

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3469475
Datum	: 12 december 2024
Onderwerp	: Verwerving De Schans 27 Alphen aan den Rijn

Voorstel:

- 1 Een investeringskrediet ad. € 1.950.000,- beschikbaar te stellen voor actief grondbeleid in lijn met de nota grondbeleid voor de verwerving van het bedrijfspand gelegen aan De Schans 27 te Alphen aan den Rijn;
- 2 De structurele rentelasten ad € 48.750,- te dekken vanuit de huuropbrengsten ;
- 3 De structurele onderhoudslasten ad € 20.000,- te dekken vanuit de huuropbrengsten;
- 4 De restopbrengst voortvloeiend uit de verhuur structureel toe te voegen aan het begrotingssaldo.

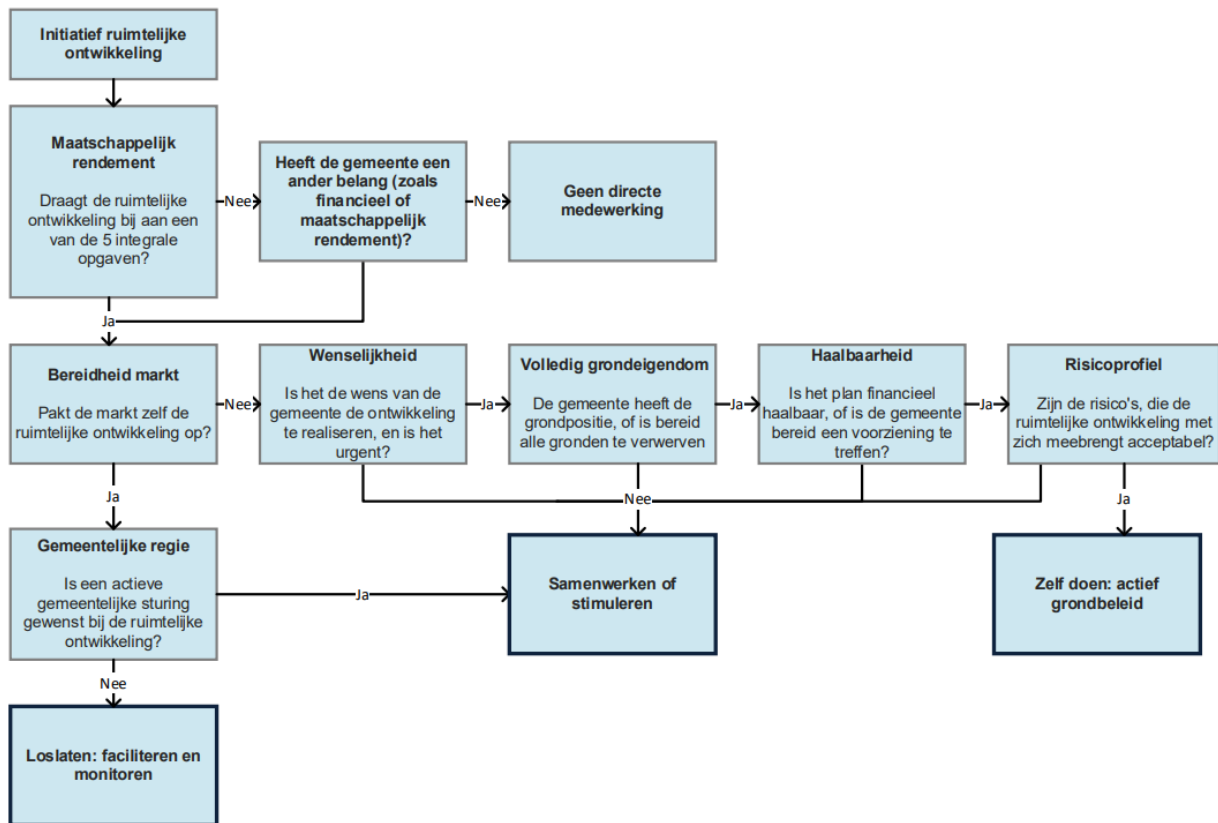
Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Cyclus zorgt dat het afval van inwoners wordt opgehaald in opdracht van verschillende gemeenten. Alphen aan den Rijn maakt ook gebruik van de afvalinzameling van Cyclus. Samen met acht andere gemeenten is de gemeente Alphen aan den Rijn aandeelhouder van Cyclus. Het afval van Cyclus werd onder andere verwerkt aan de locatie De Schans 27 in Alphen aan den Rijn. Deze locatie is vervangen door een andere locatie aan De Schans. De huidige locatie heeft Cyclus niet meer nodig en aan de gemeente Alphen aan den Rijn te koop aangeboden. Om actief in te kunnen spelen op toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkelingen heeft de gemeente belang bij deze grondpositie. De gemeente heeft besloten het pand te verwerven.

Inleiding

Cyclus heeft het perceel De Schans 27 aan de gemeente te koop aangeboden. In de Nota grondbeleid 2020-2023 is een afwegingskader (figuur 1) opgesteld om te bepalen of de gemeente al dan niet actief grondbeleid (strategisch verwerven) wenst te voeren.



Figuur 1: afwegingskader grondbeleid

Per situatie wordt het afwegingskader doorlopen, waarbij rekening wordt gehouden met:

- onze ambities als gemeente, oftewel het maatschappelijk rendement (in overeenstemming met de vijf ontwikkelrichtingen);
- Of de ontwikkeling (op gewenste wijze) door de markt wordt opgepakt;
- De gewenste mate van gemeentelijke regie;
- De eigendomssituatie van de gronden;
- De financiële uitkomst van de ontwikkeling;
- Risico's die gepaard gaan met de ontwikkeling.

Argumenten

Ad.a

Strategische kans voor circulaire activiteiten op de Cyclus-kavel

In de bedrijventerreinenstrategie van Alphen aan den Rijn en ook in de recente regionale bedrijventerreinenstrategie Holland-Rijnland wordt het belang van het optimaal benutten van onze bestaande bedrijventerreinen genoemd, omdat de ruimte voor economie steeds schaarser wordt lokaal en regionaal. Met het oog op de gewenste ontwikkeling naar een circulaire economie in 2050 hebben we daarbij het beter benutten van bedrijventerreinen met milieuruimte voor bedrijven in de hogere milieucategorieën (HMC) benoemd als belangrijke opgave en kans om deze transitie vorm te geven. Dit type plekken zijn namelijk lokaal en regionaal schaars maar van groot (strategisch) belang voor de circulaire transitie. Bijvoorbeeld voor circulaire activiteiten rondom (verwerking van) materiaal- en afvalstromen. Het optimaal gebruik van dit type bedrijfskavels is belangrijk. Er zijn momenteel diverse lokale circulaire

zoekvragen die passen bij onze economische koers. Met de strategische verwerving van de Cyclus kavel pakt de gemeente Alphen aan den Rijn nu een actieve rol op dit vlak en kan de gemeente de regie pakken op de invulling van deze ruimte vraag. De betreffende kavel kent voor het grootste deel mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten in een milieucategorie 4.1, met een klein deel voor milieucategorie 4.2.

De kavel biedt daarmee mogelijkheden voor circulaire activiteiten. De verwerving biedt de gemeente de gelegenheid om de kavel in te zetten voor duurzaam ondernemen waarmee wordt ingespeeld op één van de ontwikkelrichtingen zoals benoemd in de nota grondbeleid.

Ad. b, c en d.

Daarnaast zijn er ook andere (circulaire) initiatieven op het gebied van “recycling” of het hoogwaardig verwerken van afval- en reststromen die hier goed (bij) zouden passen en die mogelijk ook verder op deze kavel kunnen worden gefaciliteerd. Te denken valt aan bedrijfsontwikkelingen waarbij geur, externe veiligheid of eisen vanuit de milieuwetgeving een rol spelen en waardoor nieuwe bedrijfsmatige (innovatieve) activiteiten zich noodzakelijkerwijs enkel op een bedrijfskavel met een hogere milieucategorie zich kunnen (door)ontwikkelen. Het uitwerken van dergelijke plannen en vinden van geschikte partijen heeft tijd nodig en vereist een goede optimalisering van het terrein en haar omgeving.

Strategische kans voor verbeteren verkeersveiligheid Schans 1/de Vork

De verwerving van deze locatie biedt naast dat het kansen biedt voor het faciliteren van circulaire activiteiten, ook een belangrijke kans om de problematische en af en toe zeer gevaarlijke verkeerssituatie op de Schans 1/de Vork aan te kunnen pakken. Een structurele oplossing op lange termijn vraagt een goede integrale visie op de kansen en mogelijkheden. Een integrale oplossing voor verkeer en logistiek zal de komende periode met de gemeente en de bedrijven verder worden uitgewerkt. Hierbij zal het verbeteren van de veiligheid voor fietsers en voetgangers ook aan bod komen. Daartoe is de gemeente recentelijk samen met de VOA, EDBA en de ondernemers op het bedrijventerrein Schans 1/de Vork in 2024 gestart met de verkenning naar de gezamenlijke opgaven en kansen voor het verbeteren van het bedrijventerrein. Zowel op het gebied van (verkeers-)veiligheid als ook op het gebied van net-congestie, openbaar groen, en de doorstroming voor het (zwarte) verkeer liggen potentiële kansen voor een collectieve aanpak. In dit proces wordt tegelijkertijd ook de mogelijkheden verkend voor meer ondernemerssamenwerking bijvoorbeeld in de vorm van het oprichten van een bedrijvenvereniging.

Een optimale invulling van het perceel voor meerdere initiatieven op het gebied van duurzaam ondernemen en het verbeteren van de verkeersveiligheid wordt niet op de gewenste wijze door de markt opgepakt waardoor het noodzakelijk is dat de gemeente het perceel verwerft en de volledige regie neemt.

Financiële consequenties

Ad. e.

Administratief heeft verwerving van dit soort strategische gronden tot gevolg dat deze vanwege de langere planhorizon, het aan te schaffen perceel met opstal onderdeel gaat uitmaken van de balanspost Materiele Vaste Activa (MVA). Omdat het karakter van de verwerving strategisch is met als doel om ontwikkeling binnen een plangebied te kunnen bewerkstelligen en daarmee een “speculatief” karakter heeft, wordt op dit actief niet afgeschreven.

De verkrijgingsprijs is € 1.950.000,-.

Voorraad – (ruil-)gronden

Dit perceel wordt niet aangekocht met het stellige voornemen tot toekomstige bouw, maar om op afzienbare termijn mogelijk in te zetten voor gronden waarop in voorkomende gevallen wel een toekomstige bouw is/wordt voorgenomen.

Percelen/opstallen die worden aangehouden om te worden verkocht worden verantwoord onder de voorraad handelsgoederen (artikel 38 onderdeel c BBV) en worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs ad. € 1.950.000,-. Hieronder vallen ook de zogenoemde ruilgronden. Voor dit perceel geldt dat er niet op wordt afgeschreven. Enkel rentelasten (interne rekenrente) zijn van toepassing. In dit geval € 48.750,- per jaar, gebaseerd op 2,5% op jaarbasis.

De grondprijs is marktconform

De marktconforme grondprijs is door middel van een taxatie door een onafhankelijke taxateur bepaald. Deze prijs biedt voldoende mogelijkheden om een rendabele (vastgoed)exploitatie te voeren en voor een komende periode te verhuren. De vastgestelde prijs is passend binnen de nota grondprijsbeleid.

Dekking

Het perceel is groot 10.486m² en omvat opstallen en buitenterrein van 4.000m². De jaarlijkse onderhoudskosten en vaste lasten zijn begroot op € 16.000,-. Het perceel wordt tijdelijk verhuurd. Met de huuropbrengst wordt minimaal de rentelasten van € 48.750,- en de jaarlijkse onderhoudskosten en vaste lasten ad. € 16.000,- gedekt die voortvloeien vanuit de aanschaf van dit actief. Het pand wordt verhuurd zolang deze niet voor andere doeleinden worden ingezet. De restopbrengst voortvloeiend uit de verhuur wordt structureel toegevoegd aan het begrotingssaldo.

Risico's

Ad. f.

Het perceel is voor een marktconforme prijs gekocht en wordt marktconform verhuurd. De bodem is onderzocht waaruit is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de verwerving krijgt de gemeente de mogelijkheid om het perceel in te zetten voor verschillende doeleinden, die bijdragen aan de sociaal, economische en duurzame (circulair) ontwikkeling van de gemeente.

Kader

- Bedrijventerreinenstrategie Alphen aan den Rijn (2021)
- Regionale Bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland (2024);
- Economische Agenda 2021–2025;
- Duurzaamheidsprogramma 2021–2030;
- Nota grondbeleid 2020–2023;
- Taxatie De Schans 27 door Troostwijk.

Duurzaamheid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in haar nota 'Duurzaamheidsprogramma 2021–2030' haar ambities voor 2050 vastgelegd en gegroepeerd in de thema's energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie. Het doel van de verwerving van het perceel is onder andere om het in te zetten voor circulaire activiteiten, passend bij de doelstelling voor een circulaire economie in 2050.

Realisatie

De aandeelhouders van Cyclus hebben al besloten De Schans 27 aan de gemeente Alphen aan den Rijn te verkopen. Als uw raad instemt met het beschikbaar stellen van het investeringskrediet zal de overdracht eind van dit jaar plaatsvinden.

Bijlage(n)

- Taxatierapport (vertrouwelijk)

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Begrotingswijziging.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2024
Zaaknummer : 3469475
Datum : 12 december 2024
Onderwerp : Verwerving De Schans 27 Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2024

besluit:

- 1 Een investeringskrediet ad. € 1.950.000,- beschikbaar te stellen voor actief grondbeleid in lijn met de nota grondbeleid voor de verwerving van het bedrijfspand gelegen aan De Schans 27 te Alphen aan den Rijn;
- 2 De structurele rentelasten ad € 48.750,- te dekken vanuit de huuropbrengsten ;
- 3 De structurele onderhoudslasten ad € 20.000,- te dekken vanuit de huuropbrengsten;
- 4 De restopbrengst voortvloeiend uit verhuur structureel toe te voegen aan het begrotingssaldo.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Begrotingswijziging.

Vastgesteld in de openbare vergadering van ###.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

{{esl:Signer2:Capture:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer1:Capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer2:SignerName:size(200,20)}} {{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}