

Voorstel



<i>Aan</i>	: Burgemeester en Wethouders	<i>Kenmerk</i>	: 1075008
<i>Status</i>	: Openbaar / Ter besluitvorming	<i>Datum</i>	: 29 november 2017
<i>Afdeling</i>	: Beheer en Vastgoed	<i>Raad</i>	: Nee
<i>Medewerk(st)er</i>	: H.H. Eijken, van	<i>Or</i>	: Nee
<i>Telefoonnummer</i>	: 071 406 5373	<i>Communicatie</i>	: Nee
<i>Portefeuillehouder</i>	: Spijk (Wethouder), van der K. (Krijn)	<i>Evaluatie</i>	: Nee
<i>Bijlage(n)</i>	: 5		

Onderwerp:

Verkoop en ruiling grond Nolensstraat.

Samenvatting:

DSV, een organisatie die diensten verleent op het gebied van wonen, welzijn en zorg binnen de gemeente Katwijk, is voornemens een huisartsenpost te realiseren aan de Nolensstraat te Katwijk. Ten behoeve van realisatie heeft DSV gronden nodig die nu eigendom zijn van de gemeente. DSV en gemeente zijn daarom in overleg getreden over verkoop en ruiling van gronden. Als sluitstuk van de onderhandelingen dient een overeenkomst te worden gesloten waarin verkoop van een stuk grond en het ruilen van gronden wordt geregeld.

Gevraagde beslissing:

1. Akkoord gaan met het sluiten van de bijgevoegde koopovereenkomst groenstrook, tevens overeenkomst van ruiling.
2. Akkoord gaan met gedeeltelijk doorhalen hypotheeken zoals beschreven in bijlage 4
3. De netto-opbrengst van € 42.500 via administratieve begrotingswijziging 119 in de begroting te verwerken

Intern advies	JZ, BV(Fin)				Extern advies		Taxateur en fiscalist
Circuleren B&W	Secr.	Burg.	Weth. I	Weth. II	Weth. III	Weth. IV	
Akkoord:							
Bespreken B&W-vergadering							

Besluit:

Kenmerk : 1075008
Programma : Algemene dekkingsmiddelen en onvoorzien
Onderwerp : verkoop en ruiling grond Nolensstraat

Aanleiding en doel

DSV, een organisatie die diensten verleent op het gebied van wonen, welzijn en zorg binnen de gemeente Katwijk, is voornemens een huisartsenpost te realiseren aan de Nolensstraat te Katwijk. Ten behoeve van realisatie heeft DSV gronden nodig die nu eigendom zijn van de gemeente. DSV en gemeente zijn daarom in overleg getreden over verkoop en ruiling van gronden. Inmiddels heeft DSV een bruikbare omgevingsvergunning om de huisartsenpost te realiseren. De nu voorliggende grondtransactie is daarvan het sluitstuk.

Indicatoren (facultatief)

Het verlenen van medewerking aan verkoop en ruilen van grond maakt mogelijk, dat DSV een huisartsenpost kan realiseren. Realisatie van de huisartsenpost draagt bij aan het in stand houden van een gewenst niveau van zorgaanbod binnen de gemeente Katwijk

Motivering voorstel

DSV heeft de gemeente Katwijk verzocht medewerking te verlenen aan het verkopen en ruilen van gronden zodat er door hen een huisartsenpost gerealiseerd kan worden naast het door hen geëxploiteerde woonzorggebouw aan de Nolensstraat te Katwijk. De gemeente Katwijk heeft onderzocht of er zaken zijn die zich verzetten tegen verkoop en ruilen van de bedoelde gronden. Tevens is advies ingewonnen m.b.t. de staat van de bodem. Er is gebleken dat er ruimtelijk, financieel, juridisch en t.a.v. de milieukundige kwaliteit van de bodem geen bezwaren zijn.

T.a.v. de waarde van de gronden heeft er een taxatie plaatsgevonden door een externe taxateur op basis van twee varianten. Aan de hand van variant 2 is verder onderhandeld met DSV over de prijs. Daarbij is het te verkopen perceel groter geworden maar is het te bebouwen deel kleiner geworden en zijn de kosten voor inrichting van de parkeerplaatsen voor koper ipv verkoper. Op grond daarvan is een verkoopprijs overeengekomen als vermeld in de koop/ruilovereenkomst. Extern fiscaal advies heeft uitgewezen dat levering is vrijgesteld van btw.

De ruiling van de naast elkaar gelegen stukken, van gelijke grootte geschiedt zonder verrekening. De ruiling betekent voor de gemeente de in- en verkoop van btw vrijgestelde percelen.

Naast de te realiseren huisartsenpost wordt door koper een parkeergelegenheid gerealiseerd. Op verzoek van de gemeente verplicht koper zich het parkeerterrein open te stellen voor algemeen gebruik.

Er zijn 2 hypotheeken gevestigd op de grond van de nieuwbouw en de te bouwen opstallen Duinrand. De lening is verstrekt door de BNG bank. De gemeente Katwijk is borgsteller en heeft het recht van eerste hypotheek. DSV levert nu aan de gemeente het stuk grond zoals in bijlage 2 gemarkeerd met letter B. Hiertoe dienen de 2 hypothecaire inschrijvingen, die o.a. op dit stuk grond gevestigd zijn, deels te worden doorgehaald. De totale hypotheeken gevestigd op grond en opstallen van DSV blijven in stand. Er zal geen aflossing op de hypotheeken plaatsvinden. De burgemeester dient daartoe de in bijlage 4 opgenomen volmacht te ondertekenen.

De gemeente verkrijgt het stuk grond zoals in bijlage 2 gemarkeerd met letter B. Vooralsnog is er geen bestemming voor de grond anders dan openbare ruimte. De strook grond maakt eventuele toekomstige

herinrichting van de Nolensstraat makkelijker. De grond wordt voor rekening van DSV en door DSV bestraat met stoeptegels; e.e.a. conform de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR).

Kanttekeningen

Uitkomst van de onderhandelingen tussen koper en gemeente is dat in de overeenkomst geen boetebepaling is opgenomen die ziet op een sanctie indien koper het gestelde in art. 4.2 van de koopovereenkomst niet nakomt. Dit brengt voor de gemeente een zeker maar beheersbaar risico met zich mee, mocht DSV de hiermee verband houdende bepalingen niet doorleggen aan een koper. Het opeisen van de boete is relatief eenvoudig. Nu er geen boeteclausule is kan de gemeente nog schadevergoeding vorderen, maar dan moet de gemeente wel bewijzen dat er schade is geleden. Dit is moeilijker dan wanneer er wel een boeteclausule zou zijn geweest.

Uit het onderzoek naar lasten en beperkingen blijken geen erfdienstbaarheden, belemmeringen, etc. die wederzijdse levering van de percelen in de weg staan.

Tot slot is er bij een verkennend onderzoek naar voren gekomen dat er een riolering in het te bebouwen deel van de grond zit. In opdracht van de gemeente is een nieuwe riolering aangelegd langs het te verkopen perceel en is overeengekomen dat de kosten voor het ruimen van het oude riool worden verdeeld (40 gemeente/60 DSV).

Met de ruil en verkoop van gronden wordt niet substantieel getornd aan de groensituatie. Vanuit het ingenieursbureau van de gemeente is geadviseerd de in eigendom te verkrijgen gronden te bestraten. Daarmee ontstaat er een duidelijke demarcatie tussen openbaar gebied en het terrein van DSV.

Middelen

De totale kosten van het aan te passen riool, gelegen in particuliere en gemeentelijke grond, bedragen € 18.460,- exclusief btw. Op grond van de ligging van dit riool draagt DSV voor € 11.180,- exclusief btw bij in de kosten voor het ruimen van het riool.

De netto opbrengst van de verkoop bedraagt € 42.720,- minus nog nader te bepalen kosten voor kadastrale recherche. De in 2017 geraamde opbrengst is niet gehaald. Voorgesteld wordt de netto opbrengst via administratieve begrotingswijziging 119/2018 op te nemen in boekjaar 2018. De raad autoriseert achteraf via de voorjaarsberap 2018.

De ruiling van grond vindt plaats zonder verrekening.

Uitvoering

1. Nadat het college van B&W conform heeft besloten wordt de overeenkomst van verkoop en ruiling ondertekend door de burgemeester en de bestuurder van DSV. Vervolgens zal levering plaatshebben bij de notaris.
2. T.b.v. het kunnen leveren van het stuk grond door DSV aan de gemeente dient een hypothecaire inschrijving deels te worden doorgehaald. De burgemeester ondertekent daartoe de volmacht zoals opgenomen in bijlage 4. Hiertoe is een separaat burgemeestersbesluit opgesteld en aangeboden.

Bijlage(n)

- 1 Concept overeenkomst van ruiling en verkoop (niet publiceren)
- 2 Tekening met te ruilen en verkopen gronden (niet publiceren)

- 3 Taxatierapport Nadorp d.d. 20-12-2016 (niet publiceren)
- 4 Volmacht deels doorhalen hypothecaire inschrijving (niet publiceren)
- 5 Begrotingswijziging nr. 119