

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 15 oktober 2024
Voorstel: 2024-108

Zaaknummer: 1894/2024/3041193
Documentnummer: 1894/2024/3041197
Datum collegebesluit: 10 oktober 2024

Onderwerp

Aanvraag krediet strategische verwervingen

Openbaarheid

De volgende stukken zijn geheim tot en met 31 december 2024:

- Alle documenten en informatie met betrekking tot de strategische aankoop kloostercomplex te Koningslust
- Alle documenten en informatie met betrekking tot de strategische aankoop agrarische onroerend goed in Egchel/Panningen

Voorstel

- 1 De raadsvergadering op grond van artikel 23 lid 2 van de Gemeentewet achter gesloten deuren te houden
- 2 Een krediet van € 4,8 miljoen kosten koper beschikbaar te stellen voor een strategische aankoop voor circa 10,7 hectare agrarisch onroerend goed in Egchel/Panningen
- 3 Een krediet van maximaal € 1,62 miljoen kosten koper beschikbaar te stellen voor een strategische aankoop van het kloostercomplex te Koningslust
- 4 Een bedrag van € 500.000 te onttrekken uit de reserve strategische verwervingen voor een gedeeltelijke afwaardering van de aankoop Egchel/Panningen.
- 5 Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 700.000 ten laste van de algemene reserve voor de gebiedsontwikkeling Egchel/Panningen
- 6 De door het college op grond van artikel 87 Gemeentewet opgelegde geheimhouding op 1 januari 2025 op te heffen op grond van artikel 89 lid 4 van de Gemeentewet

Inleiding

Het college is voornemens om 2 strategische aankopen te doen. Beide aankopen hebben als doel om op (langere) termijn bij te dragen aan de diverse opgaves die er binnen de gemeente liggen. Dit kan zowel op het maatschappelijk vlak als ook woningbouw zijn. Het betreft een locatie van circa 10,7 hectare aan de rand van Egchel/Panningen en een kloostercomplex in Koningslust. Beide locaties bieden ruimte in de toekomst voor diverse opgaves.

Beoogd effect

Strategische grondpositie verwerven

Argumenten

- 1.1 *Het uitdrukkelijke verzoek van het college en de voorzitter aan uw gemeenteraad is, om de raadsvergadering achter gesloten deuren te houden*

Op grond van artikel 23 lid 2 van de Gemeentewet gaat uw raad dan wel de voorzitter van de gemeenteraad over de beslotenheid van een raadsvergadering. Het college verzoekt u expliciet om over te gaan tot het vergaderen achter gesloten deuren.

Wanneer mag dan geheimhouding worden opgelegd en wanneer kan besloten worden tot het houden van een besloten vergadering? Het antwoord op deze vraag

volgt uit de artikelen 87 GemW en 5.1 Woo eerste en tweede lid. Geheimhouding kan alleen worden opgelegd op grond van een belang als genoemd in artikel 5.1 Woo.

Lid 2 van hetzelfde artikel bevat een belangenafweging en bepaalt dat het verstrekken van informatie achterwege blijft voor zover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het belang van in dit geval hetgeen in artikel 5.1 lid 2 sub b: *“De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen”*

Voor beiden gevraagde kredieten lopen de onderhandelingen nog. Om prijsopdrijving te voorkomen en de belangen van onze gemeente te beschermen, is door het college geheimhouding op de stukken opgelegd en wordt uw raad daarom nu verzocht om het raadsvoorstel ook achter gesloten deuren te behandelen.

Nadat de (mogelijke) aankoop(en) is/zijn gesloten dan wel uiterlijk na 31 december 2024, zal de geheimhouding worden opgeheven.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de wetgeving op 1 april 2023 veranderd is, met betrekking tot de aspecten van geheimhouding. De geheimhouding hoeft niet meer door de gemeenteraad te worden bekrachtigd.

- 2.1 *De locatie biedt kansen om het gebied te herinrichten*
De locatie is niet toekomstbestendig als glastuinbouwgebied omdat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Aankoop biedt ons de kans om de locatie aan de rand van de kernen Egchel/Panningen te saneren en een toekomstbestendige herinvulling te geven.
- 2.2 *De locatie biedt kansen voor grotere ontwikkeling in combinatie met Panningen-Zuid en PiusPark*
De locatie sluit aan bij de voetbalvelden van Egchel waardoor een aanhaking met de ontwikkeling in het gebied Panningen-Zuid kan worden bewerkstelligd.
- 2.3 *Beide aankopen dragen bij aan de programmadoelen uit de kaderstelling ruimte*
De locaties bieden voldoende ruimte om uitvoering te geven aan diverse programmadoelen uit de kaderstelling ruimte zoals betaalbare duurzame woningen in een klimaatadaptieve en klimaatbestendige wijk met aandacht voor groen, water en biodiversiteit.
- 2.4 *De locatie biedt stedenbouwkundige mogelijkheden*
Stedenbouwkundige analyse van de triple kern, Egchel, Helden, Panningen leert dat deze zuidwestelijke uitbreiding de meeste mogelijkheden biedt voor uitbreiding van de triple kern. Andere richtingen bieden alleen nog beperkte stedenbouwkundige afronding. Ten opzichte van de Kennedylaan als ook het centrum van Panningen ligt de locatie centraal. Daarmee is de bereikbaarheid van voorzieningen gegarandeerd.
- 2.5 *Voor het gebied wordt een gebiedsvisie opgesteld*
Het gebied sluit aan bij het gebied Panningen zuid. Voor het gebied Panningen zuid wordt een gebiedsvisie opgesteld welke nu wordt uitgebreid met deze locatie tot aan de locatie van de voormalige kalkoen locatie aan de weg Zelen. Na de aankoop van deze locatie zal voor aanpalende percelen die niet in eigendom zijn van de gemeente een voorkeursrechtprocedure worden doorlopen. Om tot een logische gebiedsontwikkeling te komen is het noodzakelijk het proces van voorkeursrecht opleggen te doorlopen zodat de gebiedsontwikkeling over het geheel kan plaatsvinden.
- 2.6 *Aankoop draagt bij aan de woningbouwopgave in de triple kern*
Door realisatie van woningen in dit gebied is er sprake van overprogrammering in de kern Panningen. De uitbreidingsmogelijkheden in Egchel en Helden zijn beperkt realiseerbaar waardoor met deze overprogrammering in Panningen er voldaan kan

worden aan de woningbouwopgave in de triple kern.

- 3.1 *De locatie is strategisch gelegen*
De locatie ligt aan de rand van de kern Koningslust en biedt diverse mogelijkheden om te herontwikkelen.
- 3.2 *De locatie is geschikt te maken voor (tijdelijk) wonen*
De locatie is in gebruik geweest als klooster. Dit maakt de locatie ook geschikt voor het (tijdelijk) huisvesten van diverse doelgroepen.
- 4.1 *Aankoopprijs ligt hoger dan de taxatiewaarde in huidige staat*
Voor de locatie Egchel/Panningen is overeenstemming over de prijs. De locatie wordt aangekocht op basis van verwachtingswaarde en niet tegen huidige taxatiewaarde. Omdat voor de locatie nog geen vastgestelde visie ligt zal een deel van het aankoopbedrag groot € 500.000 afgewaardeerd moeten worden. Daarvoor wordt de reserve fonds strategische verwervingen ingezet zoals dat ook in de nota grondbeleid is vastgelegd.
- 5.1 *Inzet algemene reserve is mogelijk omdat er slechts incidentele dekking nodig is*
Ter voorbereiding op de daadwerkelijke grondexploitatie is een bedrag van jaarlijks € 350.000 in 2025 en 2026 nodig. Met dat budget kunnen de voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd op het gebied van ruimtelijke ordening, vergunningen en openbare ruimte. Naar verwachting zal in 2027 het plan als grondexploitatieproject worden uitgevoerd. Vanaf dat moment komen alle kosten ten laste van de grondexploitatie maar zullen op termijn ook de opbrengsten (verkoop van kavels) in die grondexploitatie terugvloeien. Uiteindelijk zullen eventuele positieve resultaten weer worden toegevoegd aan de reserves
- 6.1 *De gemeenteraad wordt verzocht om de geheimhouding op de stukken de laten voortduren tot 1 januari 2025.*
Uit artikel 89 lid 4 van de Gemeentewet volgt dat de informatie ten aanzien waarvan een verplichting tot geheimhouding geldt aan de raad is verstrekt, die verplichting voortduurt totdat de raad haar opheft. Gelet op de lopende onderhandelingen wordt uw raad verzocht om de geheimhouding pas op te heffen vanaf 1 januari 2025

Kanttekeningen

- 2.1 *De aankoopprijs is gebaseerd op glastuinbouwgrond die mogelijk omgezet wordt naar toekomstige woningbouwontwikkeling*
De aankoopprijs is bepaald op basis van glastuinbouwgrond die mogelijk in de nabije toekomst woningbouwgrond wordt. De aankoop wordt in eerste instantie nog afgewaardeerd omdat niet voldaan wordt aan de voorwaarden aan het besluit begroting en verantwoording (BBV). Zodra hier wel aan voldaan wordt kan de afwaardering wordt het betreffende bedrag weer toegevoegd aan de reserve strategische verwervingen.
- 2.2 *Het aankoopbedrag is hoger dan de taxatiewaarde*
De taxatiewaarde is [REDACTED] per m2 terwijl de aankoopprijs [REDACTED] bedraagt. Voor de meerprijs wordt de gehele locatie schoon(gesloopt) opgeleverd. Bij de taxatie was hier geen rekening mee gehouden.
- 2.3 *De definitieve toekomstige ontwikkeling bepaalt de uiteindelijke waarde van de grond*
De grond wordt aangekocht met de verwachtingswaarde voor woningbouw. Afhankelijk van het uiteindelijke doel zal de grond in waarde stijgen, zijn waarde behouden of in waarde dalen.
- 3.1 *Over de aankoop is nog geen overeenstemming*
Over de aankoop lopen nog onderhandelingen. Om vertraging in het proces te

voorkomen wordt nu al tot het maximum van de taxatiewaarde een krediet gevraagd. Mocht het niet tot overeenstemming komen dan komt dit krediet te vervallen.

5.1 *Op dit moment is nog niet te bepalen of de grondexploitatie uiteindelijk leidt tot een positief resultaat*

Omdat het een grootschalig project betreft waarin nog tal van onzekerheden en aannames zijn is niet aan te geven met welk resultaat de uiteindelijke grondexploitatie voor dit gebied zal eindigen. Mocht het resultaat positief zijn dan vloeien de winsten terug in de reserve. Als er uiteindelijk een negatief resultaat overblijft zal dat ook uit de reserves gedekt worden.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven. Zonder krediet van de gemeenteraad kunnen de strategische verwervingen geen doorgang vinden.

Financiën

Locatie Egchel/Panningen:

Gevraagd aankoopbedrag € 4.800.000

Betaling in 2024 € 3.500.000

Nabetaling 2026 € 1.300.000

In de 2024 vindt een afwaardering plaats van € 500.000 aangezien de huidige taxatiewaarde € 3.000.000 bedraagt.

Voor de nabetaling in 2026 verwachten wij geen afwaardering te hoeven doen omdat er dan een stedenbouwkundige visie opgeleverd is waardoor de waarde van de grond gestegen is van agrarische waarde naar "warme" grond.

De financiële gevolgen van dit voorstel zijn dat nu een bedrag van € 500.000 voor de locatie Egchel/Panningen moet worden afgewaardeerd. Dit wordt ten laste gebracht van de reserve strategische verwervingen. Mocht op een later tijdstip alsnog de verwachtingswaarde actueel worden dan wordt het bedrag weer teruggestort in de reserve strategische verwervingen.

Wij verwachten binnen twee jaar een visie te ontwikkelen voor dit gebied en een grondexploitatieproject te starten. Daardoor zal verdere afwaardering van het bedrag dat in 2026 wordt nabetaald (€ 1.300.000) niet aan de orde zijn.

Voor het opstellen van die visie en de voorbereiding op de grondexploitatie voor dit gebied is naar verwachting een bedrag van € 700.000 (€ 350.000 in 2025 en € 350.000 in 2026) nodig. Daarmee kunnen de noodzakelijke werkzaamheden op het gebied van ruimtelijke ordening, vergunningen en openbare ruimte worden uitgevoerd.

Het voorstel is om dit voorbereidingskrediet te dekken uit de algemene reserve.

Als in 2027 een grondexploitatieproject wordt gestart kunnen alle kosten ten laste van die exploitatie worden gebracht. De opbrengsten komen ten gunste van die grondexploitatie. Als er uiteindelijk een positief saldo resteert op de grondexploitatie vloeit dat terug naar de reserves. Een eventueel negatief eindsaldo komt ten laste van de reserves.

Locatie Koningslust:

Voor de locatie Koningslust is nog geen overeenstemming bereikt. Hiervoor wordt maximaal de huidige waarde geboden waardoor hier geen afwaardering nodig is en er geen financiële gevolgen zullen zijn.

Juridische afwegingen

De bevoegdheid om een koopovereenkomst aan te gaan ligt bij het college van burgemeester en wethouders en het budgetrecht ligt bij de raad. In de nota grondbeleid is impliciet bepaald dat het college de bevoegdheid heeft om strategische verwervingen te doen. Om die bevoegdheid ook voor wat betreft het budgetrecht expliciet vast te leggen is dit raadsvoorstel opgesteld.

Middels een positief besluit op dit voorstel krijgt het college ook in het kader van het budgetrecht de expliciete bevoegdheid om de voorgenomen strategische verwervingen te doen.

Communicatie

Tot het opheffen van de geheimhouding wordt over de inhoud van dit raadsvoorstel niet gecommuniceerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Erik Nijssen

Bijlage(n):

1. Tekening locatie Egchel-Panningen