

COMMISSIEVOORSTEL

0302109804

Commissie	:	Ruimte en Wonen
Datum commissievergadering	:	10 december 2020.
Agendapunt	:	.
Datum college	:	1 december 2020.
Onderwerp	:	Aankoop Chaletpark Landrust.
Bevoegd orgaan	:	raad.
Portefeuillehouder	:	J. Groothuis.
Behandeling	:	advies
Stukken ter inzage	:	.
Bijlage(n)	:	.

Voorstel

1. De raad voorstellen om een krediet ter beschikking te stellen van € 1.625.000,-- en dit tijdelijk te activeren op grond van huidige bestemming;
 2. De gemeenteraad voor te stellen om op grond van artikel 25, lid 2 en 3 van de Gemeen-tewet juncto artikel 10, lid 2, sub b en g van de Wob vanwege het financieel en economisch belang van de gemeente Nunspeet en voorkoming van benadeling van de verkooppartij de door het college danwel raadscommissie opgelegde geheimhouding op het collegevoorstel, het commissievoorstel en de (concept) koopovereenkomst te bekrachtigen in de eerstvolgende vergadering evenals hetgeen hierover is besproken in de commissie- en de collegevergadering.
 3. De gemeenteraad voor te stellen om op grond van artikel 25, lid 1 van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2, sub b en g van de Wob tijdens een besloten vergadering geheimhouding op te leggen op het besprokene en het commissievoorstel.
-

Geachte commissie,

Inleiding

Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met de eigenaar van Chaletpark Landrust. De reden was dat de eigenaar verkoopplannen heeft en deze kenbaar heeft gemaakt bij de gemeente. Het chaletpark leent zich mogelijkwerwijs als ondergrond voor natuurgras, parkeerplaatsvoorziening en andere voorzieningen die de leefbaarheid van Hulshorst ten goede komen. Ook wordt met een mogelijke aankoop voorkomen dat er een onwenselijke situatie ontstaat in de zin dat er onwenselijke vormen van bewoning plaats gaan vinden op het chaletpark. Samengevat wil het college, hoewel zij het spanningsveld begrijpt als het gaat om risico's en hoogte van het bedrag, toch een positief voorstel doen tot aankoop.

Er is nu een 'take it or leave it' mogelijkheid ontstaan om Chaletpark Landrust aan te kopen voor een bedrag van € 1.575.000,= . Dit omdat de verkennende gesprekken in een stroomversnelling zijn gekomen waarbij tevens een harde einddatum van 31 december 2020 is gesteld. Het is niet mogelijk geweest om taxaties op te laten stellen.

Er zijn twee strategische redenen om aan te kopen. De eerste heeft te maken met het voorzieningenniveau van Hulshorst. De tweede is de mogelijke onwenselijke invulling van het

Nr.

chaletpark en de uitstraling daarvan op het toeristisch product en op Hulshorst. Achtereenvolgens worden deze twee strategische redenen uitgewerkt.

Voorzieningenniveau Hulshorst

De ligging van het chaletpark tegen VV Hulshorst en de manege is vanuit het oogpunt van het voorzieningenniveau uitermate gunstig. Zo zou het terrein in de toekomst kunnen worden gebruikt voor bijvoorbeeld een natuurijsbaan, eventueel uitbreiding van velden van VV Hulshorst en een betere parkeervoorziening voor de huidige voorzieningen (voetbal, hippische sport). Er zijn nog wel meer mogelijkheden te bedenken maar daar wordt nu verder niet op ingegaan.

Wat betreft de mogelijkheid van uitbreiding van velden van VV Hulshorst moet dit vooral worden gezien vanuit de mogelijkheid die dan ontstaat om volledig over te stappen naar natuurgras. Bepalend bij deze keuze is het maatschappelijk rendement versus kosten. Milieuvriendelijkheid is gezien de nieuwste infillmethodes minder relevant bij deze keuze. Om deze keuze in beeld te brengen is wel een vergelijkend financieel meerjarig perspectief nodig. Omdat aan de voorkant er niet direct grote financiële verschillen zijn tussen de opties beraadt het college zich afhankelijk van uit te voeren analyses nog over de vraag of het zinvol is om een vergelijkend financieel meerjarig perspectief voor te leggen aan de raad.

Mogelijk onwenselijke invulling van het chaletpark

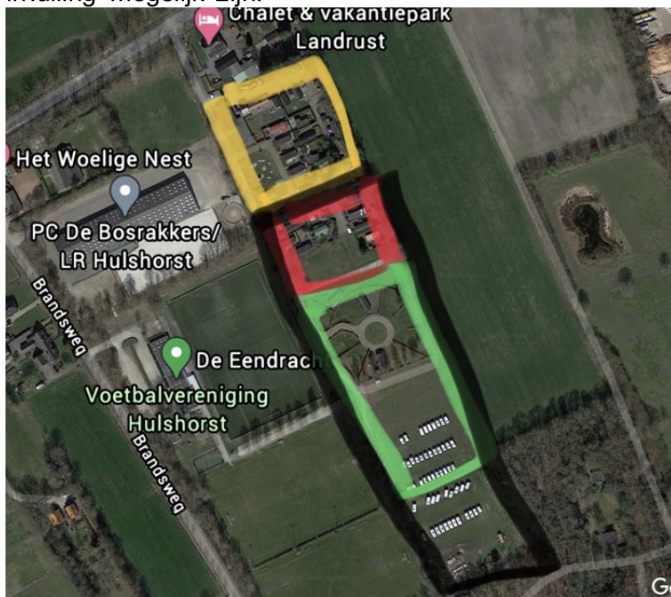
De eigenaar wil het park verkopen. Het chaletpark leent zich gezien ligging en opzet voor onwenselijke invullingen zoals semi-permanente bewoning en bewoning door arbeidsmigranten. Hoewel er geen directie aanleiding is, is een wisseling van eigendom riskant. Een nieuwe eigenaar kan mogelijk kiezen voor 'snel geld' en kiezen voor vormen van bewoning die deze inkomsten genereren. Gevolg is dat er fricties kunnen ontstaan. Is het niet qua handhaving dan wel dat voor een relatief klein dorp als Hulshorst dit een onevenredige belasting kan worden. Ook qua uitstraling voor het recreatieve product van de gemeente Nunspeet in totaliteit is het ongewenst als een zo zichtbaar park zou verpauperen.

'take it or leave it'

Het betreft een aankoop waarvan nog in 2020 de akte dient te worden gepasseerd bij de notaris. Zo niet dan verkiest eigenaar naar zijn zeggen om het aan andere belangstellenden te verkopen. De daadwerkelijke levering van de delen waar de chalets staan zal over twee jaar zijn (31 december 2022) waarbij de huidige eigenaar de verplichting heeft om het terrein te ontruimen. De onbebouwde gedeelten zullen 1 september 2021 worden geleverd. De eigenaar zal een extra kavel voor een extra woning bestemd krijgen op het voorste deel van het chaletpark.

Nr.

In de volgende figuur wordt met de kleur zwart globaal de begrenzing van de aankoop getoond. De mogelijke extra parkeervoorziening wordt met rood weer gegeven en het mogelijke extra natuurasveld is met de kleur groen weergegeven. Afhankelijk van de inrichting is er mogelijk nog ruimte voor een natuursbaan al zal dan het natuurasveld wellicht wel zuidelijker gepositioneerd moeten worden. Benadrukt wordt dat er ook andere vormen van invulling mogelijk zijn.



Toetsing Nota grondbeleid

Elke voorgenomen strategische grondaankoop dient conform de door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid te worden getoetst aan de volgende voorwaarden.

- De aankoop is noodzakelijk voor het waarborgen van de gemeentelijke regierol;
- Het publieke belang is met de aankoop gediend;
- Er ligt een taxatierapport aan ten grondslag;
- Verkennend onderzoek naar bodemkwaliteit, natuur-, ecologische en archeologische waarden is verricht;
- De medewerking van derden (hogere overheden en/of particulieren), indien dit noodzakelijk is, wordt naar verwachting verkregen;
- Een risicoanalyse heeft uitgewezen dat de financiële en juridische risico's proportioneel en beheersbaar zijn voor de aankoop en beheer van gronden.

Vanwege de te korte termijn om bijvoorbeeld een taxatie op te stellen maar ook omdat er geen risicoanalyse op deze korte termijn kan worden opgesteld kan vanwege deze en de andere voorwaarden niet worden gesteld dat formeel voldaan wordt aan de voorwaarden van een strategische aankoop. Op basis van op basis van practise judgement is bepaald dat het een marktconforme prijs is. Maar vanwege de randvoorwaarden is het niet waarschijnlijk dat bij doorverkoop dit bedrag gehaald wordt.

Financiën definitieve aankoop

Bij een aankoop van het terrein 'Chaletpark Landrust' zal dit naar alle waarschijnlijkheid worden ingericht voor 'maatschappelijk nut doeleinden'. Via een inrichtingsplan zal duidelijk worden op welke wijze de gronden maatschappelijk effectief kunnen worden ingezet. Te denken valt bijvoorbeeld aan het verbeteren van parkeerproblematiek en het inzetten van de locatie voor een natuursbaan. Afhankelijk van de bestemming kan bepaald worden wat de balanswaarde van de

Nr.

ondergronden voor de verschillende doeleinden mogen zijn. Aangezien dit voornamelijk voor maatschappelijk nut is, zal de waarde aanzienlijk lager zijn dan aankoopwaarde en zullen grote bedragen moet worden afgewaardeerd met een dekking uit de reserves. In totaliteit ontstaat er een nieuw financieel overzicht waarvoor later in 2021 een financieel voorstel zal worden gedaan aan de raad.

Financiën doorverkoop

In 2021 zal derhalve duidelijk worden of het terrein een andere invulling kan en gaat krijgen. Maar als dat geen optie is kan het chaletpark weer worden doorverkocht. Bij doorverkoop is het risico dat een (mogelijk) verlies gedekt zal moeten worden door een onttrekking uit een reserve. Dit verlies zal mogelijk substantieel zijn en beperkt kunnen worden als de doorverkoop op korte termijn plaats kan vinden.

Financieel voorstel

Voorgesteld wordt een krediet beschikbaar te stellen van € 1.575.000,— voor de aankoop en 50.000 voor mogelijke beheer en rente kosten. Dit bedrag wordt voorlopig als strategische aankoop geactiveerd tegen aankoopprijs. Naar aanleiding van nadere advisering in 2021 zal de keuze moeten worden gemaakt op welke wijze en voor welk bedrag er wordt afgewaardeerd.

ADIC

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

mr. A. Heijkamp

B. van de Weerd