

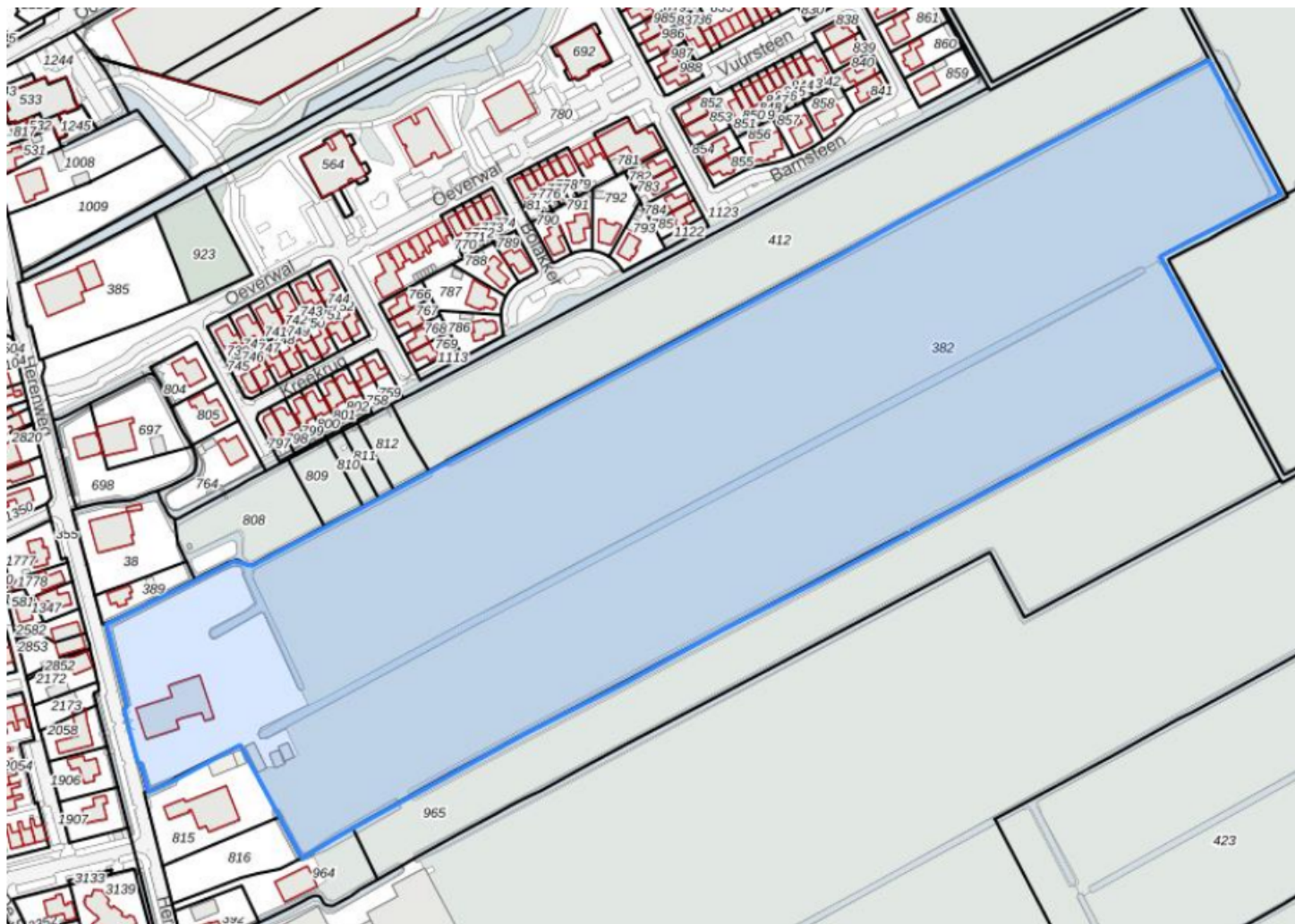
Aankoop perceel grond Hoogwoud

Informatiebijeenkomst (vertrouwelijk)

Agenda

- Locatie
- Proces (vertrouwelijk / openbaar)
- Financiën
- Vervolgstappen
- Vragen

Ligging perceel



Proces

- Aanbod Grond
- Taxatie
- Prijsafsprak
- Tweede bieder
- Beslaglegging
- Dagvaarding door grondeigenaar
- Overleg
- Overeenstemming aankoop grond
- Grondexploitatie
- Vervolg

Aanbod grond



September 2020: Erven [REDACTED] bieden grond aan gemeente aan

- Perceel naast Hoogwoud-Oost
- Raadsbreed gedragen coalitieprogramma:
"Daarnaast zet de gemeente zich in voor nieuwe woningbouwlocaties buiten het bebouwde gebied, waarbij vooral gedacht wordt aan de kern Hoogwoud."
- Uniek kans voor realisatie woningbouw.

Taxatie

Afspraken over taxatie

- Erven bieden grond exclusief aan gemeente aan.
- Een externe taxateur wordt ingeschakeld met instemming van de erven en de gemeente.
- De kosten voor de taxatie worden door de gemeente betaald.



Taxatierapport Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Stolpboerderij met bijgebouwen, ondergrond en erf en een perceel cultuurgrond
gelegen aan de Herenweg 36 te Hoogwoud

Opmeer, sectie U, nummer 382



Waardepeildatum	:	22-10-2020
Rapportagedatum concept	:	04-12-2020
Rapportagedatum definitief	:	11-12-2020
Taxateur	:	Peter Kobes
Plausibiliteit	:	Hein Bleijenberg
Projectnummer Thorbecke	:	5323
Kenmerk taxatieopdracht	:	1019994
Versienummer	:	1.0

Taxatierapport: Herenweg 36 Hoogwoud

Pagina 1 van 41

Paraaf taxateur:

Taxatiewaarde perceel

gemeente

opmeer



Met inachtneming van de in dit rapport vermelde informatie, de inspectie ter plaatse en vergelijking met marktgegevens, heeft ondergetekende de waarde van onderhavig object bestaande uit de stolpboerderij, bijgebouwen en erf en perceel cultuurgrond ter grootte van in totaal 10.10.35ha naar waardepeildatum 22-10-2020 getaxeerd op:

€ 1.525.000,--k.k.



Taxatiewaarde Boerderij



Met inachtneming van de in dit rapport vermelde informatie, de inspectie ter plaatse en vergelijking met marktgegevens, heeft ondergetekende de waarde van onderhavig object bestaande uit de stolpboerderij, bijgebouwen en erf ter grootte van 00.45.00ha naar waardepeildatum 22-10-2020 getaxeerd op:

€ 260.000,--k.k.



Prijsafsprak

- Dec 2020: Presidium
Mededeling over doen van bod.
- Jan 2021: Bod conform taxatieprijs.
- Grondaanbieder gaat akkoord met bod.
- Koopcontract kan opgesteld worden.
- Maart 2021
 - Geen contact meer met familie.
 - Zaakbehartiger familie houdt af.
 - Mededeling: grond wordt verkocht aan andere bieder.

Beslaglegging



Gemeente legt beslag op grond (12 mei 2021)

- Erven Klaver worden gedagvaard de grond te leveren voor de mondeling overeengekomen prijs.
- Beslag loop tot einde bodemprocedure (ca. 1 jaar).
Gedurende deze periode kunnen erven niet verkopen.
- Uitslag bodemprocedure is onzeker.

Overleg tweede bieder



- Tweede bieder maakt zich bekend
 - Klok/USP/Kuin (partner in Heerenweide).
 - Verzoekt meermaals om gesprek.
 - Gemeente wacht verweerschrift af.
- College stemt in met gesprek (oktober 2021)
 - Belang gemeente is:
 - Woningbouw op korte termijn: woningnood.
 - Invulling geven aan coalitie/raadsprogramma.
 - Geen langdurige procedure.
 - Risico uitslag bodemprocedure beslaglegging.
 - Kosten rechtszaak voorkomen.
 - Voorwaarden voor gemeente zijn:
 - Grond komt in eigendom gemeente voor taxatieprijs.
 - Sturing in woningbouwprogramma.
 - Versnelling woningbouw.

Overeenstemming (openbaar)



- USP/Klok/Kuin en gemeente kopen gezamenlijk het hele perceel met opstallen voor € 2,185 miljoen.
 - Gemeente betaalt 1,265 miljoen in plaats van € 1,525 miljoen.
 - USP/Klok/Kuin betaalt € 935.000.
 - Gemeente en USP/Klok/Kuin worden samen eigenaar van de grond: 9,65 ha.
 - USP/Klok/Kuin wordt eigenaar perceel met boerderij: 0,45 ha.
- Grondexploitatie: gemeente 65% en USP/Klok/Kuin 35% van de winst.
- Aangaan samenwerkingsovereenkomst en oprichten samenwerkingsconstruct (advisering onafhankelijke jurist).
- Samenwerkingsconstruct verantwoordelijke voor ruimtelijk planproces.
- Gemeente stelt omgevingsplan vast.
- USP/Klok/Kuin ontwikkelt woningbouw.
- USP/Klok/Kuin en gemeente stellen beiden € 235.00 beschikbaar als voorbereidingsbudget.
- Gemeenteraad van Opmeer neemt principebesluit over
 - Bereidheid tot gezamenlijke aankoop.
 - Aankoop met als doel woningbouw.
 - Voorbereidingsbudget voor samenwerkingsovereenkomst/vervolgproces onder voorbehoud van ondertekening samenwerkingsovereenkomst.

Grondexploitatie



- Investerings gemeente € 1,5 miljoen
- Grondexploitatie uitgaven
 - Aankoopinvestering ca € 15 m²
 - Bouwrijp maken/infrastructuur
 - Inrichting openbare ruimte
- Grondexploitatie inkomsten
 - Verkoop ca. 50% areaal is verkoopbaar.
 - Grondprijs met woonbestemming nu € 250 - € 300
- Verwachting dat opbrengt overstijgt uitgaven
ruimschoots: gemeente 65% en USP/Klok/Kuin 35%
van de winst

Vervolg



- Opstellen samenwerkingsovereenkomst
Vóór 1 juni 2022
- Oprichting samenwerkingsconstruct gemeente en
combinatie USP/Klok/Kuin in 2022
- Omgevingsplan
Vaststelling in 2023
- Ontwikkelingsplan/bouwrijp maken
2023 - 2024
- Start woningbouw
2025

Raadsbesluit



1. Een krediet van € 1.5 miljoen beschikbaar te stellen.
2. De intentie uit te spreken voornoemde grond te gaan bestemmen voor woningbouw.
3. Het college de opdracht te geven een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met de combinatie USP/Klok/Kuin

Raadsbesluit



Waarom nu?

- De combinatie USP/Klok/Kuin gaat investeren op basis van het raadsbesluit.
- De bodemprocedure kan verdaagd worden tot 1 juni.

Raadsbesluit



Bij geen raadsbesluit

- De bodemprocedure loopt door.
- De combinatie USP/Klok/Kuin kan besluiten niet te investeren en kan uitspraak rechter afwachten.
- De grondeigenaar kan besluiten niet te verkopen en uitspraak rechter afwachten.
- Gemeente kan gedwongen worden om aanwijzingsbesluit WVG te doen.
(Eigenaar kan niet verplicht worden tot verkoop)

Raadsbesluit



Bij afwijzen van voorgesteld raadsbesluit

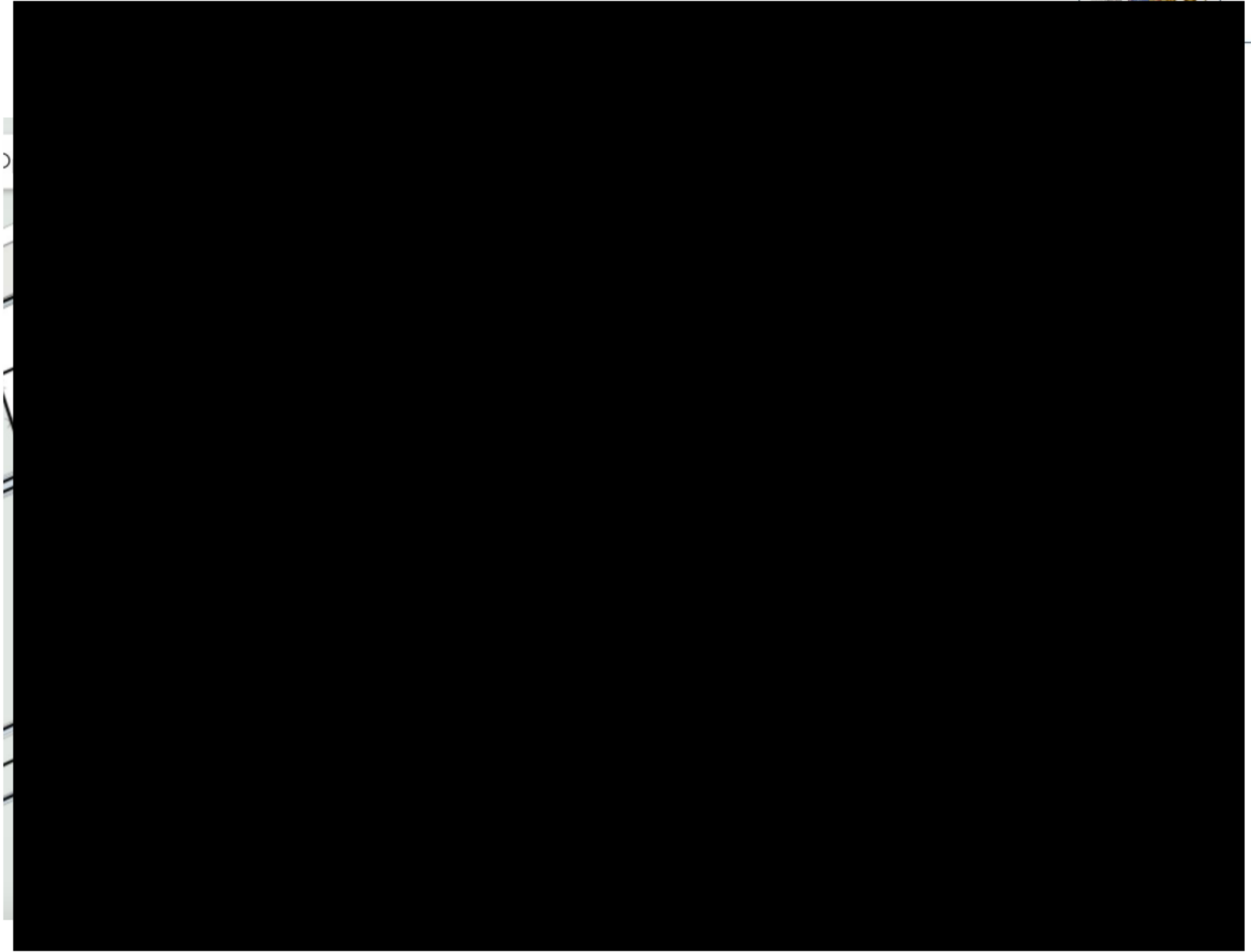
- De bodemprocedure loopt door.
- Gemeente kan gedwongen worden om aanwijzingsbesluit WVG te doen.
(Eigenaar kan niet verplicht worden tot verkoop)
- De combinatie USP/Klok/Kuin koopt grond zelf.
- Gemeente heeft minder invloed in woningbouw-programma.
- Gemeente mist opbrengsten grondexploitatie.

Ter inspiratie



Aankoop perceel grond Hoogwoud

Vragen





Open



1
2
3
4
5
6
7
8

