

# VOORSTEL BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BUREN

DATUM	BEHANDELEND AMBTENAAR	TEAM	NUMMER	
1 oktober 2019	[REDACTED]	Beheer Regie en Projecten	D.042388 Z.016301	
Onderwerp	Aankoop grond entreegebied Lingemeer.			
Voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met het voorstel om deel te nemen aan de openbare veiling voor de aankoop van drie percelen gelegen in Lingemeer, kadastraal bekend gemeente Lienden, sectie O, nummers 1328, 1314 en 1316 met een gezamenlijke oppervlakte van 14.655 m<sup>2</sup>, conform het advies zoals beschreven in dit voorstel.</li> <li>2. [REDACTED]</li> <li>3.               <ol style="list-style-type: none"> <li>A. Een krediet van maximaal [REDACTED] beschikbaar te stellen voor de aankoop, veilingkosten en de kosten voor de juridische levering.</li> <li>B. Een budget van maximaal [REDACTED] beschikbaar te stellen voor het verwijderen van de berg zand op een van de percelen.</li> <li>C. Na instemming met dit voorstel, de raad direct te informeren en na eventuele gunning de financiële gevolgen te verwerken in de 2 maands rapportage van december.</li> </ol> </li> <li>4. Het bieden met betrekking tot de aankoop van de drie percelen in Lienden bij volmacht te laten uitvoeren door een medewerker van Team Beheer (zie bijlage 2).</li> </ol>			
Openbaar	Portefeuillehouder	O.R./ G.O.	Agendacommissie	Raadsvergadering
Nee	[REDACTED]	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

## Inleiding

Vanuit de gedachte 'buurmans grond is eenmaal te koop', bieden wij uw college hierbij een collegevoorstel aan, in verband met de openbare verkoop van een drietal percelen grond, gelegen nabij het entreegebied van Lingemeer. Deze openbare veiling vindt op 15 oktober a.s. om 10:30 uur plaats op initiatief van een hypotheekverstrekker. De huidige eigenaar van de percelen is: [REDACTED]. Alle informatie omtrent de te verkopen percelen, veilingvoorwaarden en overige informatie worden gepresenteerd via de website [www.bogauctions.nl](http://www.bogauctions.nl).

De volgende percelen worden aangeboden:

- ➔ Perceel 1: Lienden, O, 1328, groot 1.990 m<sup>2</sup>;
- ➔ Perceel 2: Lienden, O, 1314, groot 4.100 m<sup>2</sup>;
- ➔ Perceel 3: Lienden, O, 1316, groot 8.575 m<sup>2</sup>.

De gezamenlijke perceeloppervlakte is: 14.665 m<sup>2</sup>. Op de afbeelding in bijlage 1 kunt u de exacte ligging van de percelen raadplegen. Deze drie percelen worden tegelijk verkocht.

In de veilingvoorwaarden is aangegeven dat toewijzing van de gronden plaatsvindt aan de hoogste bieder na gunning van de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft vijf dagen bedenktijd en kan nog afzien van gunning, zonder rede van opgave. Nadat de gronden zijn gegund, is de hoogste bieder gehouden de percelen af te nemen.

## Doel / meetbaar effect

Uw college adviseren omtrent de mogelijkheden tot aankoop van een drietal percelen op Lingemeer.

## Argumenten

- 1.1. *De huidige planologische bestemming van de percelen is "Groen".*  
De percelen 1 en 2 hebben een WRO bevoegdheid voor mogelijke (toekomstig) bestemmingswijziging voor onder andere detailhandel of woningbouw.

1.2. *Door het aankopen van de percelen, kan de gemeente het openbaar gebied van "Villapark Lingemeer" netjes afronden.*

Op dit moment zijn de percelen ingericht met gras en struiken. Door omwonenden wordt er op verschillende plekken op het gras geparkeerd. Het stedenbouwkundig aanzien van Lingemeer oogt hierdoor wat rommelig en minder verzorgd. Op het moment van aankoop heeft de gemeente hier de regie over en kan zij dit veranderen.

1.3. *Bij de drie percelen die nu te koop worden aangeboden spelen diverse zaken die de gemeente kan oplossen als het haar eigendom is. Dit betreft:*

[Redacted]

b. Berg zand

Op perceel 2 van "Villapark Lingemeer" ligt een berg zand. De bewoners geven al sinds een aantal jaren aan dat deze berg zand weg moet omdat deze gevaarlijk is. De gemeente kan deze berg zand niet zomaar weghalen, omdat de berg zand op privéterrein ligt. Als de grond eigendom is van de gemeente, kan de gemeente deze berg zand weg (laten) halen.

De ODR is hier gaan handhaven en heeft inmiddels bestuursdwang opgelegd. De eigenaar (de huidige eigenaar dan wel de koper) kan tot 25 oktober 2019 bezwaar maken tegen deze bestuursdwang. Als de gemeente geen eigenaar wordt van deze gronden, kan zij de berg zand pas weghalen nadat deze procedure is afgerond. Als de volledige bezwaar- en beroepsperiode wordt doorlopen, kan dit zeker nog twee jaar duren.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] we eigenaar om hier een zakelijk recht te vestigen.

Op dit moment is er juridisch niets geregeld.

1.4. *Realiseren doelen uit het landschapsonwikkelingsplan (LOP)*

De aankoop, en inrichting van deze percelen kan gezien worden als (de start van) een logische ruimtelijke afronding van het ontgrondingsgebied. Verder kan de aankoop van de percelen en het beheer en de inrichting bijdragen aan doelen uit het Landschapsonwikkelingsplan. Het gaat dan vooral om het realiseren van (1 of meer van) onderstaande doelen:

- ➔ Realiseren van verbindingen voor langzaam verkeer (wandelen, fietsen) in de vorm van paden en een brug;
- ➔ Voorsorteren op klimaatverandering: door verflauwing van de oevers kan iets bij gedragen worden aan de wateropgave (in overleg met waterschap);
- ➔ Realiseren van landschappelijke beplanting in combinatie met de routes en de oever (verbetert de beleving, ecologische kwaliteit, en evt. woongenot).

2.1

[Redacted]

- 3.1 *Een bandbreedte t [REDACTED] per m<sup>2</sup> vast te stellen om te bieden op de aan te kopen percelen.*

De huidige planologische bestemming van de percelen is "Groen". Daarbij hebben de percelen 1 en 2 een WRO bevoegdheid voor mogelijke bestemmingswijziging voor onder andere detailhandel of woningbouw. Vanwege het ontbreken van de van toepassing zijnde grondprijzen in de grondprijzenbrief 2019 kunnen we dit niet als basis gebruiken. Daarom wordt uw college voorgesteld een bandbreedte vast te stellen voor de biedingen.

Voor de waarde van openbaar gebied kan worden uitgegaan van [REDACTED]

- 3.2 *Het beschikbaar stellen van een krediet, is de bevoegdheid van de raad.*

Gezien de beschikbare tijd, is het niet haalbaar om het besluit eerst voor te leggen aan de raad. Het college mag gelet op de tijd wel hiervan afwijken, maar moet hierover direct de raad informeren. De financiële gevolgen stellen we voor om deze te verwerken in de laatste 2 maandsrapportage.

## **Kanttekeningen**

- 1.1. [REDACTED]

- 1.2. *Als de gronden zijn aangekocht, is de consequentie dat de gemeente deze gronden ook dient te onderhouden.*

Hiervoor dient rekening gehouden te worden met het budget voor het Groenbeheer. Het fietspad wordt al door de gemeente onderhouden.

- 1.3. [REDACTED]

- 1.4. *Als de gemeente de gronden verwerft, kan zij de procedurele en herstelmaatregelen met betrekking tot de berg zand niet verhalen.*

De ODR heeft diverse acties uitgezet om de berg zand te laten weghalen door de eigenaar:

→ [REDACTED]

→ *2<sup>e</sup> dwangsom* [REDACTED] Dit bedrag moet de huidige eigenaar van de grond betalen. Bij verkoop van de grond moet de nieuwe eigenaar dit bedrag betalen. Er loopt nog een bezwaar. Wanneer gemeente Buren eigenaar wordt, zal zij zelf de berg zand weghalen en kan dit proces beëindigd worden, zonder betaling van de dwangsom.

→ *Bestuursdwang*: Deze is 12 september 2019 opgelegd. De huidige eigenaar (of opvolgende eigenaar) heeft tot 25 oktober 2019 tijd om bezwaar aan te tekenen tegen deze bestuursdwang. Doet de (opvolgend) eigenaar dit niet, dan gaat de gemeente zelf de noodzakelijke herstelmaatregelen treffen. De kosten die hier uit voort vloeien, moet de gemeente eerst zelf betalen. Daarna kan de gemeente de kosten van voorbereiding en uitvoering van de bestuursdwang verhalen op de (nieuwe) grondeigenaar.

- 1.5. *De huidige eigenaar heeft recent een rechtszaak verloren, omdat zij geen woningen mochten realiseren op de percelen 1 en 2.*

De gemeente kan de grond vooralsnog niet inzetten voor woningbouw.

- 1.6. *Waterschap Rivierenland is bekend met de openbare verkoop van de drie percelen.*

Het Waterschap bezint zich intern of zij belang hebben om de percelen aan te kopen. Het waterschap heeft een opgave in het kader van de watercompensatie. Vanuit de gemeente is contact gezocht om elkaar op de hoogte te houden en zo nodig gezamenlijk op te trekken.

2.1

3.1. *Derden kunnen prijzen bieden die niet marktconform zijn.*

Met andere woorden: de grond is waard, wat de markt er voor geeft. Om binnen het beleid van de gemeente te blijven is gekozen voor een beperkte bandbreedte. Dit om te voorkomen dat er bijvoorbeeld sprake kan zijn van staatsteun of enige vorm van insinuatie ten aanzien van (her)ontwikkeling in verband met de recent afgeronde gerechtelijke procedure met de huidige eigenaar.

3.2. *Op dit moment is er geen taxatierapport voorhanden.*

Vanwege het korte tijdsbestek is er geen mogelijkheid om een taxatie uit te voeren. Ter onderbouwing van het voorgestelde bandbreedte, zijn recente soortgelijke transacties ter vergelijking genomen. Tevens is ruggespraak gehouden met cluster Belastingen (WOZ-waarderingen). Dit komt overeen met de gestelde bandbreedte.

3.3. *De aankoopsom kan hoger uitvallen dan de gemeente heeft geboden.*

De veiling gaat als volgt: partijen kunnen bieden. Nadat niemand meer biedt, is de inzet rond. Vervolgens wordt door de computer afgemijnd. De koopsom wordt dan de inzet en het afmijnbedrag samen. Als voorbeeld het volgende: stel de hoogste inzet is € 100,--. De afmijn wordt bij € 500 gestart. Als iemand op de knop druk bij € 50,-- (afmijnt), dan wordt de koopsom € 100,-- + € 50,-- is totaal € 150,--. Mijnt niemand af, dan is de koopsom € 100,--.

3.4. *De prognose is dat we dat we bij de jaarrekening van 2019 een tekort hebben.*

Hoewel we op dit moment bezig zijn met de 2 maands rapportage is het tekort bij het sociaal domein 2019 al reeds bekend. Vooral is er in 2019 onvoldoende dekking voor dit tekort.

3.5. *Informereren gemeenteraad*

Gelet op de politieke ontwikkelingen, geven wij uw college in overweging op welke wijze de gemeenteraad het best geïnformeerd kan worden, waarbij de vertrouwelijkheid van dit dossier als uitgangspunt genomen wordt.

## Financiën

### KOSTENOVERZICHT

1. *Aankoopprijs (incidenteel – bij aankoop uit eigen middelen):*

De aankoopprijs (rekening houdend met de bandbreedte tussen de [redacted] m<sup>2</sup>) met als bandbreedte is: [redacted] excl. kosten.

#### *Overdrachtsbelasting*

De overdrachtsbelasting is 6% van maximaal [redacted]

#### *Kapitaallasten (structureel – bij aantrekken van vreemd geld):*

Op de grond wordt niet afgeschreven. De kapitaallast bestaat daarom alleen uit de rentecomponent van [redacted]. Dit is omgerekend - naar de hoogst voorgestelde bandbreedte - een bedrag van [redacted] per jaar.

2. *Kosten veiling (incidenteel):*

- ➔ Schatting kosten executoriale verkoop: [redacted]
- ➔ 1% inzetpremie: maximaal [redacted]
- ➔ Wettelijke rentevergoeding over de periode (6 weken) dat de aankoopsom wordt voldaan (moment van eigendomsoverdracht): 2% van maximaal [redacted]
- ➔ Waarborgsom van 10% van de koopsom met een minimum van € [redacted]. Wordt verrekend met de totale koopsom.

3. *Niet inbare opgelegde dwangsommen vanwege niet verwijderen berg zand (incidenteel):*  
 Met betrekking tot de berg zand zijn er door de ODR diverse acties uitgezet:
- [REDACTED]
  - 2<sup>e</sup> dwangsom [REDACTED]: Dit bedrag moet de eigenaar van de grond betalen. Bij verkoop van de grond moet de nieuwe eigenaar dit bedrag betalen. Er loopt nog een bezwaar.
  - Bestuursdwang: Deze is 12 september 2019 opgelegd. (zie kosteninschatting bij punt 4)  
 Als de gemeente deze percelen koopt, komen deze kosten voor rekening van de gemeente.
4. *Verwijderen berg zand (incidenteel):*
- Bij vervuilde zand: ca. [REDACTED] (een grove schatting, incl. laad- en transportkosten, laadkosten en AP04 + PVAS onderzoeksrapporten);
  - Bij schoon zand: ca. [REDACTED] (een grove schatting, incl. laad- en transportkosten en AP04 + PVAS onderzoeksrapporten).
5. *Beheerskosten (structureel):*  
 Onderhoud terrein: [REDACTED] per jaar (excl. de aanwezige struiken).  
 Onderhoud fietspad: reeds in beheer bij de gemeente.

Resumerend kostenoverzicht:

Incidentele kosten:

- Aankoopprijs: [REDACTED] - (bij gebruik eigen middelen (0,5% en de overdrachtsbelasting)
- Veilingkosten: [REDACTED]
- Niet te innen dwangsommen: [REDACTED]
- Verwijderen zandberg: [REDACTED]

Structurele kosten:

- Onderhoud terrein: [REDACTED] per jaar;
- Rentelast vreemd geld: [REDACTED] per jaar (bij aantrekken vreemd geld).

DEKKING – grondaankoop:

Voor het verwijderen van de berg met zand is geen dekking aanwezig. De kosten nemen we mee in de laatste 2 maands rapportage van dit jaar.

Het krediet van [REDACTED] betreft een kasgeldtransactie. Hiervoor hoeft geen dekking gevonden te worden. Voor de rentekosten die hier uit voortkomen echter wel. Gelet op het geringe bedrag van maximaal [REDACTED] stellen we voor dit mee te nemen in de volgende actualisatie van de begroting.

Voor de niet te innen dwangsommen is de dekking reeds aanwezig. Het nadeel wat hier ontstaat is dat we geen inkomsten genereren.

VOORWAARDEN – Financiering herinrichting percelen Entreegebied Lingemeer:

Wat betreft financiering worden er in het landschapsontwikkelingsplan verschillende bronnen beoogd waarvan er een aantal niet (meer) bestaan. Nog beschikbaar is:

[REDACTED]

### **Uitvoering**

- Planning  
Op 15 oktober 2019 is de openbare veiling. Voor deze tijd moet de gemeente zich hebben aangemeld bij de veiling en een bod hebben uitgebracht. Op de dag zelf kan het bod worden verhoogd.
  
- Communicatie  
Er wordt niet actief naar buiten gecommuniceerd dat de gemeente een bod doet op deze gronden. Ook niet als de gemeente de gronden gegund krijgt.
  
- Evaluatie  
Er vindt geen evaluatie plaats.

### **Burgerparticipatie**

Dit voorstel heeft betrekking op aankoop van een stuk grond bij "Villapark Lingemeer". Het zou voor de hand liggen daar burgerparticipatie op toe te passen. Gelet op de periode dat er een besluit moet worden genomen, is dat niet haalbaar.

### **Deregulering**

Er is geen sprake van nieuwe wet- of regelgeving. Dit onderdeel is daarom niet van toepassing op het voorliggende advies.

### **Achtergrondinformatie**

N.v.t.

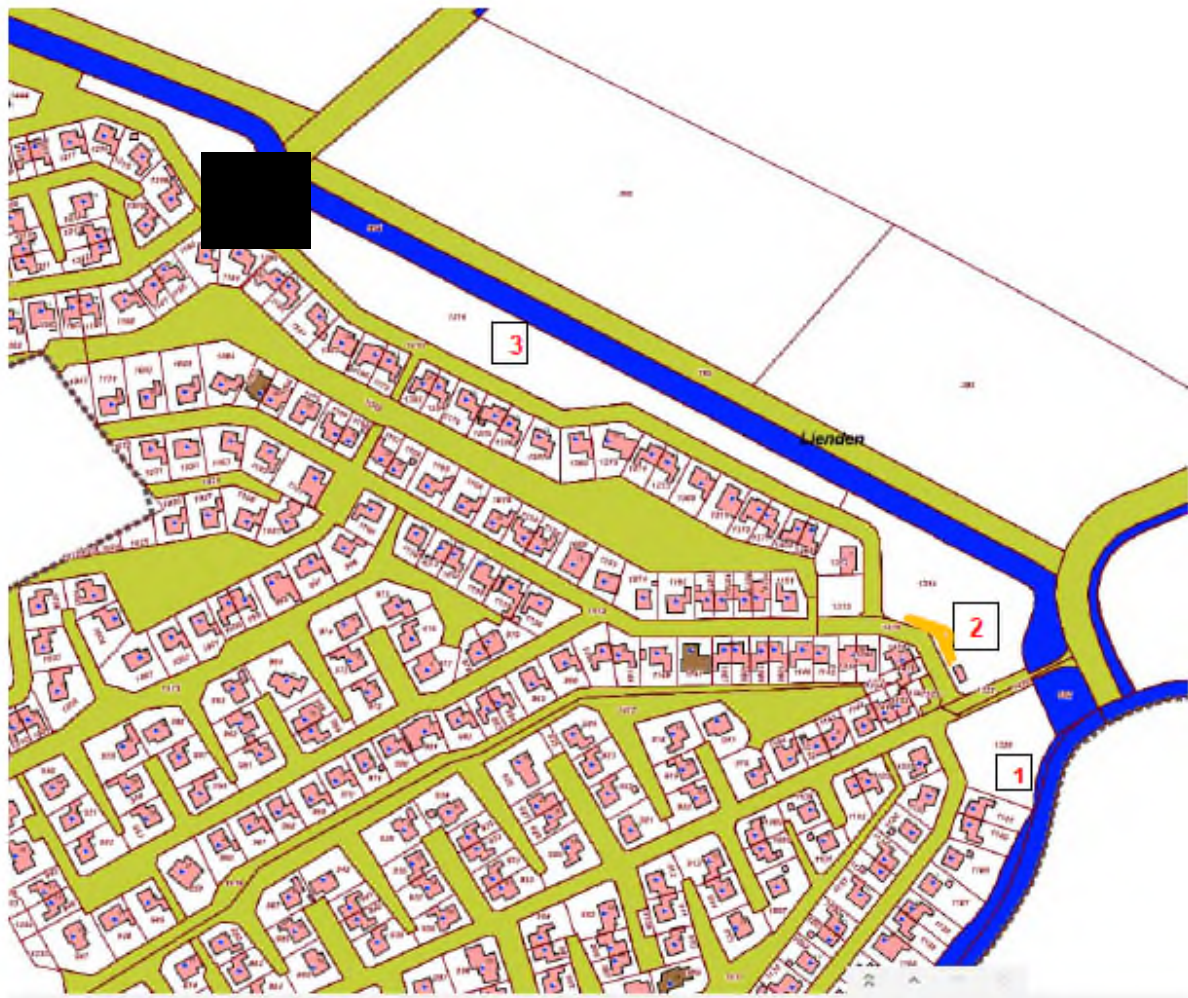
### **Bijlage**

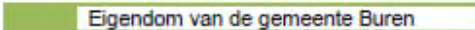
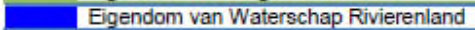
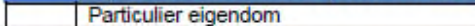
De drie te koop aangeboden percelen.

<b>Populaire samenvatting</b>
-------------------------------


Niet van toepassing.
----------------------

Bijlage 1: De drie te koop aangeboden percelen

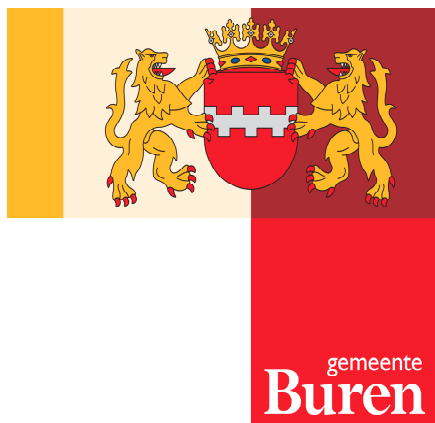


	Eigendom van de gemeente Buren
	Eigendom van Waterschap Rivierenland
	Particulier eigendom



 Globale ligging van de berg zand

## Bijlage 2: Volmacht



### VOLMACHT

De burgemeester [REDACTED] besluit op grond van artikel 171, tweede lid Gemeentewet volmacht te verlenen aan:

[REDACTED]

om namens de gemeente Buren

- a) [REDACTED] en / of
- b) deel te nemen aan de openbare veiling d.d. 15 oktober 2019 middels het uitbrengen van biedingen ten behoeve van het verwerven,

betreffende de volgende drie percelen:

- Lienden, O, 1328, groot 1.990 m<sup>2</sup>;
- Lienden, O, 1314, groot 4.100 m<sup>2</sup>;
- Lienden, O, 1316, groot 8.575 m<sup>2</sup>,

een en ander conform het collegebesluit Z.016301/D.042388.

Dit besluit treedt direct in werking na besluitvorming van uw college.

Aldus vastgesteld op 8 oktober 2019.

Namens de burgemeester van Buren,

[REDACTED]