

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3501899	de vries, mariska	SBO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3501899 - Aanpassing grondprijskavels 34 en 35 bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:**

De gemeenteraad besluit In te stemmen met:

1. Wijziging van het uit te geven oppervlak van de kavels 34 en 35 met 1.033 m2.
2. Een lagere grondprijs ad. € 142,- per m2 voor de kavels 34 en 35.
3. De wijzigingen te verwerken in de grondexploitatie.
4. De verhoging van de voorziening derden complexen € 425.838 aan te passen en dit ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De kavels 34 en 35, de zogenaamde Groene Wig, maken onderdeel uit van bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp en staan beiden voor €180/m2 opgenomen in de grondexploitatie.

De beide kavels hebben nu nog de bestemming groen met hierop een wijzigingsbevoegdheid die momenteel wordt uitgewerkt.

Naar aanleiding van gesprekken met potentiële kandidaten, en het feit dat de kavel meer belemmeringen kent dan de andere kavels op De Veldkamp, is er een taxatie uitgevoerd om zo tot een onafhankelijke marktconforme waardebeoordeling te komen. Dit heeft uitgewezen dat de grondprijs van € 180,- per m2 voor de kavels 34 en 35 in het plan De Veldkamp niet haalbaar is.

De waarde die is opgenomen in de grondexploitatie ligt ver boven de taxatie. De mandaatregeling van de gemeente Hengelo bepaalt dat grond - alleen met een goede onderbouwing- verkocht mag worden voor maximaal 20% lager of maximaal € 250.000 onder de grondexploitatie vastgestelde prijs.

De nieuwe grondprijs valt buiten de mandaat regeling en wordt om die reden aan de gemeenteraad ter instemming voorgelegd.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,**DATUM**

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3501899	de Vries, Mariska	SBO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3501899 - Aanpassing grondprijs kavels 34 en 35 bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

De kavels 34 en 35, de zogenaamde Groene Wig, maken onderdeel uit van bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp en staan beiden voor €180/m² opgenomen in de grondexploitatie. De beide kavels hebben nu nog de bestemming groen met hierop een wijzigingsbevoegdheid die momenteel wordt uitgewerkt.

Naar aanleiding van gesprekken met potentiële kandidaten, en het feit dat de kavel meer belemmeringen kent dan de andere kavels op De Veldkamp, is er een taxatie uitgevoerd om zo tot een onafhankelijke marktconforme waardebeoordeling te komen. Dit heeft uitgewezen dat de grondprijs van €180,- per m² voor de kavels 34 en 35 in het plan De Veldkamp niet haalbaar is.

De waarde in de grondexploitatie ligt ruim boven de taxatie. Omdat dit een fundamentele wijziging van de grondexploitatie is, wordt dit aan de gemeenteraad voorgelegd.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Na het voeren van diverse gesprekken met potentiële kandidaten voor kavel 34 is er een onafhankelijke taxatie uitgevoerd. Hierbij zijn de beperkingen van de kavels meegenomen. De mogelijkheden op de kavel zijn beperkt door:

1. Cultuur historische - en groenwaarden;
Op het uitgeefbare grondstuk staan twee te behouden opstallen en te behouden bomen. De verplichting om de boerderij en de schuur te behouden en de hierbij behorende renovatiekosten geven geen extra waarde aan kavel 34.
2. het bestemmingsplan laat slechts 35% bebouwing toe;
Op de overige kavels is een bebouwingspercentage van 60% toegestaan.
3. er vervallen stroken langs de buitengrenzen als gevolg van kabels en leidingen en twee sloten.
Dit maakt dat het actuele uit te geven oppervlak 1.033 m² kleiner wordt dan waarmee is gerekend in de grondexploitatie.

Ondanks dat bekend was dat de (door adviesbureau STEC geadviseerde) grondprijs ambitieus was, is de afgelopen jaren toch geprobeerd om - ondanks de beperkende (of uitdagende) factoren – toch een koper te vinden die bereid was deze prijs te betalen.

Omdat dit tot op heden niet is gelukt, is ervoor gekozen om de kavels te laten taxeren. Dit hebben we nu gedaan, omdat:

- De staat van de monumentale boerderij en de bijbehorende karakteristieke schuur is slecht en de kwaliteit van de gebouwen gaat hard achteruit. Om verder verval te voorkomen is het van belang dat op korte termijn de percelen worden verkocht zodat de panden worden getransformeerd en opgeknapt. De verkoop en ontwikkeling van deze kavel is van groot belang zodat verder verval, met onomkeerbare gevolgen, wordt voorkomen.
- Bijna alle kavels op de Veldkamp zijn verkocht of in optie. Met de uitgifte van deze laatste kavels is ook de afronding van het project in zicht.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Gevraagd wordt om in te stemmen met:

1. Wijziging van het uit te geven oppervlak van de kavels 34 en 35 met 1.033 m².
2. Een lagere grondprijs ad. € 142,- per m² voor de kavels 34 en 35.
3. De wijzigingen te verwerken in de grondexploitatie.
4. De verhoging van de voorziening derden complexen € 425.838,- aan te passen en dit ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie

FINANCIËLE ASPECTEN

Personeel:

N.v.t.

Financieel:

Het getaxeerde bedrag wijkt € 747.000,- af van het bedrag in de grondexploitatie. De gehanteerde prijs voor groen is in overeenstemming gebracht met de Grondprijsnotitie 2022, waardoor het nadeel uitkomt op een totaalbedrag van € 612.142,-.

De gemeente Hengelo moet voor haar deel (70%) de voorziening in de grondexploitatie aanpassen. De voorziening derden complexen neemt dan toe met € 425.838,- en dit bedrag wordt onttrokken uit de reserve grondexploitatie.

BIJLAGE(N)

- Begrotingswijziging: 22102 Grondprijsaanpassing kavels De Veldkamp

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

Bedr ijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	68201000	720500	U	N	425838					Aanpassing grondprijs kavels De Veldkamp
1	85000512	720500	I	N	425838					Aanpassing grondprijs kavels De Veldkamp
1	69809150	710100	I	N	425838					Aanpassing grondprijs kavels De Veldkamp
1	80000150	710101	U	N	425838					Aanpassing grondprijs kavels De Veldkamp