

Beheer en Uitvoering

Aan de gemeenteraad

11 augustus 2009
Gemeentestukken: 2009-261

Onderwerp: Aankoop grond en opstallen Kruisweg 2 en 2a

1. Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. te besluiten tot verwerving van de eigendom van grond en opstallen aan de Kruisweg 2 en 2a overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen als gesteld in de aan dit voorstel gehechte koopakte en overeenkomst tot huurbeëindiging;
2. een krediet beschikbaar te stellen, groot € 610.000,-- in 2009, ten behoeve van de verwerving van grond en opstallen gelegen aan de Kruisweg 2 en 2a en de meerjarige gevolgen te verwerken in de jaarschijven 2010 en volgende;
3. een voorziening in te stellen ten laste van het Strategisch Investeringsbudget (SIB) voor de boekwaarde van het grondbedrijfcomplex Ridderkerklijn per 31 december 2011 voor een bedrag van € 381.600,-- en
4. de Programmabegroting 2009-2012 overeenkomstig te wijzigen.

2. Aanleiding

Uw raad heeft op 18 december 2007 besloten dat de doortrekking van de TramPlus vanuit Rotterdam tot aan het centrum wenselijk is, waarbij de tram in een zuidelijke ligging langs de Rotterdamseweg rijdt. Voor de aanleg van deze Ridderkerklijn zal een hoeveelheid gronden en opstallen moeten worden verworven. Onder die gronden en opstallen bevinden zich de onroerende zaken aan de Kruisweg 2 en 2a, welke eigendommen benodigd zijn voor een optimale inpassing van de tram op de kruising Rotterdamseweg / Rijnsingel / A38. Een veilige en goed bereikbare haltevoorziening vormt hierbij het uitgangspunt.

Onder voorbehoud van uw goedkeuring is met zowel de eigenaar als de huurder van de eigendommen aan de Kruisweg 2 en 2a thans minnelijk een akkoord bereikt over de voorwaarden en bepalingen van een eigendomsoverdracht.

3. Aspecten

Een definitief ontwerp van de kruising Rotterdamseweg / Rijnsingel / A38 voor de Ridderkerklijn is nog niet gereed. Naar verwachting zijn niet alle eigendommen aan de Kruisweg 2 en 2a benodigd voor het tramtracé. De gronden en opstallen vormen echter één geheel, als gevolg waarvan de gemeente en eigenaar een akkoord hebben bereikt over een volledige eigendomsoverdracht. Bovendien kan hiermee een reeds lang bestaande, planologisch ongewenste situatie worden aangepakt en schept het mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen rond de kruising Rotterdamseweg / Rijnsingel / A38.

De onroerende zaken aan de Kruisweg 2 en 2a berusten in eigendom bij mevrouw A.J. Kreeft-Visser. De onroerende zaken zijn verhuurd aan J.W. van Agteren. Van Agteren is met het bedrijf MX Verspreidingen op deze locatie gevestigd.

Bij aankoop van de onroerende zaken door de gemeente dient niet alleen de waarde van de gronden en opstallen te worden vergoed aan de eigenaar, maar zal ook de huurder schadeloos moeten worden gesteld. Met het oog op de mogelijke verwerving van de eigendommen is de economische waarde alsmede de schadeloosstelling getaxeed. Een kopie van het betreffende taxatierapport ligt vertrouwelijk voor u ter inzage.

Op basis van dit rapport is met zowel de eigenaar als de huurder onder het voorbehoud van uw instemming overeengekomen de onroerende zaken in eigendom over te dragen. De voorwaarden waaronder de aankoop en de huurbeëindiging kunnen plaatsvinden zijn aangegeven in de voor u ter inzage liggende koopakte en overeenkomst tot huurbeëindiging.

Uitgangspunten koopakte

De aankoopsom voor de woning met bedrijfsloods en de onder- en omliggende gronden bedraagt € 600.000,--. De gemeente voert op haar kosten een bodemonderzoek uit om verontreinigingrisico uit te sluiten. Notariële eigendomsoverdracht en betaling van de koopsom zal uiterlijk 1 oktober 2009 plaatsvinden. Grond en opstallen worden in verhuurde staat opgeleverd.

Uitgangspunten overeenkomst tot huurbeëindiging

Na eigendomsoverdracht van grond en opstallen aan de gemeente ontvangt de huurder het voortgezet gebruik van de woning en de bedrijfsruimte 'om niet' tot het moment dat de gemeente aangeeft de grond en opstallen nodig te hebben. Dat moment ligt in ieder geval niet vóór 31 december 2010. De vergoeding (lees: schadeloosstelling) bedraagt € 90.000,-- en zal aan de huurder worden betaald na beëindiging van het voortgezet gebruik, ofwel op zijn vroegst in 2011.

Door grond en opstallen reeds nu aan te kopen wordt voorkomen dat de gemeente over enkele jaren een hogere schadeloosstelling zou moeten betalen aan de huurder. Bovendien wordt een complexe eigendoms-/verhuursituatie op het beoogde tramtracé in een vroeg stadium aangepakt, hetgeen ten goede moet komen aan de tijdige aanleg van dat tracé.

4. Aanpak/Uitvoering

Op grond van de Gemeentewet (art. 160, lid 1) is ons college bevoegd om tot aankoop over te gaan. Echter, op grond van diezelfde gemeentewet (art. 169, lid 4) dienen wij u vooraf inlichtingen te verstrekken over de uitoefening van deze aankoopbevoegdheid, indien dat ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Aan de verwerving zijn budgettaire consequenties verbonden; het benodigd verwervingskrediet dient door u beschikbaar te worden gesteld conform bijgevoegde wijziging van de programmabegroting.

Nadat u heeft ingestemd met dit voorstel kan de koopovereenkomst door de burgemeester worden ondertekend en notarieel worden bekrachtigd.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

Overeenkomstig de 'Financieringsprincipes Ridderkerklijn' wordt de gemeente bij verwervingen in het kader van de Ridderkerklijn eigenaar van de gronden. De stadsregio neemt echter de kosten voor de verwerving voor haar rekening, voor dat deel dat nodig is voor het tramtracé. Voor vergoedingen / verwerving van opstallen geldt dat de economische waarde bepalend is voor de kosten die ten laste komen van het project, ook indien de gemeente eigenaar is van de opstallen.

Uiteindelijk zullen niet alle kosten van deze aankoop worden gedragen door de stadsregio, omdat niet het volledig eigendom benodigd is voor het tramtracé. De aankoop van het volledig eigendom wordt echter als een verantwoorde investering gezien; met het verkrijgen van het volledig eigendom kan de gemeente een planologisch ongewenste situatie aanpakken. De niet voor het

Gemeentestukken: 2009-261

tramtracé benodigde eigendommen kunnen na huurbeëindiging worden aangewend voor toekomstige ontwikkelingen.

De gronden en opstallen zullen worden ingebracht in het te openen grondbedrijfcomplex Ridderkerklijn. De kapitaalrente komt voornamelijk ten laste van datzelfde complex. Een deel van de boekwaarde van grond en opstallen zal in principe na 2011 ten laste van de aanwending voor een eventueel mogelijke toekomstige ontwikkeling worden gebracht. Te zijner tijd zou ook gekozen kunnen worden om de resterende gronden en opstallen af te stoten naar de particuliere markt. Omdat deze aankoop plaatsvindt op basis van een taxatiewaarde, zal bij afstoten nauwelijks sprake zijn van inkomstenderving. Een andere optie is om de resterende gronden en opstallen na 2011 over te hevelen naar het complex restpercelen én eventueel tegen rente- en exploitatiedekkende kosten (tijdelijk) te verhuren.

Voornamelijk wordt er van uitgegaan dat de helft van de aankoopkosten middels een bijdrage van de Stadsregio in 2011 kan worden verhaald. In dat scenario zal voor de boekwaarde van het grondbedrijfcomplex Ridderkerklijn per 31 december 2011 een voorziening moeten worden getroffen van € 381.600,- ten laste van het Strategisch Investeringsbudget. Indien de bijdrage van de Stadsregio hoger uitvalt of de gemeente overige bijdragen ontvangt, dan zullen deze baten op de voorziening in mindering worden gebracht.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,