



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Overdracht door het Rijksvastgoedbedrijf van een perceel grond in Swalmen sectie A, nummer 4610 aan de gemeente Roermond

Zaaknummer: 84143-2014 en 161854-2022

Datum: 13 maart 2024

Inleiding

In het verleden zijn er gronden in eigendom overgedragen door het Rijksvastgoedbedrijf (voorheen: Rijkswaterstaat) aan de gemeente. Het betreft overtollige gronden die destijds waren verworven voor de aanleg van de A73. Eén perceel, namelijk het perceel kadastraal bekend gemeente Swalmen, sectie A, nummer 4610, groot ongeveer 5.267 m², was niet betrokken bij deze grondverkoop in het verleden omdat ten behoeve van dit perceel in een aparte overeenkomst afspraken moesten worden vastgelegd over de bodemsanering. Dit voorstel gaat over de aankoop van dit perceel.

Voorgesteld besluit

Aan het college wordt voorgesteld:

1. Onder de in de bijgevoegde conceptovereenkomst genoemde voorwaarden over te gaan tot de aankoop van het perceel Swalmen, sectie A, nummer 4610 en het doen van een uitgave voor de aankoop, voorafgaand aan het formaliseren van de financiële dekking, zoals beschreven in de financiële paragraaf.

Argumenten

1.1 De hoogte van de koopprijs

In het verleden zijn reeds afspraken gemaakt over beheer en onderhoud van de aan te kopen gronden. Het beheer en onderhoud van het perceel ligt reeds bij de gemeente. Met de aankoop worden de eigendomsverhoudingen dus in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. De koopprijs van de grond bedraagt € 10.534, zijnde € 2 per m² kosten koper. Omtrent de koopprijs is uitgebreid onderhandeld. In eerste instantie was door het Rijksvastgoedbedrijf aan de gemeente een bedrag van € 4,50 per m² voor aankoop gevraagd. Uiteindelijk is het Rijksvastgoedbedrijf van 10 november 2022 akkoord gegaan met een koopsom van € 2 per m² (zie bijlage 1). Aangezien het hier gaat om een bedrag per m² kosten koper komt het totale aankoopbedrag uit op ongeveer € 10.534 exclusief de kosten van eigendomsoverdracht.

1.2 De totale kosten van aankoop moet worden geraamd

Rekening moet worden gehouden met een bedrag van € 2.000 aan kosten van overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris (kosten van eigendomsoverdracht). Rekening moet dus worden gehouden met een bedrag van in totaal € 12.500 voor de aankoop.

1.3 De gemeente ontvangt een bijdrage in de kosten van bodemsanering

Gebleken is dat perceel Swalmen, sectie A, nummer 4610 tijdens de aanleg van de tunnel door de Nederlandse Spoorwegen als rangeerterrein is gebruikt en tevens, vanaf 2003, als werkterrein door Besix-Strukton. De verontreiniging in het perceel is het gevolg van het lekken van minerale olie in de bodem. De hoogte van de saneringskosten zijn in de periode 2011-2012 getaxeerd op € 45.000

exclusief omzetbelasting zijnde een bedrag van € 53.550,00 (inclusief omzetbelasting). De kosten van de verschuldigde omzetbelasting over de saneringskosten worden door het Rijksvastgoedbedrijf niet vergoed. Na het gereedkomen van de tunnel (en het openstellen van de A73) in 2008 is het terrein door de gemeente heringericht en inmiddels is het al vele jaren in gebruik bij de gemeente als openbaar groen (park) inclusief wandelpaden, parkeerplaats nabij het voormalige stationsgebouw en loopt de toegang tot de parkeerplaats en de fietsenstalling voor P&R er overheen. Daarnaast is een deel van het perceel in gebruik als openbare weg (Stationsstraat). Voor het gebruik van het perceel is nooit een huur- of gebruiksovereenkomst gesloten en het perceel wordt dus al circa 13 jaar zonder vergoeding aan de huidige eigenaar gebruikt door de gemeente. In het geldende bestemmingsplan “Kern Swalmen” heeft het perceel de enkelbestemmingen “Groen” en “Verkeer” en de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone-tunnel”.

1.4 Het is geen ernstige verontreiniging; de gemeente bepaalt zelf het moment van sanering

Het perceel wordt overgedragen overeenkomstig de feitelijke situatie. Gelet op de geldende bestemming is een (noodzakelijke) sanering op korte termijn niet voorzien en noodzakelijk.¹ Bij het huidige gebruik van de bodem is er namelijk geen saneringsnoodzaak. De aanwezige bodemverontreiniging geeft alleen beperkingen indien er op het perceel werkzaamheden op meer dan 1,5 meter beneden maaiveld uitgevoerd moeten worden ter plaatse van de verontreinigingskern. Adviesbureau Econsultancy heeft in april 2022 een nieuwe indicatieve raming van circa € 60.000 (exclusief omzetbelasting) en € 72.600 (inclusief omzetbelasting) opgesteld voor de gehele verwijdering van de aanwezige bodemverontreiniging. Bij dit onderzoek is tevens vastgesteld dat er minder dan 25 m³ van de bodem ernstig verontreinigd is. Daardoor is er geen sprake van een geval van “ernstige bodemverontreiniging”. Nu er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is de gemeente bevoegd gezag met betrekking tot de aanpak van de bodemverontreiniging. De gemeente kan dus bepalen of het noodzakelijk/wenselijk is om de bodem te saneren. Indien de gemeente vindt dat er gesaneerd dient te worden dan kan de gemeente als bevoegd gezag ook bepalen tot welke bedrag er gesaneerd dient te worden.

1.5 In de overeenkomst is de verplichting tot bodemsanering binnen 15 jaar na aankoop vastgelegd aangezien de gemeente hiervoor een bijdrage in de kosten ontvangt

Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente hebben volgens bijgaande overeenkomst met elkaar afgesproken dat de gemeente voor de saneringskosten een vergoeding ontvangt van netto € 45.000. Ten tijde van de notariële overdracht zal dit bedrag aan de gemeente worden overgemaakt. Doordat de gemeente een bedrag ontvangt moet de gemeente de sanering wel op termijn uitvoeren. Indien de sanering niet binnen 15 jaar is begonnen, zal de gemeente de saneringskosten dienen terug te storten.

Kanttekeningen en risico's

1. Het Rijksvastgoedbedrijf kan op dit moment een vergoeding vragen voor het gebruik van het perceel door de gemeente

Indien we het perceel nabij de A73 niet aankopen, blijft de gemeente ten aanzien van het onderhoud verantwoordelijk voor andermans gronden. Voor het gebruik door de gemeente zal het Rijksvastgoedbedrijf aan de gemeente bovendien op termijn een vergoeding kunnen vragen.

2. Het huidige gebruik maar ook de toekenning van een andere bestemming kan zonder sanering van de bodem voor beperkingen zorgen

Mocht in de toekomst een bestemmingswijziging plaatsvinden dan kan de vervuilde grond een belemmering zijn voor de uitvoering van de nieuwe bestemming waardoor extra kosten moeten worden gemaakt om het perceel geschikt te maken voor het gebruik overeenkomstig de toekomstige

bestemming. Daarnaast is het huidige gebruik van de grond aan beperkingen onderhevig. Het is op dit moment al niet mogelijk, vanwege de huidige vervuiling, om bijvoorbeeld speeltoestellen te plaatsen, aangezien dan op een bepaalde diepte in de grond gegraven wordt en de aanwezige vervuiling daardoor wordt geraakt.

3. Over het aankoopbedrag en de bijdrage in de saneringskosten bestond al eerder overeenstemming, indexering acht het Rijksvastgoedbedrijf op dit moment niet aan de orde

Een alternatieve mogelijkheid is de waarde van het perceel en de saneringskosten opnieuw te laten berekenen en deze te verrekenen. Het perceel heeft maar voor een klein deel de bestemming “Verkeer”, dus het grootste deel van het perceel vertegenwoordigt een andere waarde dan het huidige koopbedrag € 2 per vierkante meter. Het Rijksvastgoedbedrijf is niet bereid akkoord te gaan met een indexering van het aankoopbedrag en de kosten van de bodemsanering. Dat komt omdat het aankoopbedrag al lager is dan de vraagprijs van het Rijksvastgoedbedrijf destijds en de maximale bijdrage in de kosten van sanering al in 2011 zijn afgesproken. De vertraging in de uitvoering en de afwikkeling van deze verkoopovereenkomst is naar de mening van het Rijksvastgoedbedrijf niet aan hen te wijten. Daarbij komt dat de gemeente kosteloos het perceel, eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf, al feitelijk in gebruik heeft. Over de aankoop is geen omzetbelasting verschuldigd.

4. Het bedrag van daadwerkelijk saneren kan hoger zijn dan geraamd

Bij het daadwerkelijk saneren van bodem loopt de gemeente financiële risico's want het komt meer dan eens voor dat de saneringskosten hoger zijn dan aanvankelijk begroot. Het maximale bedrag dat het Rijksvastgoedbedrijf aan de gemeente betaalt voor de uitvoering van de bodemsanering is onvoldoende om de kosten van de gehele sanering te dekken. Deze kosten worden immers geraamd op circa € 60.000 (exclusief omzetbelasting) en € 72.600 (inclusief omzetbelasting). Er dient bovendien nog aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de parameters asbest, PFAS en PCB. Dit onderzoek is nodig in het kader van arbeidsveiligheid en voor de afzet van de verontreinigde bodem. Uit de offerte die E consultancy in april 2022 heeft opgesteld blijkt dat de kosten voor het aanvullend onderzoek circa € 5.000 (exclusief omzetbelasting) en circa € 6.050 (inclusief omzetbelasting) bedragen. De kosten voor het aanvullend onderzoek en de saneringskosten voor de volledige sanering boven de maximale vergoeding van het Rijksvastgoedbedrijf, zijnde circa € 45.000, komen voor rekening van de gemeente. Gelet op het voorgaande dient de gemeente te zijner tijd ten minste circa € 33.650 eigen financiële middelen beschikbaar te stellen om de sanering volledig uit te kunnen voeren. Dit bedrag kan nog hoger uitvallen indien de werkelijke saneringskosten door onvoorziene omstandigheden hoger zijn dan de geraamde kosten. Wel ontvangt de gemeente nu reeds het bedrag dat aanvankelijk voor de sanering door het Rijksvastgoedbedrijf is geraamd zodat dit te zijner tijd ingezet kan worden als er nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van de bodemverontreiniging gaan plaatsvinden waarbij het noodzakelijk is om de bodem te saneren.

5. Er moet alvorens gesaneerd wordt nog aanvullend onderzoek worden gedaan naar het gehalte van zeer zorgwekkende stoffen in de bodem

Als op dit moment wordt overgegaan tot sanering (geheel of gedeeltelijk) van het perceel dan dient door de gewijzigde regelgeving nog aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de parameters asbest, PFAS en PCB. Dit onderzoek is nodig in het kader van arbeidsveiligheid en voor de afzet van de verontreinigde bodem.

Historisch overzicht

Het betreffende perceel, nabij NS-station Swalmen, is indertijd door het Rijksvastgoedbedrijf in het kader van een grotere transactie in het kader van de aanleg van de A 73-Zuid gekocht van NS Vastgoed. Daarbij heeft het Rijksvastgoedbedrijf de eventueel aanwezige verontreiniging overgenomen volgens de akte van eigendomsverkrijging. Bij de aanleg van de A73 heeft op een deel van de over te dragen grond een bouwkeet gestaan die een diesilverontreiniging in de bodem heeft

achter gelaten. Op een deel van de indertijd aangelegde gronden is de A73 ook daadwerkelijk aangelegd.

Er zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf waarin de overdrachten zijn vastgelegd. Deze grond ligt buiten de beheergrenzen van de A 73 en wordt volgens deze bestuurlijke afspraken aan de gemeente in eigendom overgedragen. De gemeente heeft zich in het verleden al vastgelegd eigenaresse te worden van deze grond en met deze overeenkomst wordt deze afspraak geëffectueerd.

Vanwege de verontreiniging heeft de gemeente aanvankelijk aangegeven deze grond niet in eigendom te willen verkrijgen. Er zijn vervolgens gesprekken gevoerd door vertegenwoordigers van het Rijksvastgoedbedrijf en Rijkswaterstaat met de gemeente. Uiteindelijk kwam men overeen dat de gemeente eigenaar zou worden, de sanering zou uitvoeren en dat het Rijksvastgoedbedrijf daarvoor de saneringskosten zou vergoeden. Met die wetenschap is deze grond vervolgens door het Rijksvastgoedbedrijf overtollig gesteld richting het Rijksvastgoedbedrijf met het oog op overdracht aan de gemeente.

Financiële gevolgen

De gemeente betaalt een prijs van € 10.534 voor de aankoop. Ter dekking van een grondaankoop is een investeringsbudget benodigd, geaccordeerd door de gemeenteraad. In de eerste tussenrapportage 2024, die 25 april 2024 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorligt, wordt dit voorstel verwerkt.

De kosten van de aankoop zijn niet inclusief kosten koper begroot. De kosten van overdracht worden uit het regulier budget, kostenplaats "Gronden en landerijen" gedekt.

Er wordt een vooruitbetaling door het Rijksvastgoedbedrijf gedaan van netto € 45.000 als bijdrage in de mogelijke saneringslasten in de toekomst. Deze zal als vooruitbetaald bedrag op de balans worden verantwoord. Daar dit maar een gedeeltelijke saneringsvergoeding betreft, is er hierover een kanttekening over mogelijke meerkosten gemaakt in de risicoparagraaf (punt 4). Op het moment dat besloten wordt tot daadwerkelijke sanering komt er in ieder geval een aanvullende budgetvraag van ten minste afgerond € 34.000. De kosten van daadwerkelijke sanering worden op dat moment namelijk pas begroot en op dat moment zijn ook de daadwerkelijke kosten van sanering bekend.

Voor het beheer en onderhoud van het aan te kopen perceel is de gemeente al verantwoordelijk. De gemeente betaalt dus voor het beheer en onderhoud van het perceel middels de reguliere onderhoudsbudgetten.

Communicatie en participatie

Na het besluit zal de koopovereenkomst getekend worden en een notaris worden verzocht de leveringsakte op te stellen.

Publicatiedatum voorstel

- reguliere publicatiedatum

Communicatie en participatie

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Uw besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Het cluster BOR en het taakveld bodem kunnen zich vinden in bijgaande overeenkomst. Onder de voorwaarde dat de gemeente de wijze van sanering en het moment van sanering, weliswaar rekening houdend met het bepaalde in de overeenkomst, zelf mag bepalen.

De reactie van de financieel adviseur is verwerkt in bovenstaand voorstel onder het kopje “Financiële gevolgen”.

Juridische Zaken is akkoord met het voorstel.

Bijlagen:

1. E-mail waaruit blijkt dat de gemeente in december 2022 ambtelijk akkoord gaat met de aankoopprijs en het Rijksvastgoedbedrijf bereid is een eenmalige financiële bijdrage te verstrekken in de kosten van sanering van het perceel.
2. Concept van de koopovereenkomst, gedateerd 23 november 2022, met bijlagen.
3. Kaartje ruimtelijke plannen perceel Swalmen A 4610.