

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 23 juni 2009
Naam opsteller : Nicole Zwartelé
Informatie op te vragen bij : opsteller
Portefeuillehouders : Jan Stam

Onderwerp: Aankoop in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten

Aan de raad,

Beslispunt: Instemmen met aankoop Nachtegalenpad Egmond aan den Hoef in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

1. *Waar gaat dit voorstel over?*

In het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is een drietal percelen aan het Nachtegalenpad te Egmond aan den Hoef (kadastraal bekend gemeente Egmond-Binnen sectie A nummer 1093, 1094 en 2723 ter grootte van totaal ruim 20.000 m²) aan de gemeente aangeboden. De verkoper is AM Wonen, een projectontwikkelaar uit Utrecht.

Op 25 juni heeft uw raad ingestemd met vestigen van het recht als bedoeld in artikel 8 Wvg (huidig artikel 5 Wvg). Dit is gebeurd in het kader van de gebiedsvisie die op dat moment openbaar werd. Op 28 oktober heeft uw raad een gewijzigde versie van de gebiedsvisie vastgesteld (het kaderbesluit). De nu aangeboden gronden maken hier deel van uit.

De percelen maken onderdeel uit van het op basis van het geldende volkshuisvestingbeleid verder te ontwikkelen gebied Egmond aan den Hoef-west. Deze locatie is aangemerkt als binnenstedelijk gebied in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord.

Het bestendigen van de Wvg verbindt de gemeente tot het binnen gestelde termijnen verder voorbereiden van de ontwikkeling van dit gebied. In samenwerking met la4sale wordt hieraan al invulling gegeven.

De huidige bestemming van de gronden is agrarisch. De Provincie geeft op dit moment de voorkeur aan een toekomstige bestemming natuur/groen. Als afronding van de eventueel te realiseren woonwijk past dit prima in de huidige plannen. Ondanks het huidige standpunt van de Provincie zijn de gronden wellicht in de toekomst wel interessant om verder te ontwikkelen.

In het kader van de Wvg worden beslissingen genomen door ons college. Zodra een perceel wordt aangeboden, dienen wij aan te geven of in beginsel wordt aangekocht tegen een nader overeen te komen prijs.

In januari 2009 hebben wij aangegeven deze gronden te willen kopen. De mogelijkheid bestaat om in de onderhandelingen een voorbehoud te maken dat de raad moet instemmen met de aankoop. Deze instemming wordt echter erg uitgehold door de wettelijke bepalingen. De verkoper kan namelijk via de rechter verzoeken dat de verkoop toch doorgaat. Het risico is dus aanwezig dat de gemeente, ondanks eventuele bedenkingen van uw raad, door de rechtbank verplicht kan worden alsnog medewerking te verlenen aan deze aankoop tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs.

2. **Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?**

Er is door ons college met de verkopende partij onderhandeld en uiteindelijk is overeenstemming bereikt om de percelen aan te kopen voor €22,50 per m². Als uw raad hiermee akkoord gaat, vindt zo spoedig mogelijk de overdracht plaats.

Gaat uw raad niet akkoord dan zijn er 3 mogelijkheden:

1. De verkopende partij stelt de procedure in als bedoeld in art. 27 Wvg (rechter kan de gemeente verplichten aan te kopen).

2. Indien de verkopende partij geen procedure ex art. 27 Wvg start, krijgt deze partij de mogelijkheid om de grond binnen 3 jaar te vervreemden aan derden. De Wvg blijft van kracht voor de resterende periode waarvoor deze nu is gevestigd. Het voorkeursrecht vervalt niet. De nieuwe eigenaar is wederom gehouden aan de aanbiedingsplicht in het kader van de Wvg.

3. Uw raad beslist tevens om het voorkeursrecht in te trekken. Indien uw raad hiertoe besluit, is er een risico dat de verkoper de gemeente beschuldigt van onbehoorlijk bestuur en de gemeente als gevolg daarvan aansprakelijk stelt voor de daaruit voortvloeiende schade

3. **Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?**

(meer dan één optie mogelijk)

collegebevoegdheid

raadsbevoegdheid

opiniëren

kaderstellend

maatschappelijk urgent

budgetrecht

4. **Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?**

De verkoper, ons college en uw raad.

5. **Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?**

- Om te voorkomen dat er verder met de grond gespeculeerd wordt, bestaat er geen andere mogelijkheid dan aankopen.

- Als het alleen gaat om het invloed uit oefenen op de ruimtelijke ontwikkelingen dan kan ook gebruik worden gemaakt van de Grondexploitatiewet. De eigenaar moet dan wel willen meewerken.

- Als de (nieuwe) eigenaar niet wenst te ontwikkelen of niet (meer) wenst te verkopen terwijl de gemeente wel plannen heeft met de locatie, dan kan eventueel gebruikt worden gemaakt van de Ontheeningswet.

6. **Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?**

Na goedkeuring door uw raad volgt het traject tot de daadwerkelijke eigendomsoverdracht bij de notaris.

6. **Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?**

Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met de aankoop van de percelen en hiervoor een investeringsbudget beschikbaar te stellen van €465.593.

De kosten bedragen structureel 5% rente over het aankoopbedrag namelijk €23.280 per jaar. In het eerste jaar zijn de kosten de helft hiervan namelijk €11.640.

Het huidige referentiekader bij grondaankopen is de kadernota grondbeleid (d.d. 16 februari 2006) en artikel 7 leden 5 en 6 van de verordening ex artikel 212 van de gemeentewet waarin is bepaald dat voor strategische aankopen van boven de €100.000,- de raad wensen en bedenkingen kan geven welke moeten worden meegenomen door het college.

Wat zijn de financiële risico's?

- * De gronden kunnen tijdelijk worden verpacht .
- * De termijn waarop wordt ontwikkeld is niet bekend.
- * Gezien de voorlopig beoogde bestemming "groen" kan er boekwaarde verlies ontstaan bij exploitatie.
- * De planning en kosten van de ontwikkeling van dit gebied lopen mee in de ontwikkeling van structuurvisie.

8. **Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?**

Om te voorkomen dat er met deze gronden, deel uit makend van de te ontwikkelen structuurvisie en het geldende volkshuisvestingbeleid, verder wordt gespeculeerd.

Bijlagen:

1. Plattegrond aangeboden gronden
2. Grondaanbieding 19 maart 2009
3. Begrotingswijziging

Bergen, 19 mei 2009

College van Bergen

R. Groninger,
Secretaris

drs. H. Hafkamp,
Burgemeester