

Documentnummer: *2020.18854*



Voorstel aan de Raad

Onderwerp	: Aan- en verkoop Bergsestraat 52 Huijbergen		
Raadsvergadering	: 8 juli 2020	Agendapunt	:
Portefeuillehouder	: J.P.M. de Waal	Datum	: 20-05-2020
Bestuurlijk kader	: Ruimtelijke ontwikkeling	Zaaknummer	: Z20.01968

Besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen uit te brengen op de strategische aankoop van het pand aan de Bergsestraat 52;
 2. De benodigde middelen ad € 594.140,- ter beschikking te stellen;
 3. Het financieel resultaat na aan- en verkoop en bestemmingswijziging ten laste te laten van de algemene reserve conform optie 2.
 4. De programmabegroting aan te passen conform de bij dit voorstel toegevoegde begrotingswijziging.
-

Inleiding

VIVOO heeft in de afgelopen jaren het ledental van hun voetbalclub gestaag zien groeien. Hierdoor is een probleem ontstaan met de mogelijkheden die hun complex biedt. Het huidige complex heeft thans maar één volwaardig wedstrijdveld. Dit ene veld is niet voldoende om met al hun elftallen de competities te spelen. VIVOO heeft daarom de gemeente verzocht om het complex uit te breiden naar twee wedstrijdvelden. Hierbij heeft het bestuur aangegeven dat men geen behoefte heeft aan kunstgras maar dat men het liefst twee velden van natuurgras wil hebben.

Doelstelling en effect

De gemeente Woensdrecht heeft grenzend aan het complex van VIVOO geen gronden in eigendom. Ten tijde van verkenning rondom de woningbouw ontwikkeling in Huijbergen heeft de vorige projectleider diverse gesprekken gehad met aanwonenden van de Bergsestraat.

In november 2019 is de gemeente benaderd door de makelaar van de eigenaren van de Bergsestraat nummer 52 (Brabant Makelaardij). De makelaar heeft navraag gedaan inzake de plannen rondom het perceel. Dit heeft geleid tot een gesprek geweest met de eigenaren, de makelaar en de gemeente om de mogelijkheden voor aankoop te verkennen. De eigenaren gaven toen aan dat, alvorens zij het pand op de openbare markt te koop willen zetten, ze het willen aanbieden aan de gemeente. Het pand en de gronden dienen als één geheel aangekocht te worden. Met de aankoop wordt het mogelijk om een uitbreiding van VIVOO te faciliteren.

Argumenten

1.1 Éénmalige kans voor de verwerving van gronden nabij VIVOO

De eigenaren wonen al geruime tijd in Huijbergen en zijn zeer begaan met het verenigingsleven in het dorp. Zij zijn op de hoogte van de wens van VIVOO om uit te breiden en hebben het pand daarom als eerste aan de gemeente aangeboden.

De gemeente kan er ook voor kiezen om na verkoop aan derden te gaan praten met de nieuwe eigenaren om alsnog de achterliggende gronden te verwerven. Hierbij wordt de kans zeer klein geacht dat de nieuwe eigenaren dit zouden willen verkopen.

1.2 Gronden sluiten exact aan bij het complex van VIVOO

Zoals op het onderstaande plaatje is te zien sluit het perceel direct aan op de gronden van het complex VIVOO. Bij aankoop ontstaat er een extra ruimte van ca. 40 meter breed direct naast het complex.

1.3 Er ontstaat voldoende ruimte voor twee wedstrijdvelden.

Uit de eerste schetsen blijkt dat, bij een volledige reconstructie, er voldoende ruimte wordt gecreëerd voor twee wedstrijdvelden. Door de aankoop kan in de toekomst tegemoet worden gekomen aan de wensen van VIVOO. Voor de verdere ontwikkeling van het sportcomplex zal een nader voorstel uitgewerkt moeten worden.

Alternatieven en kanttekeningen

Voor de uitbreiding van het complex VIVOO zijn er geen alternatieven beschikbaar in de nabije omgeving.

1.4 Er is thans geen krediet beschikbaar voor de aanleg

In de gemeentelijke begroting zijn geen middelen opgenomen voor de aanleg van een extra wedstrijdveld. In het nog door uw Raad vast te stellen MJOP zijn wel middelen opgenomen voor de vervanging van het huidige wedstrijdveld en het kunstgras trainingsveld. Indien de raad instemt met de kredietstelling voor aankoop van de aangrenzende percelen zal de uitbreiding van het VIVOO complex verder worden uitgewerkt. De uiteindelijke plannen en bijbehorende begroting zullen separaat te besluitvorming aan u worden aangeboden.

Procedure/planning

Besluitvorming Raad

Bij instemming

- Splitsing percelen;
- Verkoop woning;
- Uitwerking ontwerp en Begroting VIVOO;
- Bespreken plannen met bestuur VIVOO;
- Besluitvorming college en raad;
- Planvorming en uitvoer.

Kosten, baten en dekking

De aankoop kost € 580.000 k.k.

De verkopende makelaar heeft het pand getaxeerd, het zou op de markt te koop worden aangeboden voor een bedrag van € 595.000 k.k. De gemeente heeft een externe taxatie laten uitvoeren. De taxateur heeft het pand getaxeerd op een verkoopwaarde van € 575.000 k.k. Na onderhandeling met de makelaar en haar cliënten is er aankoopbedrag van € 580.000 k.k. overeengekomen.

De aankoop is onder voorbehoud van kredietstelling Raad.

In het verkoopcontract zijn een aantal ontbindende voorwaarden opgenomen. Er is overeengekomen dat de raad het benodigde krediet ter beschikking stelt.

De woning wordt na splitsing van de percelen op de markt gebracht.

De gemeente heeft alleen belangstelling voor de aangrenzende percelen naast VIVOO. Het huis met bijbehorende opstallen zal na splitsing van de percelen te koop worden aangeboden. De taxateur van de gemeente heeft reeds een taxatie uitgevoerd naar de verkoopwaarde van de woning zonder de achterliggende percelen. De marktwaarde van de enkelvoudige woning is ca.€ 400.000.

Waarde achterliggend perceel

Na aankoop krijgt de resterende grond (oppervlakte ca. 3.375 m²) een andere bestemming. Deze grond wordt betrokken bij het naastliggende sportcomplex. Bij een bestemmingswijziging zal een marktwaardetoets uitgevoerd moeten worden (commissie BBV: notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)', juli 2019). Indien de marktwaardetoets leidt tot een lagere waarde, betekent dit dat de grond tegen de lagere waarde op de balans opgenomen moet worden.

De boekwaarde van de grond wordt geactiveerd en op de balans van de gemeente opgenomen. Op grond wordt niet afgeschreven, omdat grond geen slijtende actief-post is en daarom een eeuwigdurende gebruiksduur heeft (commissie BBV: notitie 'Materiële vaste activa', januari 2020).

Resumerend:

Aankoop Bergsestraat 52 Huijbergen k.k. (4.625 m ²):	€ 580.000	
Kosten koper (¹):	€ 11.600	
Overige (aankoop)kosten (*):	€ 2.540	
Totale (aankoop)kosten:		- € 594.140

Verkoop Bergsestraat 52 na splitsing perceel (1.250 m ²)	€ 400.000	
Overige (verkoop)kosten (*):	- € 12.740	
		+€ 387.260
Resultaat aan- & verkoop woning:		- € 206.880

(Mogelijke) waardering van de in het sportcomplex op te nemen grond ca. 3.375 m ² x € 35,- p/m ² (bestemming 'maatschappelijk')	- € 118.125
Verwacht nadelig fin. resultaat aankoop / verkoop Bergsestraat 52	- € 88.755

(¹) Kosten koper (overdrachtsbelasting)

Bij verkoop van het perceel met woning binnen een half jaar na aankoop is het mogelijk een deel van de overdrachtsbelasting terug te ontvangen. Dit moet in de overeenkomst opgenomen worden, die de gemeente sluit met de koper van het gesplitste perceel.

(*) Voor een specificatie van de overige aan- en verkoopkosten wordt verwezen naar de financiële bijlage bij dit collegevoorstel.

Het verwacht nadelig financieel resultaat van de aan- en verkoop en de waardering van de in het sportcomplex op te nemen grondwaarde bedraagt € 88.755.

Het nadelig resultaat mag niet geactiveerd en afgeschreven worden over meerdere jaren en moet direct als verlies genomen worden. Het verschil tussen aankoop, verkoop én de lagere marktwaarde kan als resultaat in de begroting / jaarrekening opgenomen moeten worden of ten laste van de algemene reserve gebracht worden.

Opties verwacht nadelig resultaat:

Optie 1: nadelig resultaat ten laste brengen van het begrotings- / jaarrekeningresultaat;

Optie 2: nadelig resultaat ten laste laten van de algemene reserve.

Het college stelt voor om hierbij te kiezen voor optie 2.

Toelichting waarom wij niet opteren voor optie 1: het begrotingsresultaat van de gemeente staat onder druk. Het ten laste van het begrotingsresultaat brengen van het verwachte nadelig resultaat van de aan- en verkoop van Bergsestraat 52 zet de begroting nog verder onder druk.

Na aankoop en verkoop van het perceel met opstallen resteert er een perceel (zonder opstallen) van ca. 3.375 m² en een boekwaarde van € 118.125,--.

Omdat er (vooralsnog) geen sprake is van een (op te starten) grondexploitatie op de locatie van het sportcomplex in Huijbergen, kan het verwachte resultaat van de aan- en verkoop niet in een grondexploitatie opgenomen worden.

Na besluitvorming raad zal in Q3 onderzocht worden of de ontwikkeling van woningbouw gecombineerd kan worden met de herontwikkeling van het sportcomplex.

Communicatie

- Besluit raad communiceren aan belanghebbenden;

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,

de secretaris,

A.P.E. Baart MBA

de burgemeester,

drs. J.J.C. Adriaansen

R a a d s b e s l u i t

Onderwerp : Aan- en verkoop Bergsestraat 52 Huijbergen

Vergadering d.d. : 8 juli 2020 agendanummer :

Zaaknummer:. : Z20.01968

De raad van de gemeente Woensdrecht, in vergadering bijeen op: 8 juli 2020

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 mei 2020;

gelet op (wettelijke voorschriften, andere kaders)

- De wens van VIVOO voor uitbreiding van het huidige complex;
- De leefbaarheid van de kern Huijbergen te versterken;
- Gelet op de ideale ligging van de gronden;
- Er geen andere gronden in de omgeving beschikbaar zijn;
- En de huidige eigenaren van Bergsestraat 52 hun perceel als eerste aanbieden aan de gemeente Woensdrecht.

b e s l u i t :

1. **Geen wensen en bedenkingen uit te brengen op de strategische aankoop van het pand aan de Bergsestraat 52;**
2. **De benodigde middelen ad € 594.140,- ter beschikking te stellen;**
3. **Het financieel resultaat na aan- en verkoop en bestemmingswijziging ten laste te laten van de algemene reserve conform optie 2.**
4. **De programmabegroting aan te passen conform de bij dit voorstel toegevoegde begrotingswijziging.**

Aldus vastgesteld in de vergadering van 8 juli 2020 :

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,