

Vergadering van de gemeenteraad van 25 september 2013

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Mathieu Dolders

Nummer raadsvoorstel: RAD-000864

Doorkiesnummer : (0495) 575 286

Agendapunt: -

ONDERWERP

Koopoptieovereenkomst met Proptimize Nederland BV.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Vanuit ondernemerszaken wordt veel aandacht besteed aan het in de markt zetten van bedrijventerrein Kampershoek 2.0. Hierbij ligt het zwaartepunt bij logistieke kavels. Aangezien het bij dergelijke kavels om veel vierkante meters gaat - en onderzoek leert dat dit een kansrijk segment is - is het interessant om hier de energie en inzet op te richten.

Een van de gegadigden voor Kampershoek 2.0 is vastgoedontwikkelaar Proptimize. Dit bedrijf wil graag investeren in logistiek vastgoed op Kampershoek 2.0.

Logistiek vastgoed wordt vaak in een zeer kort tijdsbestek gebouwd waardoor de voorbereidingstijd (6 tot 9 maanden) vaak veel langer is dan de realisatietermijn (3 tot 4 maanden). Daarom is het van belang dat afspraken op voorhand tussen partijen worden vastgelegd om verder te kunnen met de ontwikkeling. Hiertoe wenst Proptimize een koopoptieovereenkomst met de gemeente Weert te sluiten. Deze overeenkomst vormt het startsein voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de te realiseren logistieke opstallen. Met een omgevingsvergunning is het voor Proptimize mogelijk om snel en slagvaardig op marktontwikkelingen in te spelen zodat direct tot realisatie overgegaan kan worden.

PROBLEEMSTELLING

Ten aanzien van deze koopoptieovereenkomst geldt een drietal belangrijke punten:

1. Grondprijs: De door de raad vastgestelde grondprijs bedraagt € 120,- per m². In de onderhandelingen met Proptimize is uiteindelijk een grondprijs van € 110,- per m² als maximaal haalbaar gebleken. Voor een eerste vestiger ('launching -customer') ligt het voor de hand een tegemoetkoming te doen. Ook bij andere gemeenten worden bij grote kavels of bij partijen die men graag ziet landen incentives gegeven. Om te voorkomen dat er sprake is van staatssteun is een taxatierapport van het betreffende perceel opgesteld. Dit taxatierapport ligt op gebruikelijke wijze vertrouwelijk ter inzage;
2. Molenbiotop: De logistieke percelen die de gemeente op haar eigendom kan creëren vallen zonder uitzondering in de over het terrein geprojecteerde molenbiotop. Dat betekent dat de voor logistiek benodigde bouwhoogte niet zonder meer gerealiseerd kan worden. De projectleider van Kampershoek 2.0 is in gesprek met de eigenaar van de St. Antoniusmolen om de benodigde bouwhoogte in afwijking van de molenbiotop te kunnen realiseren. Eventuele compensatiemaatregelen en -kosten worden ten laste van de grondexploitatie Kampershoek 2.0 gebracht.
3. Exploitatieplan: Het exploitatieplan gaat momenteel voor de beoogde locatie uit van de realisatie van kleinschalige kavels met de aanleg van de daarbij behorende infrastructuur. Bij de feitelijke effectivering van de koopoptieovereenkomst zal het exploitatieplan aangepast dienen te worden. Meevallers vanwege het niet hoeven aanleggen van infrastructuur komen ten gunste van de grondexploitatie.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Met deze overeenkomst is een omzet van € 5.304.530,- gemoeid. De incentive van € 10,- per m2 op de grondprijs levert een lagere netto contante waarde van in totaal € 480.218,-. Uw raad dient deze incentive te bezien in het licht van de vertrouwelijk ter inzage gelegde taxatie.

Voorts is in dit kader nog geen rekening gehouden met andere positieve en negatieve factoren zoals minder aan te leggen infrastructuur en compensatiemaatregelen m.b.t. de molenbiotop. Deze effecten zullen zich gemeten in de totale looptijd van de bedrijventerreinontwikkeling naar verwachting nivelleren in de grondexploitatie van Kampershoek 2.0

COMMUNICATIE

Niet van toepassing

EVALUATIE

Niet van toepassing

ADVIES RAADSCOMMISSIE

VOORSTEL COLLEGE

1. Kenbaar maken van wensen en bedenkingen aangaande de koopoptieovereenkomst met Proptimize Nederland BV.
2. Bekrachtigen van de geheimhouding van het onderliggen taxatierapport van Arcadis van 15 augustus 2013 zonder eindtermijn op basis van artikel 10 lid 2 sub b en sub g WOB.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: RAD-000864

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2013;

b e s l u i t :

1. Kennisnemen van de kooptieovereenkomst met Proptimize nederland BV en wensen en/of bedenkingen kenbaar maken.
2. Bekrachtigen van de geheimhouding van het onderliggen taxatierapport van Arcadis van 15 augustus 2013 zonder eindtermijn op basis van artikel 10 lid 2 sub b en sub g WOB.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2013.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans