentelijke grondexploitatie voor deze ontwikkeling. De gemeente faciliteert de plannen van de Stichting door de aankoop en verkoop van de benodigde grond en planologische medewerking. Er is verder geen sprake van aan te leggen openbaar gebied. De Stichting is verantwoordelijk voor een passende aansluiting van het project op het bestaande openbaar gebied van de gemeente.

De aankoop van perceel B zal plaatsvinden op het moment dat de contractvorming tussen de Stichting en de gemeente volledig is afgerond. De levering van perceel A en B door de gemeente aan de Stichting zal plaatsvinden op het moment dat de Stichting beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het project.

Voorwaarden en beoogde doelen:

- verkoop is gebaseerd op het door de Stichting ontwikkelde plan;
- bij afbreuk van het initiatief van de Stichting houdt de gemeente regie op de ontwikkelingen, de gemeente is dan eigenaar van perceel A en B;
- de Stichting werft geen externe financiering en voorkomt hiermee risico's op inhoudelijke planbemoedenis en ongewenste positieverwerving van investeerders;
- de aankoop van perceel B door de gemeente met als doel de verkoop van perceel A en B aan de Stichting heeft een katalyserend effect op de beoogde ontwikkeling.

Alternatieven

Het alternatief is dat de gemeente de Stichting een lening verstrekt voor de verwerving van perceel B of de Stichting externe financiering laat zoeken voor de aankoop van perceel B van de Vereniging. Dit wordt niet geadviseerd. Bij een lening van de gemeente aan de Stichting loopt de gemeente risico bij bijvoorbeeld faillissement van de Stichting, terwijl de grond in de boedel van de Stichting zit. Bij financiering door derden loopt de gemeente dit risico ook en dat heeft gevolgen voor Perceel A.

Consequenties van het advies

- Financieel**

Kosten		
Incidenteel	Voor het jaar 2020	€ 202.000,-

Geen dekking *	☐ Begroting/begrotingsbrief	☒ Halfjaarrapportage	☐ Jaarrekening
----------------	--	--	---------------------------------------

*** Toelichting**

De verwerving van Perceel B wordt gedekt met de grondopbrengst van perceel B. Aan en verkoop van perceel B is voor de gemeente budgetneutraal. Overdracht van perceel A en B door de gemeente aan de Stichting geschiedt binnen 2 maanden na verkregen onherroepelijke omgevingsvergunning te geschieden. Aankoop van perceel B en verkoop van perceel A en B zijn marktconform. De aan- en verkoop prijs van Perceel B (o.b.v. onderhandelingen Stichting-vereniging) ligt iets boven de getaxeerde waarde. Perceel A wordt tegen de getaxeerde waarde ad. € 99.000,- verkocht. Perceel A heeft een boekwaarde ad. € 74.453,-.

Het krediet ten behoeve van de aankoop van Perceel B wordt ten laste van de algemene reserve gebracht. Na verkoop (medio 2021) wordt dit bedrag weer aan de algemene reserve toegevoegd. Het resultaat van de verkoop perceel A wordt dan ook toegevoegd aan de algemene reserve.

- Beleidsmatige consequenties**

Dit advies draagt bij aan de realisatie van seniorenwoningen, een woningcategorie waar op Texel behoefte is.

- Majeure risico's**

Mocht er onverhoopt afbreuk plaats vinden bij het initiatief van de Stichting voorafgaand aan de levering van de grond, dan is de gemeente eigenaar van Perceel A en B en kan de herontwikkeling zelf ter hand nemen. Na de levering van de grond aan de Stichting loopt de gemeente geen financieel risico meer.

Structuurvisie

Het planconcept van Stichting voor Mekaar in Strend sluit aan bij de Structuurvisie 'Texel op Koers'.