

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: 21

ONDERWERP

Kenbaar maken van wensen en bedenkingen aangaande de koopoptieovereenkomst met Proptimize Nederland B.V.

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 effectuering 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 molenbiotoop. 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

- Het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening is:
 - ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;
agenderen als bespreekstuk.
- Nadrukkelijke en/of afwijkende standpunten fracties:
 - ◆ PvdA: De gemeente wil graag gronden verkopen, maar hiermee hebben we nog geen zekerheid. De verlaging van de grondprijs betekent een afwaardering. Dit zouden we dan ook voor iedere andere gegadigde op Kampershoek 2.0 moeten doen. Het bedrijf kan de grond weer voor een hogere prijs doorverkopen.
CDA: Het is nog niet zeker dat (een deel van) het bedrag binnenkomt. De fractie wenst uitleg over de snelheidswinst van de tussenpersoon. De uitgifte van een logitieke kavel op deze lokatie past niet binnen de huidige verkavelingsopzet. Dit gedeelte van Kampershoek noord was bedoeld voor kleinschalige bedrijvigheid. De bouw van dit bedrijf leidt tot strijd met het molenbiotoop, dat moet wel opgelost worden. Het CDA plaatst kanttekeningen bij de opmerking dat de logistiek een kansrijk segment zou zijn. Uit het raadsvoorstel blijkt dat wordt ingezet op de verkoop van zoveel mogelijk m²'s, terwijl het creëren van werkgelegenheid ook heel belangrijk is. Niet duidelijk is hoe het contact met dit bedrijf tot stand is gekomen, met wat voor soort bedrijf de gemeente zaken gaat doen, welke rol de tussenpersoon speelt en wat voor verplichtingen het bedrijf krijgt opgelegd. Het is mogelijk dat de grond wordt doorverkocht aan een andere partij voor een hogere prijs dan de gemeente ontvangt. Molenbiotoop, verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan moeten worden aangepast. De duurzaamheidsprincipes worden bij deze bouw losgelaten. Het is voor het CDA nog maar de vraag of deze nieuwe aanpak, waarbij zaken op voorhand worden aangepast, tot betere resultaten leidt dan de traditionele aanpak. De fractie Egging merkt op dat de traditionele aanpak niet genoeg oplevert, het is beter om vernieuwend bezig te zijn. Het bedrijf krijgt flexibiliteit, de markt vraagt hierom. Het molenbiotoop kan een beperking opleveren. Het verkopen voor € 5,3 miljoen is het wensbeeld, dit bedrag is nog niet binnen. De communicatie moet zorgvuldig gebeuren.
Weert Lokaal vindt het toepassen van een lagere grondprijs redelijk, omdat de gemeente bij uitgifte van een grote kavel ook minder kosten heeft voor bijvoorbeeld de aan te leggen infrastructuur. Weert Lokaal is blij met deze koopoptieovereenkomst en stemt in met het voorstel. Nagegaan moet worden of de koper wel draagkrachtig genoeg is. De SP vraagt zich af wat het belang voor

de gemeente en voor de koper is. Wellicht is het hanteren van een lagere grondprijs aan te merken als staatssteun. Niet duidelijk is wat de gevolgen zijn als dit plan mis gaat. De motivatie om geheimhouding zonder eindtermijn op te leggen inzake een bijlage ontbreekt. De VVD merkt op dat deze kavel gunstig gelegen is. Er heeft zich een ondernemer voor gemeld. We moeten niet meteen bedreigingen zien, maar deze kans aangrijpen. De gehanteerde grondprijs is akkoord. Andere bedrijven worden door deze verkoop naar Kampershoek noord getrokken. De VVD vindt het een sterk punt in het voorstel dat de procedures alvast worden opgestart, waardoor het bedrijf snel kan worden gerealiseerd. De PvdA merkt op dat het gebouw, waarvan de schets nu voorligt, niet past binnen het beeldkwaliteitsplan.

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 koopovereenkomst 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