

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 10 december 2015
Naam opsteller : Eric van Hout
Informatie op te vragen bij : mw. Nicole Zwartelé en dhr. E. van Hout
Portefeuillehouder(s) : dhr. P. van Huissteden
Zaaknummer :
Registratienummer : RAAD150125

Onderwerp: Fusielocatie drie Egmondse voetbalclubs

Beslispunt:	– De koopovereenkomsten met de eigenaren van de gronden ten zuiden van de Egmonderstraatweg in Egmond aan den Hoef te bekrachtigen; – Met instemming kennis te nemen van de prealabele vraag van 14 oktober 2015 aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland; – De begrotingswijzing vast te stellen.
--------------------	---

1. Waar gaat dit voorstel over?

Dit voorstel gaat over

- het betalen van een reserveringsvergoeding aan de eigenaren van de gronden waar de Egmondse voetbal fusievereniging is beoogd;
- het bekrachtigen van het collegebesluit om deze gronden voorwaardelijk aan te kopen;
- het met instemming kennis nemen van onze, aan het college van GS gerichte prealabele vraagstelling over dit onderwerp.

Het proces om te komen tot een fusielocatie

Met betrekking tot het vinden van een geschikte fusielocatie voor de drie Egmondse voetbalclubs vv Egmondia, vv Zeevogels en vv Sint Adelbert, heeft uw raad bij besluit van 9 april 2015 ons college de opdracht gegeven om de geschikte fusielocatie te zoeken in de zgn. 'driehoek' tussen de drie kernen. Met dit raadsbesluit is het eerder genomen besluit van 7 november 2013 (onder de noemer project Dorp en Duin), waarbij het complex aan de Sportlaan in Egmond aan Zee als fusielocatie is aangewezen, definitief van tafel.

Ons college heeft in overleg met de drie besturen van de voetbalclubs aan het landschapsarchitectenbureau LA4SALE opdracht gegeven tot het opstellen van een ruimtelijke studie naar de inpasbaarheid van een fusielocatie voor de drie voetbalverenigingen waarbij het benodigde ruimtelijk programma in een viertal potentiële locaties in deze driehoek is ingetekend en beschouwd. De vier potentiële locaties zijn vervolgens door ons college en de drie voetbalbesturen op basis van een aantal criteria beschouwd en gewogen. Ons college en de drie voetbalbesturen zijn tot de conclusie gekomen dat de locatie ten zuiden van de Egmonderstraatweg de voorkeurslocatie is voor de beoogde fusie.

Op 9 september respectievelijk 23 september 2015 hebben de Algemene ledenvergaderingen van de drie voetbalclubs met grote overtuiging vóór de fusie op de

locatie Egmonderstraatweg gestemd. Op 30 september 2015 is vervolgens de Overeenkomst fusie Egmondse voetbalclubs ondertekend.

De prealabele vraagstelling aan de provincie Noord Holland

Zoals bekend, behoort het betreffende gebied tot “Bollenconcentratiegebied”. Het realiseren van een voetbalcomplex is zowel in strijd met het vigerende bestemmingsplan als met de provinciale structuurvisie.

In 2014 heeft het college van Gedeputeerde Staten een negatief standpunt ingenomen over de realisatie van een sportcomplex in dit gebied. De door GS aangedragen argumenten voor een afwijzend standpunt zijn in essentie de volgende:

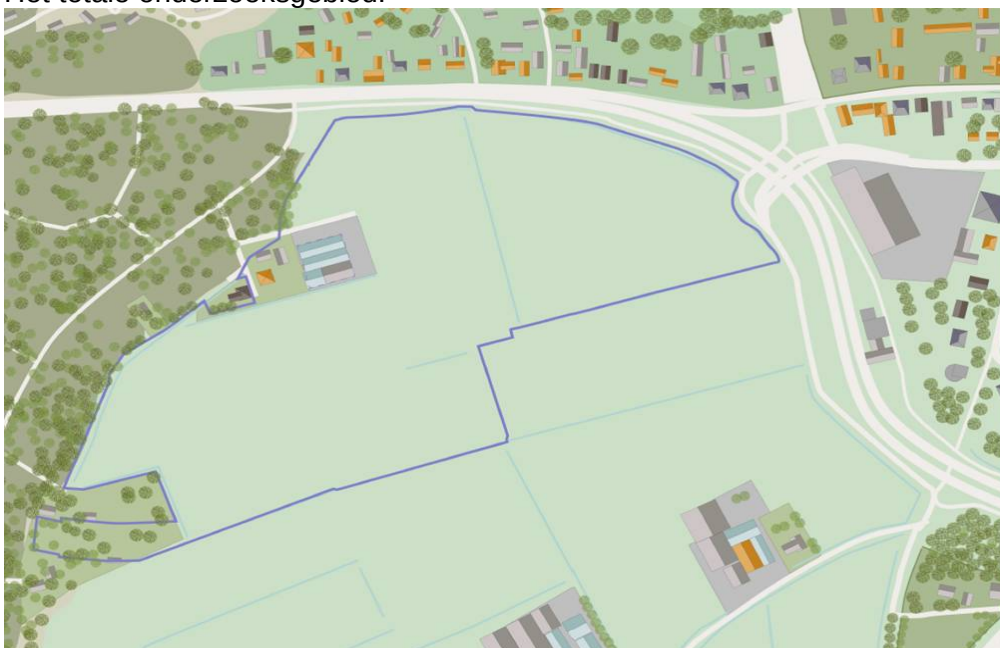
- Behoud van de openheid van het landschap;
- Het belang van het bollenconcentratiegebied en de investeringen die zijn gedaan in de verduurzaming van het grondwatersysteem;
- Er zijn geen maatschappelijke ontwikkelingen noch nieuw provinciaal beleid op grond waarvan het eerder ingenomen standpunt uit 2010 heroverwogen zou moeten worden.

Ons college heeft bij brief van 14 oktober 2015 aan het college van Gedeputeerde Staten een prealabele vraag gesteld over dit onderwerp. In deze brief is ons college uitgebreid ingegaan op de betreffende argumenten. De brief met bijlagen zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Ons voorstel is met instemming kennis te nemen van de brief.

Verkrijgen benodigde gronden

De gemeente Bergen is eigenaar van een perceel van circa 2,2 hectare in het betreffende gebied. De percelen van de heer J. Kuiper (circa 4,3 hectare) en de heer V.M. de Waard (circa 1,5 hectare) staan te koop. Indien deze percelen worden aangekocht ontstaat een aansluitend gebied van circa 8 hectare. Dit is ruim voldoende om een ecologisch sportpark te realiseren.

Het totale onderzoeksgebied:



Complicerende factor in dit traject is dat het nog allerm minst zeker is of er ook daadwerkelijk ooit gevoetbald gaat worden in dit gebied. Daarover moet in eerste instantie de provincie Noord-Holland een principe uitspraak doen en vervolgens is het aan uw raad om te besluiten of er nadere uitwerkingen van het sportpark gemaakt moeten worden. Dat raadsbesluit is gepland in april 2016.

Het had de voorkeur van ons college om een onbetaalde optie tot koop te hebben tot het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dat is voor de eigenaren echter onbespreekbaar.

Reserveringsvergoeding voor de eigenaren

Vanwege de grote onzekerheid is nu al aankopen niet verstandig. De gemeente krijgt enerzijds agrarisch vastgoed in zijn portefeuille wat beheerd moet worden en anderzijds loopt de gemeente Bergen een financieel risico bij doorverkoop. Om over een aantal jaar toch over de gronden te kunnen beschikken, heeft ons college de eigenaren verzocht om een optie tot het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit is voor de eigenaren onder voorwaarden bespreekbaar.

Eén van de voorwaarden is dat zij vanaf 1 oktober 2015 een vergoeding ontvangen voor het beschikbaar houden van de grond. De gemeente Bergen heeft sinds begin 2015 tot 1 oktober 2015 een onbetaalde optie gehad. Een reserveringsvergoeding is niet ongebruikelijk. De verkoper van het MAG complex in Egmond aan den Hoef, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is met de potentiële kopers, de firma's Min en Tambach bijvoorbeeld ook een reserveringsvergoeding overeengekomen.

Koopovereenkomst

Voorwaarde van de verkopers was ook om per oktober 2015 een koopovereenkomst aan te gaan. Na intensief overleg tussen partijen is hierover op 6 oktober 2015 overeenstemming bereikt. Ons college legt hierbij de afspraken aan u voor. Verkopers boden geen ruimte voor onderhandeling over de koopsom en hebben gesteld dat de gemeente Bergen uiterlijk december 2018 hun percelen afneemt. De overeenkomsten zijn op elk moment door de gemeente Bergen opzegbaar.

Conform uw kadernota Grondbeleid is ons college bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke handelingen. Bij aankopen boven de € 100.000,- dient uw raad in de gelegenheid te worden gesteld wensen en bedenkingen te uiten. Ons voorstel is in dit kader de gesloten koopovereenkomsten te bekrachtigen.

Gevolgen niet ingaan op wensen verkopers

Als de raad niet akkoord gaat met de wensen van de verkopers, geven de verkopers aan hun percelen te verkopen aan een derde. Wat heeft dat voor gevolgen?

- Voor de gemeente Bergen ontstaat zeer waarschijnlijk imagoschade. Immers, de gemeente stelt zich actief op in dit proces, communiceert in de pers, plaatst de verenigingen voor ingrijpende beslissingen, moedigt de verenigingen aan de openbaarheid te kiezen en laat het dan vervolgens zelf afweten;
- De gemeente Bergen moet in onderhandeling met de nieuwe eigenaar;
- De kans is vrij groot dat bij een nieuwe eigenaar overgegaan moet worden tot onteigening. Bestaat hiervoor politiek draagvlak? En een dergelijk proces kost veel tijd en resulteert waarschijnlijk in een hogere vergoeding.

Als het perceel echter niet aan een derde wordt verkocht, versterkt dit mogelijk de onderhandelingspositie van de gemeente.

De koopovereenkomsten op hoofdlijnen

Koopsom perceel J. Kuiper € 1.100.000,-

Het betreft bollengrond, agrarische opstallen, een woonhuis en een recreatiewoning. De woningen zijn niet noodzakelijk voor realisatie van het complex. De verkoper verkoopt echter slechts het geheel, inclusief de woningen. Bij realisatie worden de agrarische opstallen gesloopt. De woningen kunnen dan worden doorverkocht.

In de overeenkomst is als ontbindende voorwaarde opgenomen dat de gemeente Bergen t/m 31-12-2018 om haar moverende redenen op elk moment kan ontbinden. Dat betekent dat de uiterlijke besluitvorming door de raad (go/no go fusielocatie) hiervoor plaats moet vinden. Vanaf oktober 2015 geldt een reserveringsvergoeding van 4,5% = € 4.125 per maand, € 49.500,- per jaar.

Indien de gemeente Bergen de gronden daadwerkelijk aankoopt, bedraagt de koopsom € 1.100.000,- wat staat voor € 10,- per m2 voor de grond en € 700.000,- voor de opstallen. Deze bedragen vallen binnen de bandbreedte van hetgeen als marktconform moet worden beschouwd, maar zijn daarbinnen aan de hoge kant. Een lager bedrag was voor verkoper onbespreekbaar. Als aankoopt plaatsvindt vóór 1 januari 2017 wordt er een bedrag in mindering gebracht van € 1.833 per maand voor het aantal maanden waarover reserveringsvergoeding is betaald (een teruggave van 2%). Na aankoop kan de gemeente Bergen het onroerend goed tijdelijk verhuren.

Koopsom perceel V.M. de Waard € 144.600,-

Het betreft een onbebouwd perceel bollengrond.

In de overeenkomst is als ontbindende voorwaarde opgenomen dat de gemeente t/m 31-12-2018 om haar moverende redenen op elk moment kan ontbinden. Dat betekent dat de uiterlijke besluitvorming door raad (go/no go fusielocatie) hiervoor plaats moet vinden. Vanaf oktober 2015 geldt een reserveringsvergoeding van 4% = € 482 per maand, oftewel € 5.784,- per jaar.

Indien de gemeente Bergen de gronden daadwerkelijk aankoopt, bedraagt de koopsom € 144.600, wat staat voor €10,- per m2. Dit bedrag valt binnen de bandbreedte van hetgeen als marktconform moet worden beschouwd, maar is daarbinnen aan de hoge kant. Een lager bedrag was voor verkoper onbespreekbaar. Als aankoop plaatsvindt vóór 1 januari 2017 wordt er een bedrag in mindering gebracht van € 241,- per maand voor het aantal maanden waarover reserveringsvergoeding is betaald (een teruggave van 2 %). Na verkoop aan de gemeente heeft de heer De Waard interesse in tijdelijke huur van het perceel.

Totale aankoopbedrag

Het totale aankoopbedrag bedraagt ruim € 1,2 miljoen. Een deel hiervan betreft de woningen. Ons college schat in dat deze later, afhankelijk van de planologische procedure, kunnen worden doorverkocht voor circa € 3,5 ton. Per saldo zal het aankoopbedrag circa € 8,5 ton bedragen.

Over dit onderwerp is op 4 december 2014 voor uw raad een informatie avond geweest. Tijdens deze avond is aangegeven dat de aankoop van de benodigde percelen werd ingeschat op circa € 7 ton. Reden voor de afwijking ten opzichte van de inschatting van dat

moment is dat in eerste instantie werd uitgegaan van de minimaal benodigde oppervlakte, inmiddels wordt uitgegaan van een ruim opgezet ecologisch sportpark. Daarbij komt dat de heer Kuiper stelt dat zijn woningen onderdeel moeten zijn van de verkoop, terwijl de woningen in de eerdere raming niet zijn meegenomen aangezien ze niet nodig zijn voor de realisatie van het sportpark.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij “ja” zegt?

Als uw raad ja zegt:

- Ontvangen de grondeigenaren van de beoogde fusielocatie een reserveringsvergoeding voor het tot uiterlijk 1 januari 2019 beschikbaar houden van hun grond voor de gemeente. De gemeente Bergen heeft hierdoor grip op het eigendom om het beoogde sportcomplex te kunnen realiseren;
- Heeft de gemeente een overeenkomst met de grondeigenaren tot koop die op elk moment door de gemeente Bergen kan worden ontbonden. Indien de provincie Noord-Holland geen medewerking verleent of indien uw raad besluit te stoppen met het haalbaarheidsonderzoek, kan de overeenkomst zonder kosten worden ontbonden. De reeds betaalde reserveringsvergoeding à 4,5%, circa € 4.600 per maand, blijft wel verschuldigd;
- Ontvangt de raad uiterlijk eind 2016 een uitwerking van de plannen en een voorstel inzake aankoop van de gronden;
- Is met instemming kennis genomen van de prealabele vraag aan het college van GS.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☒ raadsbevoegdheid: het besluit inzake de reserveringsvergoeding over 2016 en het bekrachtigen van de koopovereenkomsten
- ☐ opiniërend:
- ☐ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☒ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

De eigenaren van de beoogde fusielocatie, de besturen van de Egmondse voetbalclubs en omwonenden.

Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking.

Burgerparticipatie: nee, in overleg met adviseurs burgerparticipatie

Externe communicatie: ja, via meerdere kanalen in overleg met adviseurs communicatie.

Extern overleg gevoerd met: de eigenaren van de percelen en hun adviseur, de besturen van de voetbalclubs, PWN, Stivas, LTO.

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

Om de gronden zeker te stellen voor de realisatie van een sportcomplex bestaat er geen andere mogelijkheid dan nu een overeenkomst aangaan.

Als de gemeente nu geen overeenkomst aangaat, wordt de beoogde fusielocatie wellicht aan een andere partij verkocht en wordt aankoop en daarmee realisatie nog complexer en kostbaarder.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

De reactie van het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland wordt verwacht in januari 2016. Indien de reactie van GS in principe positief is, is het de planning dat uw raad in de vergadering van april 2016 een principebesluit neemt over het verder uitwerken van het sportcomplex. Indien daartoe wordt besloten, is het de verwachting dat de uitwerking van het sportcomplex uiterlijk in de raad van december 2016 aan de orde komt. Indien uw raad op dat moment instemt met het dan voorliggende uitwerkingsplan, wordt een bestemmingsplan voorbereid. Het is de planning dat uw raad in het positieve geval in oktober 2017 het betreffende bestemmingsplan vaststelt. Er van uitgaande dat hiertegen beroep wordt ingesteld, is de planning dat het bestemmingsplan in december 2018 onherroepelijk is. Ingebruikname van het sportcomplex is in deze gedachtegang gepland in 2020.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Reserveringsvergoeding

De reserveringsvergoeding voor 2015 à € 13.821,- is reeds goedgekeurd in het college d.d. 6 oktober 2015. De vergoeding voor 2016 bedraagt € 55.284,-.

Voor de reserveringsvergoeding in 2016 is geen dekking binnen de huidige begroting. De extra middelen komen ten laste van het begrotingssaldo. De stand van het verwachte begrotingssaldo na de raad van 05 november 2015 bedraagt voor 2016 € 295.000,- (positief). De lasten worden geboekt op het product Strategisch Vastgoed (FCL / ECL 68300100 / 34396U).

Uitgangspunt is dat de raad voor eind 2016 een besluit kan nemen over eventuele aankoop. Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn dan zullen de extra middelen voor de reserveringsvergoeding voor 2017 opnieuw worden aangevraagd.

Toekomstige uitgaven

Aankoop

De kosten voor de aankoop worden voldaan door een uitname uit de Algemene reserve. Dit betekent een toename van de schuld met hetzelfde bedrag en extra te verwachten rentelasten ten aanzien van de aankoop van circa € 20.000,-.

Bij aankoop in 2016 bedraagt de koopsom € 1.078.000- kosten koper (€ 1,1 miljoen minus 2% korting op de reserveringsvergoeding). Voor de notariskosten en overige diensten adviseren we om een bedrag op te nemen van € 5.000,-.

Bij aankoop in 2017 of 2018 wordt het aankoopbedrag verhoogd met € 22.000,- tot € 1.100.000,- kosten koper. Hierover volgt op een later moment een apart raadsvoorstel.

Overige kosten

Naast de aankoop van de gronden zijn met de verdere fusie van de voetbalclubs diverse andere kosten gemoeid zoals de vergoeding aan de verenigingen voor de opstallen, de kosten voor de inrichting openbare ruimte / park, sloopkosten, kosten aanleg velden, kosten planschade etc. Een volledig overzicht van de kosten ontvangt u bij een volgend raadsvoorstel. Voor deze kosten zijn geen middelen opgenomen in de huidige begroting.

Risico's

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☒ risico's gemeentelijke eigendommen: *Risico bij aankoop*
Als het sportcomplex niet wordt gerealiseerd, wordt het aangekochte vastgoed zeer waarschijnlijk niet meer gezien als kernvastgoed en kan het worden afgestoten. De familie De Waard heeft interesse in terugkoop voor € 10,- per m2, dezelfde prijs als waarvoor de gemeente aankoopt.
Ten aanzien van de eigendommen van de heer Kuiper betekent verkoop verlies nemen van een paar ton. Dit wordt met name veroorzaakt door de agrarische opstallen. Deze zijn voor de meeste agrariërs niet interessant.
- ☐ overige risico's:
- ☒ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris): dit risico zal na de eventuele aankoop in NARIS worden opgenomen.

8. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?*

Als de gemeente nu geen koopovereenkomsten aangaat, wordt de boogde fusielocatie wellicht aan een andere partij verkocht en wordt aankoop en daarmee realisatie nog complexer en kostbaarder.

Bijlagen:

- Taxatierapporten;
- Koopovereenkomsten
- Prealabele vraagstelling aan het college van GS van 14 oktober 2015 met bijlagen;
- Begrotingswijziging.

Bergen, 27 oktober 2015

College van Bergen

M.J. Pothast
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester