

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1366690
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: John Meeuwesen

Onderwerp

Brede Heide perceel N394 (aankoopovereenkomst)

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. In te stemmen met de aankoopovereenkomst voor de transactie van € 950.000 tussen de erven van de heer G.J. van Gestel en gemeente Boxtel aangaande de verwerving van perceel N394 (Brede Heide 2);
2. Een krediet te voteren van € 955.000 (aankoopprijs en bijkomende kosten overdracht) en deze te dekken vanuit de algemene middelen;
3. De 4e begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Boxtel is door de erven van de heer G.J. van Gestel benaderd met de vraag of de gemeente interesse heeft in de aankoop van perceel N394. Het perceel is gelegen aan de Brede Heide in Lennisheuvel en kent een oppervlakte van 6.000 m².

Eind 2023 heeft het College ingestemd met het sluiten van een optieovereenkomst voor het betreffende perceel. In het onderzoek naar inbreidingslocaties is dit perceel ook naar voren gekomen. Uitgebreid onderzoek heeft de haalbaarheid voor woningbouw aangetoond.

Op 18 juni 2024 heeft het College ingestemd om op basis van de resultaten van de haalbaarheidsstudies te starten met het opstellen van de aankoopovereenkomst voor een bedrag van € 950.000.

Met de erven van de heer G.J. van Gestel is overeenstemming bereikt over de voorliggende aankoopovereenkomst voor de aankoop van perceel N394 voor een bedrag van € 950.000.

Het college heeft geheimhouding opgelegd op bijlage 1 bij dit raadsvoorstel en op de bijlage taxatierapport bij het collegevoorstel. Dit laatste document is in te zien bij de griffie.

Beoogd resultaat

De aankoop van perceel N394 (Brede Heide 2) door instemming met de aankoopovereenkomst inzake een strategische grondverwerving om plan voor woningbouw te ontwikkelen, rekening houdend met het gemeentelijk beleid.

Argumenten

1.1 De haalbaarheidsstudies een kans aangeven voor de locatie.

Het perceel valt grotendeels binnen bestemmingsplan Lennisheuvel met de aanduiding “woonbestemming” en provinciaal in “Landelijke kern”. Alles overziende maakt dit het perceel interessant voor woningbouw. Binnen deze kaders hebben de haalbaarheidsstudies plaatsgevonden vanuit verschillende invullingen op het gebied van woningbouw.

1.2 De aankoopovereenkomst past binnen de strategische grondverwerving.

In het kader van een actiever grondbeleid is in de nota grondbeleid de ruimte opgenomen voor strategische grondaankopen. Deze aankoop(overeenkomst) voor deze strategische grondverwerving past binnen deze (beleids)ruimte.

1.3 Dit perceel naar voren komt binnen het onderzoek naar inbreidingslocaties.

In het onderzoek naar mogelijke inbreidingslocaties is dit perceel ook naar voren gekomen als een mogelijke inbreidingslocatie voor o.a. woningbouw.

1.4 De locatie nu voor aankoop beschikbaar is.

Uit strategisch oogpunt en met het oog op de gewenste regierol vanuit de gemeente wordt de stap gezet om vanuit de optieovereenkomst tot deze aankoopovereenkomst te komen.

1.5 Het aankoopbedrag in lijn ligt met het taxatierapport en kan tegen de verkrijgingsprijs worden geactiveerd.

Voor perceel N394 is recent een taxatierapport opgesteld. Het geheime taxatierapport is voor raadsleden in te zien bij de griffie. De uitkomst van de taxatie wijkt slechts in zeer geringe mate af van het aankoopbedrag. Het aankoopbedrag kan als marktconform aangeduid worden waardoor het vastgoed tegen de verkrijgingsprijs met bijkomende kosten (notariële overdracht) wordt geactiveerd op onze balans. De bijkomende kosten van notariële overdracht zijn een inschatting en zijn bij feitelijke overdracht bekend via de te ontvangen nota van afrekening.

2.1 Voor de aankoop een krediet te voteren.

De aankoopwaarde van het onroerend goed bedraagt € 950.000 waarvan grondpositie € 848.000 en woning € 102.000. Bij de notariële overdracht komen bijkomende kosten inzake de werkzaamheden van de notaris aan de orde. De bijkomende kosten (notaris en kadaster) worden ingeschat op € 5.000. Voor

de aankoopwaarde vermeerderd met de bijkomende kosten wordt een krediet gevraagd ter grootte van € 955.000.

3.1 De exploitatielasten worden verwerkt in de begroting van de gemeente.

Na aankoop zal de gemeente als eigenaar de eigenaarslasten in rekening geb racht krijgen bestaande uit o.a. WOZ en waterschapslasten. Daarnaast ontstaan na de verwerving ook rentelasten en afschrijvingskosten met betrekking tot het onroerend goed. Via de begrotingswijziging worden deze lasten opgenomen in de begroting.

Kanttelingen

1.1 De optietermijn is met twee maanden verlengd.

Voor een uitgebreide analyse van de mogelijkheden van de inzet van deze locatie zijn diverse scenario's op het gebied van haalbaarheid onderzocht. Hierdoor is de termijn, zoals opgenomen in de optieovereenkomst, met twee maanden verlengd.

1.2 (Tijdelijke) opbrengsten niet in beeld.

Het perceel met de daarop aanwezige bebouwing is een gelegenheidsaankoop die de gemeente met beide handen heeft aangegrepen. Het perceel biedt voldoende potentie voor ontwikkelingen. De uitvoering en keuze hiervan is een ander traject. Wat we in de 'time being' met de woning gaan doen, kan de gemeente na aankoop rustig bekijken en op een later moment nader op terugkomen. Het perceel is aangekocht als een strategische verwerving. Een strategische verwerving is geen aankoop met een vooraf bepaald doel. Tijdelijke inzet woningen en/of tijdelijke verhuur kan een mogelijke optie zijn.

Financiën

Met betrekking tot het onderdeel financiën en de financiering gelden de navolgende uitgangspunten:

- De aankoopwaarde bedraagt € 950.000 waarvan grondpositie € 848.000 en woning € 102.000;
- De bijkomende kosten (notaris en kadaster) worden ingeschat op € 5.000; indien deze hoger uitvallen zal dat bij bestuursrapportage gemeld worden;
- De overige eigenaarslasten zijn ingeschat op € 2.000; dit bedrag is gebaseerd op de werkelijke eigenaarslasten zoals in 2024 door de eigenaar/erven betaald. Deze bestaan uit WOZ, waterschapslasten en verzekering en vermeerderd onderhoud.
- Geen rekening gehouden met eventuele baten door (tijdelijke) verhuur.
- Afschrijving woning op 30 jaar conform actueel beleid nota activeren;
- Op de grondpositie wordt niet afgeschreven;
- Actuele rekenrente van 0,79%.

De jaarlasten geven onderstaand beeld voor de komende jaren:

	2025	2026	2027	2028
A: Afschrijvingslasten	€ -2.300	€ -3.400	€ -3.400	€ -3.400
B 1: Rentelasten woning	€ -500	€ -800	€ -800	€ -700
B 2: Rentelasten grondpositie	€ -4.500	€ -6.700	€ -6.700	€ -6.700
C: Kapitaallasten (A+B)	€ -7.300	€ -10.900	€ -10.900	€ -10.800
D: Overige eigenaarslasten	€ -2.000	€ -2.000	€ -2.000	€ -2.000
E: Tekort (C+D)	€ -9.300	€ -12.900	€ -12.900	€ -12.800

De structurele lasten zijn geraamd op ca. € 13.000. Hiervoor doen wij een beroep de algemene middelen. Eventuele opbrengsten zullen verrekend worden met bovengenoemde kosten.

De financiële gevolgen zijn verwerkt in de 4e begrotingswijziging 2025.

Uitvoering

Na instemming van de aankoopovereenkomst wordt de aankoopovereenkomst verzonden aan de notaris voor het opstellen van de akte tot de juridische en feitelijke overdracht van het perceel.N394 (Brede Heide 2).

Communicatie

Het raadsvoorstel wordt desgewenst toegelicht in het persgesprek.

Bijlagen

Bijlage 1. Aankoopovereenkomst inclusief situatietekening (geheim)

Bijlage 2. BW 25-04 Aankoop Brede Heide 2

Ter inzage

Taxatierapport (geheim)

Boxtel, 10 december 2024

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,

de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

Ter inzage

1. N.v.t.

Contactpersoon

Johan van der Heijden, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Raadsbesluit

Registratienr.: 1366690

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 november 2024;

Besluit

1. In te stemmen met de aankoopovereenkomst voor de transactie van € 950.000 tussen de erven van de heer G.J. van Gestel en gemeente Boxtel aangaande de verwerving van perceel N394 (Brede Heide 2);
2. Een krediet te voteren van € 955.000 op basis van de aankoopprijs en bijkomende kosten en deze te dekken vanuit de algemene middelen;
3. De 4e begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 4 februari 2025;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden