

Onderwerp	Strategische aankoop - Houtens 19	
Datum voorstel	24 november 2022	
Portefeuillehouder	Jan Boersma	
Afdeling	Ruimte, Economie en Duurzaamheid	
Behandelend ambtenaar	[REDACTED]	
Toestelnummer		
Documentnummer	1470187	
Zaaknummer	1470176	
Openbaar	Nee	
Advies	Besluitvormend	
Naar raad	Nee	
Ambtelijke routing	Datum	Paraaf
Coördinator		
Gemeentesecretaris Jeroen Wesselink		

Samenvatting:

Sinds enige tijd wordt Houtens 19 te koop aangeboden. Houtens 19 ligt tegen de woningbouwontwikkeling van Houtens 11 aan. Zowel de ontwikkelaar van Houtens 11, Woonveste, als de gemeente hebben interesse kenbaar gemaakt bij de makelaar. Woonveste heeft de samenwerking gezocht met de gemeente. Na zowel intern overleg als overleg met Woonveste is over en weer de wens uitgesproken om samen Houtens 19 te ontwikkelen. Als eerste stap zal de grond door Woonveste worden gekocht. Vervolgens zal de grond aan de gemeente worden overgedragen.

Advies:

Het college besluit om:

1. De intentie uit te spreken om samen met Woonveste de locatie Houtens 19 te ontwikkelen.
2. De intentie uit te spreken om binnen 3 maanden een bouwclaimovereenkomst aan te gaan met Woonveste.
3. Houtens 19, kadastraal bekend als Son, Sectie C, nummer 2905, groot ca 7221m² te verwerven van Woonveste voor €700.000 kosten koper zodra er overeenstemming is over de bouwclaimovereenkomst.

Besluit:

Vult bestuurssecretariaat in na collegevergadering

Te behandelen in:

B&W

Inleiding

Sinds enige tijd wordt Houtens 19 te koop aangeboden. Houtens 19 ligt tegen de woningbouwontwikkeling van Houtens 11 aan. Zie onderstaande afbeelding. Zowel de ontwikkelaar van Houtens 11, Woonveste als de gemeente hebben hun interesse kenbaar gemaakt bij de makelaar. De gemeente heeft dit niet zelf gedaan, maar via een tussenpersoon. Woonveste heeft de samenwerking gezocht met de gemeente. Na zowel intern overleg als overleg met Woonveste is er de wens uitgesproken om samen Houtens 19 te ontwikkelen.



Als eerste stap zal de grond door Woonveste worden gekocht. Woonveste heeft reeds, per e-mail, laten weten dat er een akkoord is tussen hem en de verkopende partij voor de koopsom van €700.000 kosten koper met een uiterlijke overdracht voor 31 december 2022.

De samenwerking met Woonveste zal worden vastgelegd in de nog op te stellen bouwclaimovereenkomst. Bij een bouwclaimovereenkomst verkoopt een ontwikkelaar haar grond aan de gemeente in ruil voor de ontwikkelrechten van een terrein. De grond zal dus na overeenstemming over de bouwclaimovereenkomst door Woonveste worden overgedragen aan de gemeente.

Als er onverhoopt geen overeenstemming wordt bereikt met Woonveste over de bouwclaimovereenkomst binnen een termijn van 3 maanden dan neemt de gemeente alsnog de grond over van Woonveste. In dit scenario zal er vervolgens een openbare selectie procedure plaats moeten vinden om een andere partij te vinden om de locatie mee te ontwikkelen.

In dit collegevoorstel wordt uw college voorgesteld om in stemmen met de aankoop van Houtens 19 en om de intentie uit te spreken om een bouwclaimovereenkomst te sluiten met Woonveste. In verband met uiterlijke overdrachtsdatum wil Woonveste zekerheid, vandaar dat uw college wordt gevraagd om in te stemmen met de aankoop om vervolgens de bouwclaimovereenkomst gezamenlijk uit te werken.

Wat willen we bereiken

Houtens 19 strategisch aan te kopen en een samenwerking aan te gaan met Woonveste.

Argumenten

1.1/2.1 In het verleden is er op een prettige en constructieve manier samengewerkt met Woonveste.

Bij onder andere Houtens 11 is er op een prettig manier samengewerkt met Woonveste. Gezien deze geschiedenis willen we opnieuw met Woonveste samenwerken om tot een woningbouwontwikkeling te komen. Gezien de recente uitspraak van het Didam-arrest is het noodzakelijk om de samenwerking nu op deze manier te organiseren.

Als de gemeente Houtens 19 rechtstreeks zou kopen van de verkopende partij, dan zou de gemeente een openbare selectieprocedure moeten doorlopen. Met deze samenwerking hopen we versnelt woningen te kunnen bouwen. Echter zou de ontwikkelaar de grond ook in eigendom kunnen houden en met principeverzoek kunnen komen voor de uitwerking.

2.2 De voorwaarden van de bouwclaimovereenkomst moeten nog worden uitgewerkt.

Door de beperkte tijd is de bouwclaimovereenkomst alleen nog maar op hoofdlijnen uitgewerkt. E.e.a. moet nog worden verwerkt in een juridische overeenkomst. Omdat de voorwaarden nog niet zijn uitgewerkt levert dit extra risico op voor de gemeente ten opzichte van het scenario waarbij de ontwikkelaar het perceel in eigendom houdt en voor zijn rekening en risico ontwikkeld.

3.1 Door de aankoop van deze locatie is de gemeente in de gelegenheid om aanvullende woningbouw te realiseren.

Met het verwerven van deze locatie komt er een extra locatie beschikbaar die herontwikkeld kan worden naar woningbouw. Met deze extra locatie kan er worden voldaan aan de wens om meer woningen te realiseren in Son en Breugel.

3.2 Met het verwerven van deze locatie kan er een verbeterde ontsluiting voor Houtens 11 worden gerealiseerd.

Met het verwerven van deze locatie kan mogelijk de ontsluiting van Houtens 11 op een andere manier worden vormgegeven, waardoor de straat Houtens kan worden ontzien. In de ruimtelijke procedure van Houtens 11 waren er zorgen bij de buurtbewoners over dit verkeerskundige aspect.

Kanttekeningen



3.1 Er is geen taxatie uitgevoerd en er is nog geen totaal overzicht van de financiële consequenties.

Door de beperkte tijd is er geen taxatierapport opgesteld en is er nog geen financiële doorrekening gemaakt van een potentieel plan. Het is dus nog onzeker welke positieve of negatieve consequenties dit besluit kan hebben in financiële zin. Echter is er wel gesproken met adviseurs van Gloudemans. Gloudemans heeft ook namens de gemeente een bod uitgebracht bij de verkopende partij. Op basis van marktkennis en ervaring kan Gloudemans een aankoop met een koopsom van €700.000,- steunen. Dit komt uit op circa €97 p/m2.

Wat gaan we daar voor doen

De uitkomsten van het collegebesluit zullen worden voorgelegd aan Woonveste. Ervanuit gaande dat er ingestemd wordt, dan kan Woonveste de grond afnemen bij de verkopende partij. Vervolgens zal er een bouwclaimovereenkomst worden opgesteld. De definitieve versie van de bouwclaimovereenkomst zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan uw college. Na wederom een positief besluit kan de grond door Woonveste worden overgedragen aan de gemeente. Zodra er definitieve zekerheid is over de aankoop dan zal de gemeenteraad hier via een RIB over worden geïnformeerd.

Participatie- en communicatieparagraaf

In deze fase van het proces is deze paragraaf nog niet van toepassing

Juridische paragraaf

Dit besluit heeft nog niet direct juridische consequenties, behalve het voornemen om de grond te kopen. Echter zal de nog op te stellen bouwclaimovereenkomst wel juridische consequenties hebben. Er wordt voorgesteld om een jurist van Gloudemans te vragen om de bouwclaimovereenkomst op te stellen. In het begin is er gesproken met de jurist van Gloudemans. Gloudemans heeft aangegeven dat de samenwerking met Woonveste op de voorgestelde manier juridisch mogelijk is, en dat we via deze weg een beroep kunnen doen op de uitzonderingsmogelijkheid van het Didam-arrest.

Personele paragraaf

In deze fase van het proces is deze paragraaf nog niet toepassing. Op dit moment hoeft alleen RO en Grondzaken een inspanning te leveren. Op het moment dat de gebiedsontwikkeling verder vorm krijgt, zal er van meerdere collega's een inspanning worden verwacht.

Financiële paragraaf

De financiële consequenties van de aankoop zijn op dit moment niet inzichtelijk. In de eerste plaats omdat nog onduidelijk is wat de ontwikkelplannen/mogelijkheden zijn van de grond en of dit leidt tot een positieve of negatieve bijdrage aan het gemeentelijk resultaat. Daarnaast moet de bouwclaim-overeenkomst nog opgesteld worden en is het op dit moment ook niet duidelijk wat de financiële consequenties zijn voor de gemeente. Afhankelijk van de afspraken in de bouwclaim-overeenkomst is het mogelijk verstandig hiervoor een grondexploitatie te openen.

Tenslotte ontbreekt een taxatierapport, waardoor er geen objectieve waardebepaling heeft plaatsgevonden. Hier staat wel tegenover dat Gloudemans een koopsom van € 700.000,- kan steunen.

De totale kosten voor de verwerving zullen niet hoger uitvallen dan de koopsom ter waarde van €700.000 excl. BTW, de kosten koper ter waarde van €3.000,- en de begeleidingskosten van Gloudemans ter waarde van €6.000,-

Er is uitgegaan van de veronderstelling dat het perceel in de BTW wordt geleverd aangezien het perceel zich kwalificeert als bouwterrein. Na afstemming met BDO Accountants & Adviseurs is geconcludeerd dat wij deze BTW in de vooraf trek kunnen nemen, omdat wij op termijn een bouwkaavel in de BTW gaan leveren aan Woonveste. De BTW zal dus niet kostenverhogend werken.

Volgens de notitie grondexploitaties 2019 van de commissie BBV kunnen gronden, bestemd voor gebiedsontwikkeling maar waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld, als materiele vaste activa tegen verwervingskosten worden verantwoord. Dergelijke gronden worden aangeduid als "warme gronden" en hoeven niet te worden afgewaardeerd. Op grond wordt niet afschreven. De rente bedraagt momenteel 1,00% waarmee de jaarlijkse kapitaallasten uitkomen op €7.090,-. Na het eventueel openen van een grondexploitatie zullen deze kosten onderdeel gaan uitmaken van deze grondexploitatie.

In de nota grondbeleid is overeengekomen dat:

De gemeenteraad besluit om in principe een actief grondbeleid toe te passen, waarbij:

De jaarlijkse investering voor aankopen het bedrag van de €5.000.000 niet mag overstijgen;

De gemeenteraad, indien mogelijk, vooraf wordt geconsulteerd en indien dit niet mogelijk is, zo spoedig mogelijk na verwerving wordt geïnformeerd.

In juni van dit jaar is een besluit genomen over de aankoop van een strategische grond ter waarde van

Er is echter nog geen overeenstemming bereikt over de koop- en verkoopovereenkomst van deze strategische aankoop. Daarnaast wordt het college met in de adviesnota "inschrijving perceel N 580" ook een

Evaluatie

Bijlagen

Nr.	Document titel	Djuma zaaknummer	Djuma doc.-nummer
1.			
2.			
3.			

4.			
5.			
6.			