

Raadsvergadering
d.d. 28-2-2019

Aan de Raad

No. 12.

Wissenkerke, 5-2-2019

Onderwerp:
Grondexploitatie terrein Zeelandnet

Voorstel/alternatieven

Instemmen met de voorlopige GREX e.e.a. vooruitlopend op het aangepaste bestemmingsplan.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Op 21 september 2017 heeft uw raad besloten tot het beschikbaar stellen van budget voor de aankoop van de uitbreiding van bedrijventerrein Het Rip te Kamperland. Dit als een strategisch aankoop.

Inmiddels is een deel van de aankoop, het gebouw met ondergrond, reeds verkocht middels een huurkoop overeenkomst. Ook is er veel vraag naar bouwgrond voor bedrijven.

Door deze gunstige ontwikkeling van de markt is het gewenst de gronden middels een grondexploitatie in ontwikkeling te brengen. Aangezien er op dit moment nog maar een klein deel bedrijfsmatig bestemd is en de procedure hiervoor nog moet worden opgestart, zijn de kosten en opbrengsten globaal inschat. Naarmate de procedure vordert kan op basis van wensen en eisen de exploitatie bijgesteld worden tot het uiteindelijke plan. Deze GREX, zoals hij nu voorligt, zal na vaststelling in de rapportage cyclus van worden opgenomen.

Bijgevoegd treft u de grondexploitatieberekening.

Voorgesteld wordt:

- Instemmen met de voorlopige GREX e.e.a. vooruitlopend op het aangepaste bestemmingsplan;
- Bij instemming starten met de verkoop van de gronden.

Door het vaststellen van de GREX wordt vormgegeven aan een planmatige en financiële basis voor de grondontwikkeling. Ondanks dat deze GREX nog globaal is, zonder een vastgestelde bestemmingsplan, geeft dit wel een financiële planning weer voor de periode van 10 jaar.

Aan de opbrengstenkant wordt nu uitgegaan van:

- Verkoop landbouwgrond 1.9 ha
- Verkoop bedrijfsgrond 2.6 ha

De opbrengsten zijn begroot op basis van de geplande transacties en de grondprijsnota bedrijfsgrond.

Aan de kostenkant is de boekwaarde van de grond opgenomen. De aan en verkoopwaarde van het gebouw is uit de grondexploitatie gelaten. Dit is geregeld doormiddel van de huurkoop overeenkomst en staat los van deze grondexploitatie.

Indien de exploitatie vervolg krijgt zoals gepland, wordt een resultaat voorzien van minimaal 488.000 euro. Dit is echter alleen mogelijk indien de 2.6 ha agrarische gronden wordt bestemd voor uitbreiding van bedrijventerrein Het Rip.

Wettelijke grondslag

-

Inhoud extern advies

-

Resultaat horen

-

Belangenafweging

-

Motivering

Na het akkoord gaan met deze GREX kan er gestart gaan worden met de verkoop van de gronden.

Financiële gevolgen

Na het vaststellen van deze voorlopige GREX door de gemeenteraad zal er een aparte begrotingswijziging door de raad vastgesteld worden, waarbij de grond in exploitatie genomen wordt en er financieel een grondexploitatie wordt geopend.

Mogelijke risico's

De risico's voor de GREX zijn:

Opbrengst:

- Bestemmingsomzetting loopt vertraging op of gaat niet door;
- Verkoop van de grond duurt langer dan voorzien;

Kosten:

- Sterke kostenstijging van infrastructurele kosten
- Stijgende rentekosten

Onvoorziene kosten

Daarnaast heeft de looptijd van deze GREX een periode van 10 jaar. Als in de komende jaren blijkt dat deze periode langer wordt dan 10 jaar zal er een apart voorstel naar de gemeenteraad gestuurd worden, waarbij gemotiveerd wordt waarom van deze richttermijn wordt afgeweken met daarbij risico-beperkende beheersmaatregelen.

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 14 februari 2019