

Van: ' [REDACTED] J "
Verzonden: woensdag 20 september 2023 15:07
Aan: ' [REDACTED] J @middendelfland.nl>
Onderwerp: FW: Terugkoppeling aankoop gronden 512997

Ha [REDACTED] J,

Het advies bekeken. Bevat reeds de eerdere feedback vanuit financiën. Het COA (inkomst) is niet als dekking benoemd, wel het mogelijk tekort op de begroting van > [REDACTED] G. Denk dat dit risico als kanttekening voldoende benoemd is en eerder in college al toegelicht door Fred.

Vandaar kom ik op de details voor mijn terugkoppeling:

Argument met toelichting zit een dubbeling in, bewust?

1.3 De aankoop geeft ons een betere uitgangspositie indien wij eventueel op deze locatie tijdelijk een opvanglocatie willen accommoderen.

OPGESLAGEN



De gemeenteraad besloot onderzoek te doen naar het accommoderen van tijdelijk noodopvang. De Harnaschpolder is hiertoe een mogelijke locatie. Het hebben van een grondpositie is een van de randvoorwaarden om als geschikte locatie naar voren te komen in het te doorlopen participatieproces om te komen tot een locatiekeuze.

Het Bedrijvenschap bereidt een liquidatie voor per 30 juni 2024. Gezien de gemiddelde looptijd van het uitgifteproces van kavels wil het Bedrijvenschap uiterlijk 1 jaar voor liquidatie duidelijkheid hebben over de afname van grond door Midden-Delfland. Daarnaast willen zij op korte termijn een definitieve keuze maken over de te reserveren kavel door Midden-Delfland inclusief de exacte ligging. De exacte ligging is nodig om de omliggende kavels uit te kunnen geven. Tot vorig jaar gingen wij uit van een looptijd van de grondexploitatie van het bedrijventerrein tot en met 31-12-2023. Inmiddels is dit verlengt tot 1-7-2024.

Alternatief kan zijn om de liquidatie nu al wel aan te vangen, maar de doorlooptijd van de liquidatie over een langere periode uit te spreiden. Er is dan waarschijnlijk geen nieuwe regeling nodig en in overleg met de directeur van het Bedrijvenschap en de gemeente Den Haag worden bepaald in welke omvang het Bedrijvenschap blijft functioneren. Deze variant zal in dat geval ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan het betrokken ministerie.

1.4 De aankoop voorkomt belemmering in de voortgang in de liquidatie van het Bedrijvenschap.

Het Bedrijvenschap bereidt een liquidatie voor per 30 juni 2024. Gezien de gemiddelde looptijd van het uitgifteproces van kavels wil het schap uiterlijk 1 jaar voor liquidatie duidelijkheid hebben over de afname van grond door Midden-Delfland. Daarnaast willen zij op korte termijn een definitieve keuze maken over de te reserveren kavel door Midden-Delfland inclusief de exacte ligging. De exacte ligging is nodig om de omliggende kavels uit te kunnen geven. Tot vorig jaar gingen wij uit van een looptijd van de grondexploitatie van het bedrijventerrein tot en met 31-12-2023. Inmiddels is dit verlengt tot 1-7-2024.

Onderstaande 'wil' is nu denk ik verleden tijd 'wilde'.

1.3 De aankoop geeft ons een betere uitgangspositie indien wij eventueel op deze locatie tijdelijk een opvanglocatie willen accommoderen.

De gemeenteraad besloot onderzoek te doen naar het accommoderen van tijdelijk noodopvang. De Harnaschpolder is hiertoe een mogelijke locatie. Het hebben van een grondpositie is een van de randvoorwaarden om als geschikte locatie naar voren te komen in het te doorlopen participatieproces om te komen tot een locatiekeuze.

Het Bedrijvenschap bereidt een liquidatie voor per 30 juni 2024. Gezien de gemiddelde looptijd van het uitgifteproces van kavels wil het Bedrijvenschap uiterlijk 1 jaar voor liquidatie duidelijkheid hebben over de afname van grond door Midden-Delfland. Daarnaast willen zij op korte termijn een definitieve keuze maken over de te reserveren kavel door Midden-Delfland inclusief de exacte ligging. De exacte ligging is nodig om de omliggende kavels uit te kunnen geven. Tot vorig jaar gingen wij uit van een looptijd van de grondexploitatie van het bedrijventerrein tot en met 31-12-2023. Inmiddels is dit verlengt tot 1-7-2024.

Kanttekening: In het geel mijn toevoeging. Graag in college + raadsvoorstel aanpassen.

1.4 We lopen een financieel ontwikkelrisico.

De aankoop van de grond gaat gepaard met de aantrekking van een geldlening voor bijvoorbeeld 10 jaar. De huidige rentestand is bij de BNG circa 3% tot 4%. De jaarlijkse kosten zijn dan ongeveer [redacted] G - (3%-4% per jaar over [redacted] G). Deze rentelasten moeten terugverdiend worden door pacht of huur of bij verkoop van de kavel. Bij een rentepercentage van 3% zonder neveninkomsten zou de gemiddelde opbrengststijging van uit te geven bedrijfsgrond minimaal 3% per jaar moeten zijn. Dit lijkt realistisch op basis van marktinformatie bij het Bedrijvenschap en de schaarse aan uitgeefbare bedrijventerreinen in de regio.

In de Vooruitblik Begroting 2024-2027 zijn deze lasten niet opgenomen. Deze meerjarenbegroting 2024-2027-vooruitblik laat nu al voor de jaren 2026 en 2027 een financieel tekort zien. De bezuinigingsopgave kan dus nog met ca. [redacted] G jaar toenemen.

Paragraaf Financiën:

Zie argumenten 1.1 en 1.5 en kanttekeningen 1.3 en 1.4 en 2.1.

Onderstaande tekst: het is naar mijn idee inmiddels zeker dat de schade (4 maanden, totaal € [redacted] G) aan ons doorbelast wordt indien de aankoop gronden niet doorgaat. Gezien de vergaderstukken DB Harnaschpolder. Zou het niet transparant zijn, om deze kosten te benoemen?

2.1 Het Bedrijvenschap heeft het aanbod voor de aankoop van de gronden naar 1 november verlengt onder voorwaarde dat financieringsschade door uitstel door de gemeente wordt vergoed. Afgesproken is om indien de aanschaf van de gronden niet doorgaat, deze claim bij de liquidatie van het Bedrijvenschap te betrekken.

Er is in het Dagelijks Bestuur van het Bedrijvenschap besproken dat de mogelijk extra kosten door vertraging van het liquidatieproces in de afhandeling van het liquidatieproces wordt afgehandeld.

Er spelen meerdere zaken die ervoor kunnen zorgen dat het liquidatieproces vertraagd, waaronder de juridische procedures tegen TenneT. In het liquidatieproces zal hier nauwkeurig gemonitord worden, zodat Midden-Delfland niet alle risico's op zich krijgt voor zaken waar zij geen invloed op heeft.

Dat was het [redacted] Succes met de verdere afhandeling donderdag!

Met vriendelijke groet,
Gemeente Midden-Delfland

[redacted]
Anna van Raesfeltstraat 37 | 2636 HX | Schipluiden | 06 - [redacted]
Niet aanwezig: donderdagmiddag.

Midden-Delfland is in 2008 uitgeroepen tot de eerste Cittaslow van Nederland. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Kijk voor meer informatie op www.middendelfland.nl en www.cittaslow-nederland.nl.



Ga bewust om met het milieu. Print deze e-mail alleen als het echt nodig is.

Disclaimer