

Emmeloord, 12 september 2023.

Onderwerp

Grondaankoop perceel Noorderringweg te Creil

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 1.022.000,- voor de verwerving inclusief bijkomende kosten van het perceel aan de Noorderringweg te Creil, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie F, perceel 2183 (groot ca 30.000 m²);
2. Een voorbereidingskrediet van € 50.000,- beschikbaar te stellen voor de plan technische uitwerking;
3. De 21e wijziging van de programmabegroting 2023 vast te stellen.

Inleiding

Achtergrond

De grond aan de Noorderringweg is in particulier eigendom. Dit betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie F, perceel 2183, groot 30.000 m² (zie bijlage 1).

Deze grond wordt momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden.

De gemeenteraad heeft op 7 juni 2021 definitief een Wet Voorkeursrecht Gemeenten (hierna: WVG) gevestigd op het perceel.

Uitgangssituatie

Voor genoemd perceel is opgenomen in het ontwikkelperspectief voor Creil als beoogde woningbouwlocatie met nummer 1.

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. Om de verwerving mogelijk te maken wordt de gemeenteraad gevraagd om het krediet voor de aankoop en bijkomende kosten beschikbaar te stellen.

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

Uitgangspunten

Voor een passende bieding is gekeken naar de (financiële) haalbaarheid van deze locatie. Hiervoor is een haalbaarheidsberekening (zie bijlage 4) 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 07-06-2021:*

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2021/07-juni/19:30/RB-Ontwikkelperspectief-Creil.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*](https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2022/31-januari/19:30/15-1-<i>Ontwikkelperspectieven-woningbouw-Noordoostpolder-2021-2026.pdf</i)

Doelstelling

Voorzien in een ontwikkellocatie voor woningbouw in Creil 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. Bij de invulling van het woningbouwprogramma is er gekeken naar de kwaliteiten van de locatie en het programma in Creil.

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

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

De aan te kopen grond en te maken kosten voor de ontwikkeling en technische uitwerking worden geactiveerd en gerubriceerd onder Materiele Vaste Activa. Te zijner tijd wordt dit perceel in de nog vast te stellen grondexploitatie opgenomen. Tot het moment van het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting wordt volgens de gebruikelijke wijze afgeschreven voor een termijn van 5 jaar. Op grond wordt conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) niet afgeschreven.

Kostenoverzicht

* Verwervingskosten grond (1)	€	1.000.000	
* Kosten deskundige	€	20.000	
* Kosten/koper		vrijgesteld	
* Notaris/kader/verrekening jaarlijkse eigenaarlasten	€	<u>2.000</u>	€ 1.022.000
* Ontwikkeling en technische uitwerking	€	<u>50.000</u>	€ 50.000
			€ 1.072.000

Dekking van de kosten

De kosten van verwerving van de grond en ontwikkelkosten worden ingebracht in de nog op te stellen grondexploitatie van het perceel. Vooralsnog worden deze kosten onder de materiële vaste activa op de gemeentelijke balans verantwoord. Dit geldt ook de kosten voor (technische) planbegeleiding, stedenbouwkundige/ civieltechnische uitwerking en kosten van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken die onder de immateriële vaste activa (kosten voor onderzoek en ontwikkeling) vallen. Op de kosten voor (technische) planbegeleiding, stedenbouwkundige/ civieltechnische uitwerking en kosten van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken wordt zoals gebruikelijk afgeschreven over een periode van maximaal 5 jaar. Tot het moment van vaststelling van de grondexploitatie komen de hieruit voortvloeiende afschrijvingslasten ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.

Kanttekeningen

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

- Voortgang van verkoop van de bouwkavels, te hoog/laag geschatte kosten voor bouw- en woonrijp maken, inrichtingsvereisten, onzekerheid over energievoorziening en de 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. Dit houdt in dat er zienswijzen en bezwaar/beroep aangetekend kan worden op de voorgenomen bestemmingswijziging waardoor de exploitatie van het gebied later gestart wordt en daarmee de grondexploitatie;
- Het is mogelijk dat het ontwikkelproces langer duurt;
- Voor de overdrachtsbelasting is in de overeenkomst genomen dat de gemeente een beroep doet op vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 onder q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

De risico's kunnen in grondexploitatie worden gemanaged (beheersen, mitigeren, verminderen) en financieel worden gedragen. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan is een tekort op te vangen binnen de algemene reserve grondexploitatie.

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.

Planning

Het streven is om voor het eind van 2023 het concept bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Bijlagen

1. Perceelrapportage
2. Koopovereenkomst (VERTROUWELIJK)
3. Bijlagen Koopovereenkomst (VERTROUWELIJK)
4. Haalbaarheidsberekening 05092023

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

Portefeuillehouder : de heer T. Van Steen
Stellers : de heer J. van der Wal; 06-51065760 ; j.vanderwal@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 september 2023, no. 23.0000984;

gelet op artikel 189 Gemeentewet;

B E S L U I T:

4. Een budget beschikbaar te stellen van € 1.022.000,- voor de verwerving inclusief bijkomende kosten van het perceel aan de Noorderringweg te Creil, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie F, perceel 2183 (groot ca 30.000 m²);
5. Een voorbereidingskrediet van € 50.000,- beschikbaar te stellen voor de plan technische uitwerking;
6. De 21e wijziging van de programmabegroting 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 november 2023.

De griffier, de voorzitter,