

Emmeloord, 4 april 2023.

Onderwerp

Grondaankoop perceel Oude Espelerweg Emmeloord

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 4.986.060,- voor de verwerving inclusief bijkomende kosten van het perceel aan de Oude Espelerweg in Emmeloord, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, perceel 5618 (groot ca 118.430 m²);
2. Een voorbereidingskrediet van € 50.000,- beschikbaar te stellen voor de plantechische uitwerking;
3. De 8e wijziging van de programmabegroting 2023 vast te stellen.

Inleiding

Achtergrond

De grond aan de Oude Espelerweg is in particulier eigendom. Dit betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, perceel 5618, groot 118.430 m² (zie bijlage 1).

Deze grond wordt momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden.

De gemeenteraad heeft op 5 juli 2021 definitief Wet Voorkeursrecht Gemeenten (hierna: WVG) gevestigd op het perceel.

Uitgangssituatie

Voor genoemd perceel is opgenomen in het ontwikkelperspectief voor Emmeloord als beoogde woningbouwlocatie met nummer 11 (pagina's 7-8 van het ontwikkelperspectief).

Aankoop

De gemeente Noordoostpolder is na de vestiging van WVG in gesprek met de eigenaar gegaan over de verwervings(voorwaarden) van het perceel. De eigenaar is bereid het perceel te verkopen aan de gemeente. Een taxateur adviseerde over de prijsstelling van het verkrijgen van het volledige eigendom van het bedoelde perceel (zie bijlage 2). Om de verwerving mogelijk te maken wordt de gemeenteraad gevraagd om budget voor de aankoop beschikbaar te stellen.

Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd om een voorbereidingskrediet voor de verdere ontwikkeling en plantechische voorbereiding van het perceel beschikbaar te stellen.

Uitgangspunten

Voor een passende bieding is gekeken naar de haalbaarheid van de locatie. Hiervoor is er naast een taxatie (bijlage 2) ook een haalbaarheidsberekening (zie bijlage 3) gemaakt op basis van een concept stedenbouwkundige verkaveling met een divers woningbouwprogramma.

Beleidsreferentie

→ *Structuurvisie 2025:*

<https://raad.noordoostpolder.nl/Documenten/13-Structuurvisie-Noordoostpolder-2025-vastgesteld.pdf>

→ *Woonvisie Kansen grijpen 2020:*

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2020/19-oktober/19:30/10-1-Woonvisie-Noordoostpolder-2020.pdf>

→ *Besluit vestiging WVG van 5-7-2021:*

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2021/05-juli/13:30/RB-Aanwijzing-voor-perceel-Oude-Espelerweg-Emmeloord-op-basis-van-Wet-Voorkeursrecht-Gemeenten.pdf>

→ *Ontwikkelperspectieven Noordoostpolder 2021-2026 van 31-1-2022:*

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2022/31-januari/19:30/15-1-Ontwikkelperspectieven-woningbouw-Noordoostpolder-2021-2026.pdf>

Doelstelling

Voorzien in een ontwikkellocatie voor woningbouw in Emmeloord om in de woningbehoefte voor meerdere doelgroepen te kunnen voorzien.

Argumenten

1.1 De verkaveling past bij de uitgangspunten van de woonvisie en het ontwikkelperspectief.

In de woonvisie is aangegeven dat er ontwikkeld wordt voor verschillende doelgroepen waaronder voor starters en doorstromers/senioren. De verkaveling voorziet hierin. Daarnaast is er rekening gehouden met een programma sociale huur. Op deze locatie is een complementair, onderscheidend woonmilieu beoogd als overgangsgebied tussen Emmelhage en het Emmelerbos. Bij de invulling van het woningbouwprogramma is er gekeken naar de kwaliteiten van de locatie en het programma in Emmeloord, zoals Emmelhage, dokter Jansenpark en het centrum(schil).

Deze locatie is in het ontwikkelperspectief Emmeloord aangeduid als (toekomstige) woningbouwlocatie. Bij de verkaveling is rekening gehouden met aspecten als omgeving, verkeer, bodem, klimaatadaptatie (waterberging, vergroening), geluid (Espelerweg) etc.

1.2 Met de aankoop geven we invulling aan het woningbouwprogramma in Emmeloord.

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van dit perceel is dat de gemeente zelf de regie wil voeren bij de ontwikkeling. Door nu de grond aan te kopen, geeft de gemeente hier invulling aan en voorkomt dat zij afhankelijk wordt van een derde die daar uitvoering aan geeft.

1.3 Het aankoopbedrag is passend.

Met de aankoopprijs is (naar verwachting) een sluitende grondexploitatie te realiseren. Er is een haalbaarheidsberekening gemaakt (zie bijlage 2). Om de marktconformiteit te bepalen is er tevens een taxatie uitgevoerd waarbij de marktwaarde is vastgesteld.

1.4 Dit voorstel past binnen de uitgangspunten van de nota grondbeleid.

De keuze om in deze situatie dit perceel te (willen) verwerven past binnen de uitgangspunten (gemeentelijke doelstelling, regie/zeggenschap, risicoprofiel, marktsituatie, financiën, capaciteit/doorlooptijd) die gelden om tot actief grondbeleid over te gaan. Er wordt invulling gegeven aan het taxatie- en verwervingsprotocol.

2.1 Budget beschikbaar stellen

Gronden die verworven worden met het oog op ontwikkeling (strategisch en anticiperend) worden in eerste instantie geactiveerd (op de balans gezet) onder de materiele vaste activa (MVA).

Activering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de inkoopprijs en de bijkomende kosten zoals makelaars- en notariskosten, taxatiekosten en eventuele schadeloosstellingen.

De voorbereidingskosten (kosten voor o.a. bestemmingsplan, apparaatskosten voorbereiding, technische uitwerking) worden geactiveerd als immateriële vaste activa. Deze kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa en na maximaal 5 jaar moeten deze kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan tegen de (restant)boekwaarde worden overgebracht naar de desbetreffende Bouwgrond In Exploitatie (BIE) dan wel afgeboekt worden ten laste van het exploitatieresultaat van desbetreffend jaar.

Op de kosten van onderzoek en ontwikkeling (ontwikkeling en technische uitwerking) wordt jaarlijks afgeschreven tot het moment van opening van de grondexploitatie. De jaarlijkse lasten van afschrijving worden ten laste gebracht van de reserve Grondexploitatie.

Kostenoverzicht

* Verwervingskosten grond (1)	€	4.974.060
* Kosten deskundige	€	10.000
* Kosten/koper		vrijgesteld

* Notaris/kader/verrekening jaarlijkse eigenaarlasten	€ <u>2.000</u>	€ 4.986.060
* Ontwikkeling en technische uitwerking	€ <u>50.000</u>	€ <u>50.000</u>
		€ 5.036.060

Kanttekeningen

1.1 *Er zijn risico's bij deze (strategische) aankoop:*

- Voortgang van verkoop van de bouwkavels, te laag ingeschatte kosten voor bouw- en woonrijp maken, inrichtingsvereisten, onzekerheid over energievoorziening ende veranderende woningmarkt maken het mogelijk dat de vraag naar woningbouw gaat dalen en de ontwikkeling van dit perceel daardoor langer duurt dan nu wordt voorzien;
- Een procedure van het bestemmingsplan die nog doorlopen moet worden;
- Het is mogelijk dat het ontwikkelproces langer duurt.

De risico's kunnen in exploitatie worden gemanaged (beheersen, mitigeren, verminderen) en financieel worden gedragen.

1.2 *Het bestemmingsplan moet worden aangepast*

De ontwikkeling van het perceel vraagt om een nieuw bestemmingsplan, omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Perceeltekening
2. Taxatie (vertrouwelijk in leeskamer)
3. Haalbaarheidsberekening (vertrouwelijk in leeskamer)

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : de heer T. Van Steen
Stellers : de heer N.M. van der Ende; 0527 63 34 78;
n.vanderende@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2023, no. 23.0000389;

gelet op artikelen 189 en 192 Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 4.986.060,- voor de verwerving inclusief bijkomende kosten van het perceel aan de Oude Espelerweg in Emmeloord, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, perceel 5618 (groot ca 118.430 m²);
2. Een voorbereidingskrediet van € 50.000,- beschikbaar te stellen voor de plantechische uitwerking;
3. De 8e wijziging van de programmabegroting 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 5 juni 2023.

De griffier, de voorzitter,