

VOORSTEL BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BUREN

DATUM	BEHANDELEND AMBTENAAR	TEAM	NUMMER	
8 oktober 2019	[REDACTED]	Beheer Regie en Projecten	D.042799 Z.016301	
Onderwerp	Aankoop grond entreegebied Lingemeer.			
Voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none"> De raad voor te stellen om 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 m², voor een bedrag van [REDACTED] exclusief bijkomende kosten. [REDACTED] De raad voor te stellen een budget van totaal [REDACTED] beschikbaar te stellen voor de aankoop van de percelen inclusief de bijkomende kosten. 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). Geheimhouding van dit collegevoorstel op te leggen ex artikel 55 lid 1 Gemeentewet. 			
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.

De volgende percelen worden aangeboden:

- ➔ Perceel 1: Lienden, O, 1328, groot 1.990 m²;
- ➔ Perceel 2: Lienden, O, 1314, groot 4.100 m²;
- ➔ Perceel 3: Lienden, O, 1316, groot 8.575 m².

De gezamenlijke perceeloppervlakte is: 14.665 m². 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.

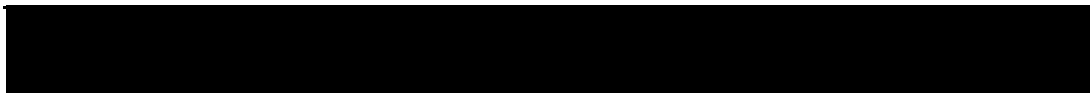
Argumenten

- 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.

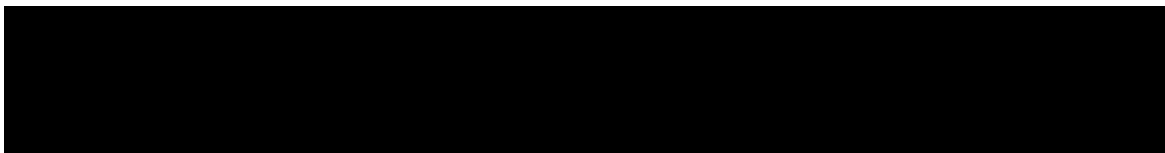
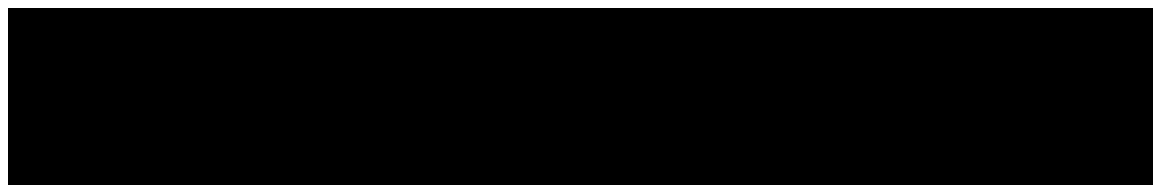
- 1.3. *Bij de drie percelen die nu te koop worden aangeboden spelen diverse zaken die de gemeente kan oplossen als het haar eigendom is. Dit betreft:*



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.

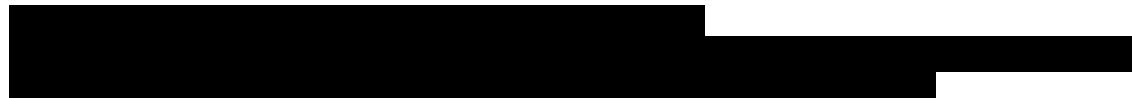


- 1.4. *Realiseren doelen uit het landschapontwikkelingsplan (LOP).*

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 Landschapontwikkelingsplan. 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).

- 1.5



- 1.6 *Het maximaal te bieden bedrag.*

Het bedrag van  is door uw college als maximum vastgezet om te bieden.

1.7 *Uw college moet instemming hebben van de gemeenteraad.*

In de verordening "Financiële verordening artikel 212 Gemeente Buren 2018" is bepaald dat als een investering niet is begroot, het college vooraf een investeringsvoorstel dienst aan te bieden aan de gemeenteraad. Gelet op dat de veiling op korte termijn plaats vindt, is het niet haalbaar om een reguliere raadsprocedure te volgen. Rekening houdend met dit gegeven, wordt uw college gevraagd op welke wijze dit kan plaats vinden.

2.1

[Redacted]

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

Gezien de beschikbare tijd, is het niet haalbaar om het besluit eerst middels een raadsvoorstel voor te leggen aan de raad. Als het college akkoord heeft ontvangen van de raad op het investeringsvoorstel, worden de financiële gevolgen verwerkt in de laatste 2 maandsrapportage.

5.1 *De gemeente heeft een financieel belang bij geheimhouding.*

Artikel 10, lid 2 onder b van de Wob bepaalt de gronden waarop geheimhouding ex artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet kan worden opgelegd. Een van die gronden zijn de economische of financiële belangen van de Staat of andere publiekrechtelijke lichamen. Hiervan is sprake bij het voorliggende collegevoorstel.

De gemeente heeft een duidelijk financieel belang bij de geheimhouding, omdat in dit college voorstel een maximaal te bieden bedrag staat en alle "voor en tegen" argumenten genoemd staan. Een derde geïnteresseerde kan € 1,- meer bieden en heeft dan de veiling gewonnen.

5.2 *De raad moet ook geheimhouding worden opgelegd.*

Als uw college instemt met het besluit van geheimhouding van dit collegevoorstel, is het advies dit ook te doen bij het indienen van het investeringsvoorstel richting de raad. Dit kan met dezelfde argument zoals hiervoor weergegeven (zie artikel 5.1).

Kanttekeningen

1.1. *Op dit moment heeft de gemeente geen (strategische) visie op Lingemeer.*

Concreet is de vraag: wat wil de gemeente met Lingemeer?

[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. *Als de gronden aan derden verkocht worden, kan de gemeente in overleg treden met de koper.*

[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:

→

- *2^e dwangsom* 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.

- 1.6.

- 1.7. *De waarde van de grond ligt tussen de per vierkante meter.*

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. Voor de waarde van openbaar gebied kan worden uitgegaan van ca. m² en agrarische waarde ligt tussen de .

- 1.8. *Op de percelen rusten hypotheekrechten.*

Er rusten een drietal hypotheekrechten, ter waarde van respectievelijk Niet bekend in hoeverre deze hypotheeken zijn afgelost.

- 1.9. *Er wordt een waarborgsom gevraagd van als de percelen gegund worden.*

Ter indicatie van het te bieden bedrag van geven wij u aan dat er een bankgarantie van wordt gevraagd.

- 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. De bandbreedte zoals weergegeven in 1.7 onder kanttekeningen is besproken met cluster Belastingen (WOZ-waarderingen). Dit komt overeen met de gestelde bandbreedte. Het bedrag dat het college maximaal wil bieden, ligt onder de genoemde bandbreedte (zie 1.7 onder kanttekeningen). Daarom gaan wij ervan uit dat het ontbreken van een taxatierapport geen reden is om niet te bieden op de percelen.

- 3.3. *De aankoopssom 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,-.

Financiën

KOSTENOVERZICHT

Uw college heeft 8 oktober 2019 aangeven een bedrag van maximaal [REDACTED] exclusief bijkomende kosten - te willen bieden.

Op basis daarvan is een doorrekening gemaakt, wat in onderstaand overzicht is weergegeven.

1. *Aankoopprijs (incidenteel – bij aankoop uit eigen middelen):*
De aankoopprijs is: [REDACTED] excl. kosten.
2. *Kosten veiling (incidenteel):*
 - Schatting kosten executoriale verkoop: [REDACTED]
 - 1% inzetpremie: maximaal [REDACTED]
 - Wettelijke rentevergoeding over de periode (6 weken) dat de aankoopssom 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^o 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).
[REDACTED]

Resumerend kostenoverzicht:

Incidentele kosten:

- Aankoopprijs: [REDACTED]
 - Veilingkosten: [REDACTED]
 - Niet te innen dwangsommen: [REDACTED]
 - Verwijderen zandberg: [REDACTED]
- Totaal: [REDACTED] afgerond [REDACTED]

Structurele kosten:

- Onderhoud terrein: [REDACTED] per jaar;

DEKKING – grondaankoop:

De aankoop van de grond en de bijkomende kosten is geen dekking aanwezig. De kosten nemen we mee in de laatste 2 maandsrapportage van dit jaar.

Voor de niet te innen dwangsommen is de dekking reeds aanwezig.

VOORWAARDEN – Financiering herinrichting percelen Entreegebied Lingemeer:

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

- Een budget dat bestemd is voor landschappelijke versterking na woningbouw in Eck en Wiel [REDACTED] geheel of gedeeltelijk);
- Als de aankoop van deze percelen aansluit bij de voorwaarden uit de structuurvisie, dan kan – onder voorwaarden - budget uit de Bestemmingsreserve omgevingsgerichte uitgaven worden aangevraagd via een raadsbesluit;
- Ook kan het jaarlijkse budget voor landschapsonwikkeling (deels) worden aangesproken.

Uitvoering

- Planning
Op 15 oktober 2019 is de openbare veiling. Voor deze tijd moet:
 - akkoord zijn gegeven door de gemeenteraad;
 - 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

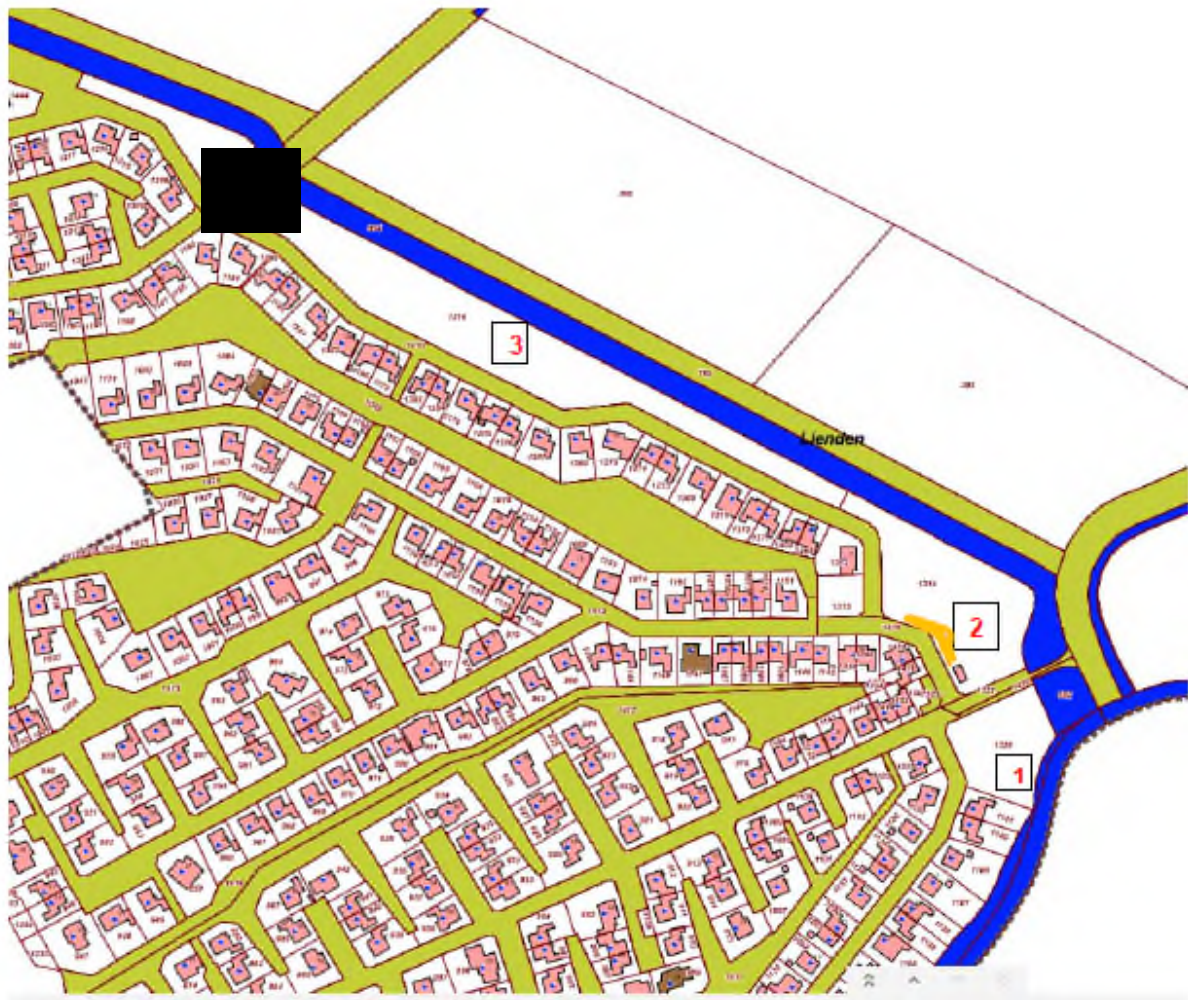
Bijlage 1: De drie te koop aangeboden percelen.




Bijlage 2: Volmacht

Populaire samenvatting

Niet van toepassing.

Bijlage 1: De drie te koop aangeboden percelen

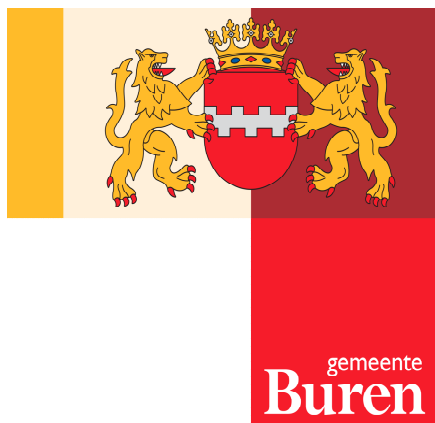


	Eigendom van de gemeente Buren
	Eigendom van Waterschap Rivierenland
	Particulier eigendom



Globale ligging van de berg zand

Bijlage 2: Volmacht



VOLMACHT

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

[REDACTED] vastgoedadviseur bij Team Beheer;

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 m²;
- Lienden, O, 1314, groot 4.100 m²;
- Lienden, O, 1316, groot 8.575 m²;

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]