

Emmeloord, 23 mei 2023.

Onderwerp

Aankoop perceel inclusief opstallen en inventaris Graaf Florislaan 24 te Creil

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 427.000,- voor de verwerving inclusief bijkomende kosten van het perceel inclusief opstallen en inventaris aan de Graaf Florislaan 24 te Creil, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder sectie FW perceel 517 (groot ca. 10 are 33 centiare);
2. Een voorbereidingsbudget van €20.030,- beschikbaar te stellen voor het tijdelijke leegstandsbeheer en kosten voor deskundige;
3. De 18e wijziging van de programmabegroting 2023 vast te stellen.

Doelstelling

Voorzien in een ontwikkellocatie voor woningbouw in de kern van Creil om in de woningbehoefte voor met name starters en senioren te kunnen voorzien.

Inleiding

Achtergrond

De grond aan de Graaf Florislaan is in particulier eigendom. Dit betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie FW, perceel 517, groot ca. 10 are 33 centiare (zie bijlage 5). Deze grond met opstallen wordt momenteel gebruikt voor horeca doeleinden en is in maart 2023 te koop aangeboden.

Uitgangssituatie

Vornoemd perceel is in het ontwikkelperspectief van Creil niet aangemerkt als ontwikkellocatie. Echter is in het ontwikkelperspectief wel aangegeven dat er behoefte is aan woningen voor starters en senioren in de kern van het dorp. Ook biedt de locatie perspectief voor invulling van een maatschappelijke functie in het dorpshart van Creil. Zo zouden de functies van het dorpshuis de Binkel kunnen worden verplaatst naar het Poortershuis om vervolgens invulling te geven aan het ontwikkelperspectief Creil (inbreidingslocatie de Binkel).

Aankoop

De gemeente Noordoostpolder is in gesprek met de eigenaar gegaan over de verwerving(voorwaarden) van het perceel. De eigenaar is bereid het perceel inclusief opstallen en inventaris te verkopen aan de gemeente. Om de transactie mogelijk te maken wordt de gemeenteraad gevraagd om budget voor de aankoop beschikbaar te stellen.

Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd om een onderhoudskrediet voor het tijdelijke leegstandsbeheer beschikbaar te stellen.

Uitgangspunten

Voor een passende bieding is gekeken naar de haalbaarheid van de locatie. Hiervoor is een haalbaarheidsberekening (zie bijlage 6) gemaakt op basis van een concept stedenbouwkundige verkaveling.

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>

→ *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>

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. Het concept stedenbouwkundig plan voorziet hierin.

Deze locatie kan invulling geven aan de behoefte naar starters- en seniorenwoningen in de kern van het dorp. Ook is het mogelijk om te kijken naar een gecombineerde invulling met een maatschappelijke functie.

Bij het toekomstige plan wordt rekening gehouden met aspecten als omgeving, verkeer, bodem, klimaatadaptatie (waterberging, vergroening), geluid (Galamalaan) etc.

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

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van deze locatie is dat de gemeente zelf de regie wil voeren op de ontwikkeling. Door nu het perceel met opstallen aan te kopen, geeft de gemeente hier invulling aan en voorkomt dat zij afhankelijk wordt van een derde en/of dat er minder gewenste ontwikkelingen ontstaan.

1.3 Het aankoopbedrag is passend.

Met de aankoopprijs streeft de gemeente naar een sluitende grondexploitatie waarbij eventuele tekorten op te vangen zijn in combinatie met een herontwikkeling op de locatie van de Binkel. Er is een haalbaarheidsberekening gemaakt (zie bijlage 6).

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

De keuze om in deze situatie dit perceel met opstallen 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.

2.1 Budget beschikbaar stellen

Het aan te kopen perceel met opstallen en te maken kosten voor het tijdelijk worden geactiveerd en gerubriceerd onder Materiele Vaste Activa. Te zijner tijd wordt dit object 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 op het opstal voor een termijn van 5 jaar. Op grond wordt conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) niet afgeschreven.

Bij de septemberrapportage zal naar verwachting de hoogte van het af te schrijven bedrag op de opstallen bekend zijn en een voorstel worden gedaan voor het vormen van een afschrijvingsreserve. De BBV bepaalt dat de waarde van het opstal over de verwachte gebruiksduur moet worden afgeschreven. De indicatieve waarde van het opstal is ongeveer € 225.000,-. Voor de grond wordt € 100.000,- gerekend.

De kosten voor het tijdelijk leegstandsbeheer (€17.530,-) en inventaris (€100.000,-) worden gedekt uit de Algemene Reserve Grondexploitatie.

Kostenoverzicht

* Verwervingskosten object incl. inventaris k.k. (1)	€	427.000	
* Kosten deskundige	€	2.500	
* Tijdelijk leegstandsbeheer (7)	€	<u>17.530</u>	
			€ 447.030,-

Dekking van de kosten

De kosten van verwerving van het object en ontwikkelkosten worden opgenomen in de nog op te stellen grondexploitatie van het perceel. Vooralnog worden deze kosten onder de materiële vaste activa verantwoord.

Kanttekeningen

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

- Voortgang van verkoop woningen, te laag ingeschatte kosten voor sloop, 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;

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.

Planning

Vanaf september zal in samenwerking met onder andere het dorp worden gekeken naar een wenselijke invulling van het perceel. Begin 2024 kan dan de uitvraag worden voorbereid richting potentiële ontwikkelaars zodat voor de zomer er een ontwikkelaar is geselecteerd die de herontwikkeling verder vorm geeft.

Bijlagen

1. Kadastraal uittreksel (vertrouwelijk)
2. Kadastrale kaart
3. Haalbaarheidsberekening (vertrouwelijk)
4. Kosten tijdelijk beheer

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

Portefeuillehouder : T. van Steen

Steller : de heer J. van der Wal, (0527) 63 38 48; j.vanderwal@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023, no. 23.0000665;

gelet op artikel 189 en 192 Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 427.000,- voor de verwerving inclusief bijkomende kosten van het perceel inclusief opstallen en inventaris aan de Graaf Florislaan 24 te Creil, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder sectie FW perceel 517 (groot ca. 10 are 33 centiare);
2. Een voorbereidingsbudget van €20.030,- beschikbaar te stellen voor het tijdelijke leegstandsbeheer en kosten voor deskundige;
3. De 18e wijziging van de programmabegroting 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 juli 2023.

De griffier, de voorzitter,