

Raadsvoorstel

Onderwerp

aankoop Dr. Plesmanlaan 446 te Maarssen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

ontwikkeling

E-mail opsteller

inge.te.kulve@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254512

Registratie nummer

Z/18/148354-VB/18/94210

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Instemmen met de aankoop van het kadastraal perceel Maarsseveen sectie A nummer 4233, plaatselijk bekend als Dr. Plesmanlaan 446 te Maarssen.
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 912.500,- om het kadastrale perceel Maarsseveen sectie A nummer 4233, plaatselijk bekend als Dr. Plesmanlaan 446 te Maarssen als strategische verwerving in eigendom te verkrijgen.
3. De in dit voorstel beschreven financiële consequenties en verwerking te onderschrijven.

Samenvatting

Sinds 2015 werkt de gemeente aan de herontwikkeling van Daalse Hoek, het integrale plan dat nieuwbouw voor KBS De Pionier, een gymzaal, buitenschoolse opvang, kinderdagopvang, sociale huurwoningen en woningen in de vrije sector mogelijk maakt. In het plangebied, gelegen tussen Huis ten Boschstraat, Plesmanlaan en Thorbeckelaan in Maarssen-Dorp ligt het kadastraal perceel Maarsseveen sectie A nummer 4233 plaatselijk bekend als Dr. Plesmanlaan 446. Dit kadastraal perceel is in eigendom van Stichting Reinaerde. Het stedenbouwkundig plan voor deze ontwikkeling is op 16 januari 2018 besproken in de raadscommissie. De raadscommissie heeft toen besloten dat het voorstel nog niet besluitrijp was voor behandeling door de Gemeenteraad. Om het plangebied tot ontwikkeling te brengen heeft het college van B&W op 10 januari 2018 een koopovereenkomst gesloten met Reinaerde om het perceel in eigendom te verwerven. Als voorwaarde is opgenomen dat de gemeenteraad een positief besluit heeft genomen over de aankoop van het perceel. Om in de toekomst een mogelijke ontwikkeling van Daalsehoek mogelijk te maken wordt geadviseerd om een strategische grondaankoop te doen. Er is nog niet bekend wanneer het college de ontwikkeling weer ter hand neemt.

Bijlagen

1. Dr. Plesmanlaan 446 te Maarssen

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Sinds 2015 werkt de gemeente aan de herontwikkeling van Daalse Hoek, het integrale plan dat nieuwbouw voor KBS De Pionier, een gymzaal, buitenschoolse opvang, kinderdagopvang, sociale huurwoningen en woningen in de vrije sector mogelijk maakt. In het plangebied gelegen tussen Huis ten Boschstraat, Plesmanlaan en Thorbeckelaan in Maarssen-Dorp ligt het kadastraal perceel Maarseveen sectie A nummer 4233 plaatselijk bekend als Dr. Plesmanlaan 446. Dit kadastraal perceel is in eigendom van Stichting Reinaerde. In bijlage 1 is een omschrijving van het perceel opgenomen. Het stedenbouwkundig plan voor deze ontwikkeling is op 16 januari 2018 besproken in de raadscommissie. De raadscommissie heeft toen besloten dat het voorstel nog niet besluitrijp was voor behandeling door de Gemeenteraad. Om het plangebied tot ontwikkeling te brengen heeft het college van B&W op 10 januari 2018 een koopovereenkomst gesloten met Reinaerde om het perceel in eigendom te verwerven. Als voorwaarde is opgenomen dat de gemeenteraad een positief besluit heeft genomen over de aankoop van het perceel. Om in de toekomst een mogelijke ontwikkeling van daalsehoek mogelijk te maken wordt geadviseerd om een strategische grondaankoop te doen. Er is nog niet bekend wanneer het college de ontwikkeling weer ter hand neemt.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

In de nota grondbeleid (vastgesteld 2013) wordt omschreven op welke wijze en met welk instrumentarium tot ontwikkeling en beheer van locaties kan worden overgegaan.

De gemeente Stichtse Vecht kiest ten aanzien van het te voeren grondbeleid voor maatwerk en marktwerking. Per locatie dan wel project wordt, conform een afwegingskader zoals omschreven in de nota, gezocht naar de meest adequate vorm van grondbeleid, actief of facilitair. Op basis van het beschreven afwegingskader is een actief grondbeleid hier op zijn plaats. Daarnaast heeft het perceel gezien zijn strategische ligging ook zijn meerwaarde indien de herontwikkeling Daalse Hoek niet doorgaat. Bij een actief grondbeleid koopt de gemeente zelf als marktpartij de gronden aan, maakt deze bouw- en woonrijp en verkoopt de bouwrijpe gronden vervolgens ten behoeve van de ontwikkeling daarvan.

In de nota grondbeleid is tevens opgenomen dat er zeer terughoudend wordt omgegaan met strategische grondaankopen. Strategische grondaankopen zijn aankopen die plaatsvinden zonder dat er een concreet bestemmingsplan is.

Argumenten

Met het strategisch verwerven van het perceel van Stichting Reinaerde heeft de gemeente het gehele plangebied in eigendom.

In het plangebied heeft de gemeente alle gronden in eigendom met uitzondering van het kadastraal perceel Maarsseveen sectie A nummer 4233 dat in eigendom is bij Stichting Reinaerde. Het aan te kopen perceel is midden in het plangebied gelegen. Met de aankoop van het perceel van Stichting Reinaerde verschaft de gemeente zichzelf maximale sturing in zowel de productie als de exploitatie van de locatie bij de ontwikkeling. Bovendien kan de gemeente als zij het grondeigendom heeft, invloed uitoefenen op de bij de ontwikkeling betrokken partijen.

Grondpositie van de gemeente is verzekerd

Sinds 2013 is de gemeente in onderhandeling met Stichting Reinaerde over de aankoop van het perceel. Doordat de plannen voor de locatie Daalsehoek diverse keren zijn gewijzigd is de koop van het perceel telkens uitgesteld. De gemeente heeft zich daarbij niet als consistente contractspartner opgesteld. Stichting Reinaerde heeft nu aangegeven dat zij de afspraken die zijn vastgelegd in de koopovereenkomst van 10 januari 2018 wil effectueren. In de koopovereenkomst is als voorwaarde gesteld dat de gemeenteraad een positief besluit neemt over de aankoop. Daarnaast is als voorwaarde opgenomen dat het College Sanering Zorginstellingen en de Raad van Toezicht van

Stichting Reinaerde een positief nemend over de aankoop. Stichting Reinaerde overweegt nu om zich te beroepen op deze voorwaarde en de koop te ontbinden indien de eigendomsoverdracht voor langere tijd wordt uitgesteld.

Op grond van de nota grondbeleid is een actief grondbeleid hier op zijn plaats.

In de nota grondbeleid (vastgesteld 2013) wordt omschreven op welke wijze en met welk instrumentarium tot ontwikkeling en beheer van locaties kan worden overgegaan.

De gemeente Stichtse Vecht kiest ten aanzien van het te voeren grondbeleid voor maatwerk en marktwerking. Per locatie dan wel project wordt, conform een afwegingskader zoals omschreven in de nota, gezocht naar de meest adequate vorm van grondbeleid, actief of facilitair. Op basis van het beschreven afwegingskader is een actief grondbeleid hier op zijn plaats. Daarnaast heeft het perceel gezien zijn strategische ligging ook zijn meerwaarde indien de herontwikkeling Daalse Hoek niet doorgaat. Bij een actief grondbeleid koopt de gemeente zelf als marktpartij de gronden aan, maakt deze bouw- en woonrijp en verkoopt de bouwrijpe gronden vervolgens ten behoeve van de ontwikkeling daarvan.

Kanttelingen

Op grond van de nota grondbeleid wordt zeer terughoudend omgegaan met strategische grondaankopen.

Strategische grondaankopen zijn aankopen die plaatsvinden zonder dat er een concreet bestemmingsplan is. Voor de herontwikkeling Daalse Hoek is er nog geen concreet bestemmingsplan maar de planvorming is in een vergevorderd stadium. Het risico dat het aan te kopen perceel niet in exploitatie wordt gebracht is klein. Daarmee zijn de risico's van deze strategische aankoop beperkt.

Het strategisch verwerven van gronden brengt ook risico's met zich mee.

Deze risico's zijn met name financiële risico's en staan omschreven in paragraaf 1.9. Omdat het risico dat het aan te kopen perceel niet in exploitatie wordt gebracht klein is zijn de risico's bij deze aankoop beperkt. Op het te verwerven perceel staat een gebouw wat tot een jaar geleden in gebruik was gegeven als antikraak. Het gebouw is verouderd en zonder investeringen en aanpassingen niet meer geschikt om te verhuren. Met het verwerven van het eigendom komt ook het beheer van het gebouw naar ons toe. Uitgangspunt is dat het gebouw zal worden gesloopt.

Communicatie

Na besluitvorming zal actief worden gecommuniceerd dat deze strategische grondaankoop nodig is om in de toekomst de herontwikkeling Daalsehoek mogelijk te maken. Met deze aankoop wordt vooruitgelopen op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst. Hiervoor worden persbericht en een publicatie op de website van Daalsehoek ingezet. Daarnaast wordt de voormalige klankbordgroep Daalsehoek hierover geïnformeerd.

Financiën, risico's en indicatoren

De daadwerkelijke financiële consequenties zijn afhankelijk van de mogelijkheden om deze locatie in te brengen in een toekomstige grondexploitatie. In het financieel gunstige scenario worden deze gronden opgenomen in een grondexploitatie en wordt hierdoor ook voorzien in de dekking. In het financieel ongunstige scenario worden deze gronden niet opgenomen in de grondexploitatie en blijven de (exploitatie)lasten voor rekening van de gemeente komen.

Wij stellen voor om voor het aankoopbedrag, sloopkosten en de bijkomende kosten voor het verwerven van het perceel Dr. Plesmanlaan 446 de benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen. Op dit moment is er nog geen ontwikkelplan of grondexploitatie voor deze locatie door de gemeenteraad vastgesteld. Door deze aankoop anticiperen wij op de toekomstige ontwikkeling van deze locatie. Na de vaststelling van de grondexploitatie van Daalse Hoek zullen het aankoopbedrag, sloopkosten en de bijkomende kosten worden ingebracht in deze grondexploitatie.

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording moeten wij dergelijke grondaankopen, in de periode tussen de aankoop en de inbreng in de grondexploitatie, activeren. Dit betekent dat rentekosten zullen worden toegerekend over de boekwaarde per 1 januari van het begrotingsjaar. Op de (boek)waarde van gronden wordt normaliter niet afgeschreven.

Wij stellen de gemeenteraad voor om € 912.500 als investering beschikbaar te stellen. Deze investering is opgebouwd uit de koopsom van € 673.069, btw € 141.345, sloopkosten en asbestsanering € 90.000,- (inclusief btw) en de geraamde aankoopkosten van € 8.000. De jaarlijkse rentelasten zijn dan € 11.862,50. Uitgaande van een verwervingsdatum na 1 januari 2019 zal de eerste rentelast in 2020 moeten worden gedekt. In deze berekening is de btw als kostencomponent opgenomen. Of de btw ook daadwerkelijk als kostenpost is afhankelijk van onze 'fiscale positie' op het overdrachtmoment.

Indien in de eerste helft van 2019 nog geen grondexploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld zullen de rentelasten worden opgenomen in de Programmabegroting 2020. Afhankelijk van de stand van de besluitvorming zal dan worden beoordeeld of incidentele dekking via de Algemene reserve grondexploitaties mogelijk is of dat structurele dekking zal moeten worden gevonden binnen programma 3 Fysiek. Hierbij nemen wij ook de exploitatielasten zoals voor de onroerende zaakbelasting mee.

5 februari 2019

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester