

VOORSTEL voor het algemeen bestuur

ONDERWERP Inschrijving percelen 'Fabrieksweg nabij nummer 24 te Zwolle' t.b.v. project HWBP Zwolle-Olst (IJsselwerken)'.		Reg. Nr.	Z/24/062372-261772
		Portefeuillehouder	H.J. Pereboom
Datum DB - vergadering	18 juni 2024	Datum AB - vergadering	25 juni 2024

VOORSTEL

Het AB besluit:

Met terugwerkende kracht, een marktconforme bieding te doen van € 943.740,- voor de aankoop van ca. 9 hectare strategische grond, de percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie U, nummers 616, 594 en 871, voor het HWBP project Zwolle-Olst (IJsselwerken)

SAMENVATTING

In mei 2024 is er een openbare inschrijving geweest voor ca. 9 hectare grond gelegen aan de Fabrieksweg te Zwolle nabij het HWBP project Zwolle-Olst. De inschrijving sloot op 23 mei 2024. Middels deze inschrijving (aankoop) kan een strategische grondpositie worden verkregen die ervoor zorgt dat het waterschap met omliggende grondeigenaren het gesprek aan kan gaan voor het realiseren van doelen. Door het verwerven van de percelen kan ruilgrond aangeboden worden aan stakeholders waar het waterschap grond van nodig heeft voor het bereiken van de gestelde doelen. Het kunnen aanbieden van percelen grond in plaats van geld vergroot de kans op minnelijke overeenstemming aanzienlijk en verkleint de noodzaak tot het inzetten van wettelijke dwangmiddelen (zoals gedoogplicht of onteigening).

Om succesvol te kunnen inschrijven dient er tegenwoordig, vanwege de marktomstandigheden, zonder 'voorbehoud van financiering' ingeschreven te worden. Aangezien de inschrijfprijs hoger dan het ambtelijk mandaat (max € 250.000) was, is het DB gevraagd te besluiten om in te schrijven 'zonder voorbehoud van financiering'. Op 22 mei heeft het DB in een versnelde procedure besloten tot inschrijving, gezien het belang van de aankoop van deze gronden voor ons waterschap. Dit heeft geresulteerd in een succesvolle aanvaarding van een deel van percelen. Bij nader inzien bleek echter de inschrijfprijs boven het bedrag te liggen waarvoor het AB aan het DB de bevoegdheid heeft gedelegeerd voor grondaankopen (max € 500.000). Daarmee heeft het DB onbewust onbevoegd een besluit genomen ten behoeve van een inschrijving. Middels dit AB-voorstel wordt het AB met terugwerkende kracht gevraagd te besluiten tot de inschrijving. Hiermee ligt er een rechtmatig besluit ten grondslag aan de inschrijving.

De huidige markt laat een stijging van de grondprijzen zien en vraagt om inschrijvingen 'zonder voorbehoud' wil het bod concurrerend zijn. Daarnaast is het snel handelen waaronder het nemen van besluiten van belang. Dit vraagt voor de toekomst een aanpassing van onze huidige werkwijze 'voor inschrijvingen op strategische gronden boven ambtelijk mandaat. We verwachten in het derde kwartaal 2024, een voorstel aan u voor te leggen tot aanpassing van het delegatiebesluit.

BEOOGD EFFECT EN/OF RESULTAAT

In mei 2024 is er een openbare inschrijving geweest voor de koop van ca. 9 hectare grond gelegen aan de Fabrieksweg te Zwolle nabij het HWBP project Zwolle Olst. De inschrijving sloot op 23 mei 2024. Middels deze inschrijving kon een strategische grondpositie worden verkregen die ervoor zorgt dat het waterschap met omliggende grondeigenaren het gesprek aan kan gaan voor het realiseren van doelen. Door het verwerven van de percelen kan o.a. ruilgrond aangeboden worden aan stakeholders en/of enkele particulieren waar het waterschap grond van benodigd heeft. Het kunnen aanbieden van percelen grond in plaats van geld vergroot de kans op minnelijke overeenstemming aanzienlijk en verkleint de noodzaak tot het inzetten van wettelijke dwangmiddelen (zoals gedoogplicht of onteigening). Daarnaast bieden de percelen mogelijkheden voor de daadwerkelijke dijkverbetering, depotlocatie en natuurcompensatie.

Voor de inschrijving is bijgevoegde memo 'inschrijving perceel Fabrieksweg nabij nummer 24 te Zwolle' opgesteld met meer informatie. Deze memo is als bijlage toegevoegd.

KADER

- De inschrijving is conform Grondbeleid 2020 en Handleiding Grondbeleid 2020.
- De aankoop betreft een strategische/anticiperende grondaankoop. Dit houdt in dat de percelen aangekocht worden met een duidelijk en vastgesteld beleidsdoel (HWBP), projectopgave (Dijkversterking Zwolle Olst) en grondverwervingsdoel; compensatie-, (tijdelijke) inrichtings- en ruilgrond.
- De aankoop gaat via de grondbank. De grondbank is een instrument dat het waterschap tot zijn beschikking heeft bij strategische en anticiperende aankopen.
- Vrijwillige aankopen, waaronder inschrijvingen, zijn marktconform.

ARGUMENTEN

Middels deze inschrijving kan een strategische grondpositie worden verkregen die er voor zorgt dat het waterschap met omliggende grondeigenaren het gesprek aan kan gaan voor het realiseren van doelen.

Als er niet wordt meegedaan aan de inschrijving of de inschrijving is onsuccesvol, door bijvoorbeeld een voorbehoud van bijvoorbeeld financiering of nadere besluitvorming binnen het waterschap, heeft het waterschap niet de beschikking over de percelen en kan het deze niet inzetten voor de beschreven doeleinden. De noodzaak tot inzet van wettelijke instrumenten (zoals gedoogplicht of onteigenen) wordt dan groter.

Op 22 mei heeft het DB in een versnelde procedure ingestemd. Dit heeft geresulteerd in een succesvolle aanvaarding van een deel van percelen. Bij nader inzien bleek echter de inschrijfprijs boven het bedrag te liggen waarvoor het AB aan het DB de bevoegdheid heeft gedelegeerd voor grondaankopen (max € 500.000). Daarmee heeft het DB onbewust onbevoegd een besluit genomen ten behoeve van een inschrijving. Middels dit AB-voorstel wordt het AB met terugwerkende kracht gevraagd te besluiten tot de inschrijving. Hiermee ligt er een rechtmatig besluit ten grondslag aan de inschrijving.

FINANCIËN

De inschrijfprijs bedraagt € 943.740,-.

De inschrijving is als volgt opgebouwd:

1. 2 percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie U, nummers 616 en 594. Deze zijn gegund aan het waterschap voor een bedrag van € 593.040,-.
2. Het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie U, nummer 871. Dit perceel is onder voorbehoud gegund aan een andere partij. Mocht deze aankoop niet doorgaan, bestaat er een kleine kans dat dit perceel alsnog wordt gegund aan het waterschap voor een bedrag van € 350.700,-. Begin juli komt hier uitsluitel over.

De uiteindelijk gegunde prijs, tot een maximum van € 943.740,- wordt gefinancierd uit de grondbank. De jaarlijkse rentekosten van deze aankoop (19K voor een volledig jaar in de grondbank) komen ten laste van de exploitatie van de afdeling Vergunningen, Handhaving en Grondzaken. Bij openstelling

van het projectbudget HWBP Zwolle-Olst worden de desbetreffende percelen doorgeleverd aan het project inclusief de bijbehorende rente- en transactiekosten. Wanneer gronden overblijven worden deze verkocht of wanneer geschikt, ingezet voor andere projecten. Uitgangspunt is dat gronden hun waarde behouden waarbij afgelopen 20 jaar als stabiele referentie dient.

JURIDISCHE EN/OF ORGANISATORISCHE GEVOLGEN

De inschrijving kent van zichzelf geen juridische of organisatorische gevolgen.

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN EN RISICO'S

Geen aanvullende opmerkingen dan elders benoemd. Aan het te nemen AB-besluit zijn geen bijzondere risico's verbonden.

OMGEVING; BETROKKENEN, PARTNERS EN DRAAGVLAK

De aankoop heeft tot doel om via minnelijke overeenstemming medewerking te krijgen van stakeholders in het project HWBP Zwolle Olst (IJsselwerken).

COMMUNICATIE

N.v.t.

VERVOLG / UITVOERING

Na het nemen van het voorgestelde besluit wordt dat uitgevoerd en worden de gegunde percelen aanvaard.

BIJLAGEN

- Onder geheimhouding: Memo 'inschrijving perceel Fabrieksweg nabij nummer 24 te Zwolle'

Het dagelijks bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta

de secretaris-directeur,
E.M. van Grol

de dijkgraaf,
D.S. Schoonman