

raadsvoorstel

Zaaknummer 2490130

Te behandelen door S. Metaal-ten Dolle

Onderwerp: Aanvullend krediet strategisch verwerven grondposities bedrijvenpark Arrisveld

Pagina 1 van 3

Aan de raad:

Inleiding

Op 15 oktober 2024 heeft het college besloten het gebied Arrisveld aan te wijzen als locatie voor een nieuw bedrijventerrein. Eveneens op 15 oktober 2024 heeft het college besloten een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken in het beoogde gebied. Uw raad heeft het voorkeursrecht op 19 december 2024 bevestigd waardoor het gedurende drie jaar blijft gelden, te rekenen vanaf 19 december 2024. Zodra uw raad een omgevingsvisie voor het bedrijvenpark Arrisveld vaststelt begint een nieuwe termijn van drie jaar te lopen.

Als op gronden een voorkeursrecht rust, dan moet een eigenaar die de grond wil vervreemden deze als eerste aan de gemeente aanbieden. Dat biedt de gemeente grip op de ontwikkeling van het gebied.

Op 28 november 2024 heeft uw raad een krediet van € 5 miljoen beschikbaar gesteld voor het verwerven van gronden inclusief opstallen in en rondom het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld dan wel voor het strategisch verwerven van grondposities, eventueel inclusief opstallen, die kunnen dienen als mogelijk ruilobject voor gronden in het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld.

Voorstel

Een aanvullend krediet van € 4.000.000,- beschikbaar te stellen voor het verwerven van gronden inclusief opstallen in en rondom het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld dan wel voor het strategisch verwerven van grondposities, eventueel inclusief opstallen, die kunnen dienen als mogelijk ruilobject voor gronden in het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld.

Relatie met (huidig) beleid

Niet van toepassing. Zie ook 'Relatie met andere besluitvorming/andere projecten'.

Beoogd(e) effect(en)

Wij beogen met behulp van het voorgestelde krediet onroerend goed op de locatie Arrisveld te verwerven indien zich hiervoor gelegenheden voordoen voordat het omgevingsplan voor het bedrijventerrein wordt vastgesteld. Eventueel kan dit effect op indirecte wijze worden bereikt door elders onroerende zaken aan te kopen die kunnen dienen als ruilobject voor op de locatie Arrisveld te verwerven grondposities inclusief opstallen.

Argumenten

1.1. Huidig krediet is niet toereikend genoeg.

Van het beschikbaar gestelde krediet van € 5 miljoen is op dit moment € 3,7 miljoen ingezet voor de aankoop van onroerende zaken van 7,6 hectare grond inclusief opstallen van vier eigenaren in het gebied Arrisveld. Wij verwachten op korte termijn overeenstemming te bereiken over een vijfde aankoop. Het dan nog resterende bedrag is niet meer toereikend om daarna nog meer aankopen meer te doen.

Bij het beschikbaar stellen van het krediet van € 5 miljoen was het duidelijk dat het zeker niet toereikend zou zijn voor het verwerven van alle noodzakelijke gronden in het gebied. Wel werd verwacht dat het voldoende zou zijn gedurende de periode tot aan het vaststellen van het omgevingsplan. Wij hadden niet de verwachting dat aan de gemeente op korte termijn veel grond te koop zou worden aangeboden. In dat opzicht is er meer gebeurd dan verwacht.

Gezien de gesprekken die gaande zijn met partijen in het gebied Arrisveld houden wij er rekening mee dat het mogelijk zal zijn nog meer aankopen te doen voordat het omgevingsplan is vastgesteld. Op basis van onze verkennende grondexploitatieberekening verwachten wij €4 miljoen extra krediet nodig te hebben voor deze strategische aankopen.

1.2. Een krediet biedt de ruimte om snel en effectief te handelen waardoor eigenaren/verkopers sneller duidelijkheid hebben.

In beginsel hoeft de gemeente pas over de gronden in het gebied voor het bedrijventerrein te beschikken nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden en het bedrijventerrein wordt aangelegd. Het is echter in belang van de verkopende partij en de gemeente dat er snel en slagvaardig gehandeld kan worden als een kans op een (strategische) aankoop zich voordoet.

Volgens de financiële verordening moet de raad geconsulteerd worden bij een niet-begrote uitgave boven € 100.000,- voordat de verplichting mag worden aangegaan. De extra tijd die nodig is voor het goedkeuren van een aankoop nadat met de verkopende partij overeenstemming is bereikt, vormt een belemmering om snel en slagvaardig te kunnen handelen. Verkopende partijen zijn niet altijd bereid zolang te wachten totdat ze zekerheid hebben over het doorgaan van de verkoop. Door snel en effectief te handelen heeft de verkopende partij meer zekerheid en kan men zich richten op de toekomst.

1.3. Het is van belang voor het voorkeursrecht dat er ruimte is snel en efficiënt te handelen.

Wanneer een eigenaar grond die valt onder het voorkeursrecht wil verkopen is deze eigenaar verplicht de grond als eerste aan de gemeente aan te bieden. Indien de gemeente aangeeft de grond niet te willen of kunnen kopen, vervalt het voorkeursrecht en staat het de eigenaar vrij de grond aan een andere partij te verkopen. Dit zou een ongewenste ontwikkeling zijn. Juist om dit te voorkomen is het voorkeursrecht gevestigd.

1.4. Het krediet kan indien zich een gelegenheid voordoet worden ingezet om elders onroerend goed te verwerven dat kan dienen als ruilobject voor gronden die de gemeente voor het bedrijventerrein nodig heeft.

Bijvoorbeeld als het gaat om grond voor agrarische bedrijvigheid kan een eigenaar meer belang hechten aan vervangende grond dan aan geld. Voor het onderhandelingsproces is het wenselijk dat de gemeente door het beschikbaar stellen van het extra krediet de speelruimte behoudt om snel en efficiënt vervangende grond te kunnen verwerven.

Kanttekeningen

1. De geactiveerde aankoopkosten kunnen een kostenpost worden indien het Omgevingsplan voor het bedrijventerrein onverhoopt de eindstreep niet zou halen.

Het krediet wordt gebruikt voor de strategische aankopen voor Arrisveld. Wanneer het bedrijventerrein in de komende jaren onverhoopt geen doorgang zou vinden en het Omgevingsplan niet wijzigt kunnen de aankoopkosten een kostenpost vormen. Het risico hierop is echter gering. Het onroerend goed verliest in de huidige markt niet snel aan waarde en het kan weer worden afgestoten. Arrisveld heeft daarnaast door de locatie (grenzend aan de bebouwde kom) ook bij het niet doorgaan van de beoogde ontwikkeling een mogelijke strategische waarde voor de gemeente.

Financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's

Voor de uitgaven van aan te kopen gronden en terreinen geldt als regel dat deze uitgaven worden geactiveerd voor de verwervingsprijs. De gronden worden als onderdeel van de materiële vaste activa opgenomen op de balans van de gemeente.

Het nieuwe aanvullend krediet van € 4 miljoen wordt bij de eerstvolgende wijziging van de begroting verwerkt. Het beschikbaar stellen van het extra gevraagde krediet belast de gemeentebegroting niet. Het zijn uitgaven voor de grondexploitatie van het bedrijventerrein die kunnen worden verrekend met de in een latere fase te ontvangen opbrengsten van de uit te geven bouw kavels. De financiële verkenning geeft aan dat een rendabele exploitatie mogelijk is. Dit houdt in dat de uitgaven worden gedekt door de opbrengsten van de te zijner tijd uit te geven bouw kavels.

Na de vaststelling van het omgevingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein wordt dit onroerend goed voor de aankoopwaarde ingebracht in de grondexploitatie.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

Niet van toepassing.

Aspecten van duurzaamheid

Niet van toepassing.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

De gemeente is in gesprek met grondeigenaren in het gebied. Indien grondeigenaren, al dan niet als uitvloeisel van het te vestigen voorkeursrecht, aangeven in gesprek te willen over de verkoop van onroerend goed dan biedt het voorgestelde verwervingskrediet ons de mogelijkheid hierop in te gaan en slagvaardig te handelen wanneer dat gewenst is.

Relatie met andere besluitvorming/andere projecten

Dit voorstel is gerelateerd aan het collegebesluit van 15 oktober 2024 om het gebied Arrisveld aan te wijzen als locatie voor een nieuw bedrijventerrein, aan het raadsbesluit van 28 november 2024 over de benodigde kredieten voor Arrisveld, aan het raadsbesluit van 19 december 2024 om gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken in het gebied Arrisveld en aan het op 24 september 2026 te agenderen voorstel voor het vaststellen van de omgevingsvisie voor het bedrijvenpark Arrisveld.

Vervolgprocedure/evaluatie

Met dit voorstel verleent u het college mandaat om tot een bedrag van maximaal € 4 miljoen onroerende zaken aan te kopen voor het bedrijventerrein Arrisveld. Zodra het omgevingsplan wordt vastgesteld zal ook de grondexploitatiebegroting worden vastgesteld. Het op dat moment nog benodigde verwervingskrediet wordt dan in de grondexploitatiebegroting verwerkt. Het college informeert u over de eventuele grondaankopen die in de tussentijd worden gedaan.

Winterswijk, 25 augustus 2026
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

de burgemeester,

B. Freriks-ten Hagen

B. Dijkstra