

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 29 september 2021

Portefeuillehouder: P. Prins
Beleidsveld: Team Vergunningen, Ruimtelijke Ordening
Zaaknummer: Z/21/139221/21217419
Onderwerp: Krediet beschikbaar stellen voor warme gronden, aankoop Delfstraat 48

Korte samenvatting

Op 11 juni 2019 heeft het college van voormalig gemeente Loppersum een principebesluit genomen waarin het college van B&W zijn bereidheid heeft uitgesproken om mee te werken aan de ruil, waarbij de gemeente Delfstraat 48 te Loppersum koopt en een kavel in Over de Wijmers verkoopt. Om deze ruiling te kunnen effectueren dient de gemeenteraad een krediet beschikbaar te stellen voor de verwerving van het perceel Delfstraat 48 als warme grond.

Aan de raad

Voorstel

- Een krediet beschikbaar te stellen voor warme gronden van € 76.000,- voor de aankoop van het pand aan de Delfstraat 48 te Loppersum.

Aanleiding

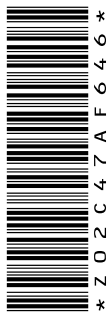
De eigenaar van Delfstraat 48 heeft eind 2017 een versterkingsadvies gekregen voor zijn woning. De versterkingskosten zijn dermate hoog dat de eigenaar heeft gekozen voor sloop/nieuwbouw. De eigenaar heeft vervolgens een optie genomen op bouwkafeel 29 in 'Over de Wijmers' en wil hiervoor het herbouwbudget inzetten. De vrijkomende kafeel (Delfstraat 48) wil de eigenaar verkopen aan de gemeente.

Het college van de voormalige gemeente Loppersum heeft in eerste instantie aangegeven geen medewerking te willen verlenen, maar heeft op 11 juni 2019 alsnog het principebesluit genomen om medewerking te verlenen. Dit omdat o.a. ook Delfstraat 44 in eigendom is gekomen van de gemeente (aankoop vanuit koop-sloopregeling NAM) en hiermee het merendeel van de bouwstrook aan de Delfstraat in ontwikkeling gebracht kan worden.

Eind juli '21 heeft de eigenaar van Delfstraat 48 de Vaststellingsovereenkomst (VOK) met NCG getekend en heeft vervolgens de koopovereenkomst voor de kafeel in 'Over de Wijmers' getekend. De koopsom van deze bouwkafeel is € 133.500,- excl. BTW. Door ondertekening van de VOK kan NCG opdracht geven aan de aannemer om de nieuwe aardbevingsbestendige woning voor de eigenaar van Delfstraat 48 te realiseren. Tevens is dit het moment om vanuit de gemeente de aankoop van de Delfstraat 48 te formaliseren.

Beoogd effect

Door het aanvragen van het krediet voor warme gronden kan de versterkingsopgave voor de eigenaar van Delfstraat 48 doorgang vinden. Met het aankopen van deze kafeel heeft de gemeente straks 3 binnen-dorpse bouwkafeels beschikbaar op een courante centrumlocatie.



Argumenten

1.1 Hiermee komt een binnen-dorpse bouwlocatie beschikbaar

De kavel van Delfstraat 48 beslaat 2 kadastrale percelen, deze kunnen in de toekomst als 2 bouwkavels verkocht worden. De eigenaar van Delfstraat 44 heeft gebruik gemaakt van de koop-sloopregeling. Deze woning is opgekocht en doorverkocht aan de gemeente. Op kosten van de NAM wordt deze woning gesloopt en de kavel bouwrijp aan de gemeente opgeleverd.

Aanpak en uitvoering

De gemeenteraad wordt gevraagd om krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van Delfstraat 48. Wel zal de koopovereenkomst alvast worden ondertekend door beide partijen onder voorbehoud goedkeuring van gemeenteraad. De beoogde overdrachtsdatum is 30 september 2021.

De sloop van de Delfstraat 48 staat gepland voor week 35 2021. De gemeente krijgt bij levering in september in principe een bouwrijpe kavel geleverd. Indien er vertraging optreedt in de sloop, dan heeft NCG de verplichting (wordt ook zo opgenomen in de overeenkomst) om zorg te dragen voor de sloop (zowel financieel als in uitvoering).

Financiën

De aankoop van de kavel Delfstraat 48 betreft een aankoop van warme grond. De aankoop van deze grond valt conform de Nota waardering en afschrijving van materiële vaste activa gemeente Eemsdelta 2021 onder materiele vaste activa.

De kavel aan de Delfstraat 48 is op basis van de overeenkomst met de NAM inzake aankoop-sloop woningen gewaardeerd op € 100,- per m², gelijk aan het perceel Delfstraat 44. Het perceel Delfstraat 48 is 745 m² groot. De koopsom bedraagt € 74.500,- k.k.. De woning aan de Delfstraat wordt gesloopt in opdracht van NCG en de kavel wordt bouwrijp aan de gemeente opgeleverd. De gemeente hoeft geen civieltechnische kosten meer aan deze kavel te maken om deze uit te geven.

De overeenkomst met de NAM is als bijlage 2 toegevoegd.

Voor de aankoop van dit perceel is een investering nodig van € 76.000

Tegenover deze aankoop staat de verkoop van een bouwkavel in de gebiedsontwikkeling Over de Wijmers van € 133.500,- excl. BTW.

Kanttekeningen

1.1 Is er voldoende vraag naar bouwlocaties in Loppersum?

Alle kavels in 'Over de Wijmers' zijn onder optie. Er zijn op dit moment geen bouwlocaties meer beschikbaar in het dorp Loppersum. Gezien de vraag naar kavels in Loppersum, de afdeling Grondzaken krijgt met enige regelmaat vragen of er nog kavels beschikbaar zijn in Loppersum, is er zeker een markt voor deze bouwlocatie.

Participatie

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Gerard Beukema
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

- Bijlage 1. Heroverwogen principebesluit meewerken aan ruiling Delfstraat 48 Loppersum
- Bijlage 2. Overeenkomst 'Gemeente Loppersum-NAM inzake-sloop woningen'

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2021 ,

BESLUIT

Een krediet beschikbaar stellen van € 76.000 voor de verwerving van het perceel Delfstraat 48 als warme grond.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 september 2021

De raad van de gemeente Eemsdelta

G. Beukema
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier