

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Verkoop twee percelen aan de Klein Hei 3 te Swalmen

Zaaknummer: 119373-2020

Datum: 16 november 2021

Inleiding

De gemeente Roermond is eigenaar van een bungalow met grond en een naastgelegen stuk grond gelegen aan de Klein Hei 3 en welke bekend onder sectie C nummer 2321 en sectie C nummer 3445 gelegen te Swalmen. Tot en met 2012 was hier een oude metaalhandel gevestigd. De gemeente heeft naar alle waarschijnlijkheid deze percelen overgekocht om doorontwikkeling van de metaalhandel onmogelijk te maken. In de jaren nadien is het perceel opgeruimd. De percelen bevatten twee verschillende bestemmingen; de bestemming wonen voor perceel 2321 en agrarisch voor perceel 3445.

In 2011 is er een verkennend bodemonderzoek, en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd door de erfpachter in het kader van de beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op het terrein, de beëindiging van de toenmalige huurovereenkomst op het terrein en het voornemen om tijdelijke woonunits op de locatie te plaatsen. Uit deze rapportage bleek dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Verwacht werd dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigde stoffen voorkomen waaronder onder andere zware metalen, minerale oliën en (niet-)hecht gebonden asbest. Tevens is er in begin 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van een voorgenomen verkoop van de onderzoekslocatie. Hieruit is naar boven gekomen dat er een lichte verontreiniging is van de bovengrond met koper, lood, minerale olie en PCB's.

Eind oktober 2020 is er een aanvraag binnengekomen ten behoeve van de verwerving van de twee percelen. Deze aanvraag omvat het verzoek om de bestaande bungalow te slopen en om op dit perceel een nieuwere en grotere woning te bouwen. Daarnaast omvat het de vraag om ook het naastgelegen perceel te kopen om deze in de toekomst als tuin te kunnen gebruiken. De bestaande bungalow kende een erfpachtovereenkomst met Nester (rechtsopvolger van Stichting Woonged2duizend). Deze bungalow is het afgelopen jaar voor drie maanden gesloten geweest omwille van het hebben van verboden middelen door een huurder van de erfpachter. De op de bestaande bungalow gevestigde erfpachtovereenkomst is afgelopen per begin mei dit jaar. Voor deze percelen zijn geen structurele baten en lasten opgenomen in de (meerjaren)begroting.

Naar aanleiding hiervan is er intern een advies uitgevaardigd om de twee percelen nader te laten onderzoeken op bodemverontreiniging alvorens de verkoop plaats te laten vinden. Hieruit is een bodemonderzoek uitgevoerd waarna er een rapportage is opgesteld inclusief een risicobeoordeling.

Hieruit kan worden vastgesteld dat de bovengrond plaatselijk licht tot sterk met koper verontreinigd is. Uitgaande hiervan (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond) wordt gesteld, dat het hier in het kader van de Wet Bodembescherming een bestaand (ontstaan vóór 1 januari 1987) geval van ernstige bodemverontreiniging betreft, dat niet met spoed hoeft te worden gesaneerd (niet-spoedeisend). Wel wordt er geadviseerd om de matig tot sterk met koper verontreinigde bodem op termijn te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan. Op basis van deze bodemrapportages is er met de potentiële koper geschakeld waarna er te kennen is gegeven dat de interesse in de aankoop van beide percelen nog steeds bestaande is.

Eind mei 2021 is er dan ook een taxatie uitgevraagd ten behoeve van de verkoop. De percelen bevatten twee verschillende bestemmingen; wonen voor perceel 2321 en agrarisch voor perceel 3445. In het taxatierapport zijn beide bestemmingen gewaardeerd. Hierbij is de wetenschap van de bodemverontreiniging op perceel 3445 meegenomen welke verdisconteerd is terug te vinden in de verkoopprijs.

Advies

In te stemmen met de verkoop van de twee percelen gelegen aan Klein Hei 3 te Swalmen.

Argumenten

1.1 Nota vastgoed Gemeente Roermond 2013 en Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021

Volgens het vastgoedbeleid van de Gemeente Roermond zoals is vastgesteld in de 'Nota vastgoed Gemeente Roermond 2013' vastgesteld door uw college d.d. 17 september 2013, geldt ten aanzien van het af te stoten gemeentelijk vastgoed, dat verkoop in principe plaatsvindt tegen marktconforme prijzen. De marktconforme verkoopprijs, de conclusie dat de strategische waarde van het perceel minimaal is en de wetenschap uit de rapportages dat de percelen lichte tot zware bodemverontreiniging bevatten, maken dat verkoop van de percelen SMN-C-2321 en SMN-C-3445 te Swalmen binnen het vastgoedbeleid past.

1.2 Anti-speculatiebeding

Aanvullend zal er conform het vastgoedbeleid een anti-speculatiebeding overeengekomen worden. Dit betekent dat er een bijbetalingsverplichting geldt indien het naastgelegen perceel binnen een periode van 10 jaar een bouwmogelijkheid krijgt. Er dient dan te worden bijbetaald tot aan de grondwaarde van dat moment. Verzoeker heeft (ambtelijk) met toepassing van dit beding ingestemd.

1.3 Dit voorstel is integraal afgestemd

Dit voorstel is tot stand gekomen in overleg met de bodemdeskundige, de stedenbouwkundige, VTH inzake de buitenplanse afwijking bestemmingsplan, planjurist en de planeconoom.

1.4 Verkoopproces is conform wet- en regelgeving doorlopen

Er is voor aankoop van gemeentelijk eigendom in de Gemeentewet alleen een beperking voor raadsleden en wethouders opgenomen. Voor ambtenaren is geen beperking en geldt voor net als voor ieder ander dat eigendom verkocht wordt voor een marktconforme prijs. Dat is hier het geval; er ligt een verkoopaanbod tegen de getaxeerde waarde.

1.5 Kopers zijn op de hoogte van de bodemverontreiniging

Er hebben meerdere bodemonderzoeken plaatsgevonden waaruit is gebleken dat de locaties als verdacht worden aangemerkt, maar dat er op dit moment geen saneringsverplichting op rust. Tevens wordt er geadviseerd om de matig tot sterk met koper verontreinigde bodem op termijn te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan. Kopers zijn bekend met de rapportages en kopen de percelen in de staat waarin deze zich op dit moment bevinden en kunnen geen rechten ontlenen aan de risico's.

1.5 Ontbindende voorwaarden in koopakte

In de koopakte is een financieringsvoorbehoud van € 205.000,- opgenomen dat er toe strekt om het aankoopbedrag van de twee percelen, procedurekosten ruimtelijke ordening en kosten voor slopen en saneren te financieren. Tevens is er een voorbehoud inzake het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning opgenomen in de koopakte. De kopers zouden namelijk graag het bouwvlak willen vergroten en zullen hiervoor zelf een procedure doorlopen. Hiermee hebben zij reeds aangevangen.

Kanttekeningen en risico's

Indien er geen akkoord komt op het voorstel of de koper gebruik maakt van een ontbindende voorwaarde, zullen deze percelen in eigendom blijven van de gemeente Roermond en zal er geen nieuwe woning ontwikkeld worden.

Slechte staat van woning

Er is zoals uit taxatierapport blijkt sprake van een slechte staat van de woning. De woning is totaal uitgeleefd, het onderhoud binnen is slecht en vraagt een investering van zeker twee ton om het bewoonbaar te maken. Kortom het is in deze staat niet geschikt als bewoning.

Indien geen overeenkomst tot stand komt mist de gemeente de opbrengst van de verkoop en zal kosten moeten maken om de woning te renoveren dan wel te slopen.

Aansprakelijk voor reeds gemaakte kosten door verzoeker

Verzoeker heeft reeds kosten gemaakt voor het principeverzoek waarop door het college medewerking is verleend en voor het aanvragen van diverse offertes van aannemers.

ECLI:NL:GHARL:2019:1058: gemeente is aansprakelijk te stellen voor onrechtmatig handelen en daaruit voortvloeiende kosten als verzoeker op goede gronden mocht vertrouwen op de inhoud van het principebesluit.

ECLI:NL:RBGEL:2016:716: Onrechtmatig handelen door Gemeente; door verzoeker op het verkeerde been te zetten met genomen principe besluit. Gemeente veroordeeld tot schadevergoeding.

Niet geschikt voor extra woonopgave

Het betreft hier een voormalig drugspand dat onder water heeft gestaan. De woning heeft een onlogische indeling en is qua bouwkundige staat en afwerking gedateerd. Nader constructief onderzoek is noodzakelijk en komt wegens de slechte staat in aanmerking voor grondige renovatie dan wel sloop. De kosten van sloop zijn begroot rond € 80.000. Daarnaast is er sprake van sterke verontreiniging op het perceel grenzend aan het pand. Als de bestemming van dat perceel wordt veranderd naar wonen is sprake van een saneringsplicht. Kosten van sanering zijn geschat op € 15.000. Kortom om de percelen gereed te maken voor bewoning extra woonopgave zijn aanzienlijk.

Historisch overzicht

- BW besluit d.d. 26 februari 2016 inzake het beschikbaar stellen van het gemeentelijk perceel om niet aan Moveoo/MetGGZ voor twee jaar in het kader van Housing First;
- BW besluit d.d. 12 juli 2016 inzake het niet meer als locatie aan te merken als huisvestingsoptie van een kwetsbare burger;
- Politierapportage d.d. 28 mei 2020 inzake sluiting woning voor termijn van drie maanden omwille van overtreding Opiumwet;
- 19 oktober 2020 verzoek per e-mail of het mogelijk is het perceel met al een tijdje leegstaande woning te kopen;
- Einde erfpachtovereenkomst met Nester (Rechtsopvolger van Woongoed2duizend) per 3 mei 2021;
- Besluit principemedewerking slopen bestaande bebouwing en realiseren nieuwe bebouwing De Klein Hei 3 Swalmen van 22 februari 2021.

Financiële gevolgen

Daar er voor beide percelen geen boekwaarden open staan, wordt het verkoopbedrag minus de taxatiekosten als incidenteel resultaat aangemerkt. De verkoopopbrengst van de in dit voorstel beschreven verkoop bedraagt € 155.000,- kosten koper en de taxatielasten bedroegen € 1.210, zodat per saldo een bedrag van € 153.790 ten gunste van budget 62056 geb/won niet v.openb.dienst komt.

Met het afstoten van deze beide percelen dienen de structurele baten en lasten afgeraamd te worden in de (meerjaren)begroting. In het verleden zijn echter voor deze beide percelen geen structurele baten en lasten opgenomen, zodat van een aframing geen sprake is.

In de Nota Grondbeleid 2021, door de gemeenteraad vastgesteld op 8 april 2021, is voor de overige gronden bepaald dat boekwinsten via de gemeentelijke exploitatie worden toegevoegd aan de algemene reserve. Het college van burgemeester en wethouders is tevens gemandateerd om de boekwinsten bij

verkoopopbrengsten te storten in de Algemene Reserve. Deze toevoegingen vinden pas plaats op het moment dat de grondverkoop wordt gerealiseerd.

Voorgesteld wordt om de begroting als volgt te wijzigen:

<i>Begrotingswijziging</i>					
<i>Toelichting op de financiële paragraaf</i>					
<i>Mutaties in de exploitatie</i>					
Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025
Taxatiekosten (438065.62057)	€ 1.210				
Opbrengst grondverkopen (831000.62057)	€ 155.000				
Mutatie reserve subproduct D-074002 (471000.62094) - storting	€ 153.790				

<i>Wijzigingen in reserves/voorzieningen en aanvraag investeringskredieten</i>					
Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025
Toevoeging vrij beschikbaar deel Algemene Reserve (50284)	€ 153.790				

Communicatie en participatie

Na besluitvorming wordt aanvrager geïnformeerd inzake de instemming tot verkoop van de beide percelen.

Uitvoering en evaluatie

Na besluitvorming zal de aanvrager worden geïnformeerd om de overdracht te laten plaatsvinden, zal de koopovereenkomst dienen te worden ondertekend en dient de akte van levering op te worden gesteld door de notaris welke gekozen is door aanvrager.

Publicatiedatum voorstel

Direct na besluitvorming

Bijlage 1: verkooptekening

Bijlage 2: taxatierapport (niet openbaar)

Bijlage 3: aankoopverzoek (niet openbaar)

Bijlage 4: principe medewerking (niet openbaar)