



Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2025-0015412

Vergadering van 27 maart 2025
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam
Auteur: Ronald van der Ven
r.vander.ven@hardinxveld-giessendam.nl

GEHEIM Aankoop vastgoed

Voorgesteld besluit

1. Krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van de bedrijfswoning Stationsstraat 12 en 12a met kadastrale nummers F 1838 en F 2261 te Hardinxveld-Giessendam voor een bedrag van € 830.000 k.k.
2. De onder beslispoint 1 genoemde kosten te activeren op de balans tot aan de opening van de grondexploitatie of het gebiedsfonds 't Oog woningbouwontwikkeling.

Inhoud

Inleiding

Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met een belang, genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b. Wet open overheid, heeft het college geheimhouding gelegd op dit voorstel en de bijlage.

De gemeente is bezig met de aankoop van de bedrijfswoning aan de Stationsstraat 12 en 12a te Hardinxveld-Giessendam. De woning aan de Stationsstraat 12 en 12a is strategisch gelegen en biedt mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van de infrastructuur ten behoeve van de ontwikkellocatie 't Oog.

Beoogd effect

Het kopen van de bedrijfswoning aan de Stationsstraat 12 en 12a te Hardinxveld-Giessendam ten behoeve van de toekomstige infrastructuur voor gebiedsontwikkeling 't Oog.

Argumenten

1.1 De woning is strategisch gelegen in de zone waar de toekomstige infrastructuur voor project 't Oog komt te liggen

In 2019 heeft de raad de structuurkaart voor 't Oog vastgesteld. Hierbij was een expliciete verbinding tussen de bestaande kern van het dorp en 't Oog onderdeel van nader onderzoek. In de tussentijd is door gesprekken met ProRail, Provincie en het Rijk gebleken dat een goede ongelijkvloerse verbinding tussen 't Oog en de bestaande dorpskern een voorwaarde is voor verdere ontwikkeling.

1.2 De spoorwegovergang bij station Hardinxveld-Giessendam kan niet meer verkeersbewegingen aan

Nader onderzoek naar de bestaande spoorwegovergang heeft aangetoond dat deze niet voldoende capaciteit biedt om nieuwbouw na fase 1 in 't Oog te ontsluiten. Er zal een nieuwe ontsluiting moeten komen. ProRail eist bij nieuwe spoorwegovergangen een ongelijkvloerse kruising. Deze kruising kan op verschillende plekken langs de MerwedeLingelijn, maar ter hoogte van de Stationsstraat is de meest logische plek voor een ongelijkvloerse kruising.

2.1 Het pand wordt op de balans geactiveerd

Er wordt momenteel hard gewerkt aan het verder concretiseren van de plannen voor 't Oog. Er is nog geen grondexploitatie. Tot aan het moment van het openen van een grondexploitatie activeren we het pand tegen de aankoopwaarde op de balans. Het pand zal dan tijdelijk worden verhuurd om de tijdelijke exploitatiekosten te dekken.

2.2 Er komt waarschijnlijk een grondexploitatie voor 't Oog

Op het moment dat de gemeente risicodragend deelneemt aan de ontwikkeling van 't Oog moet de gemeente binnen afzienbare tijd een grondexploitatie opstellen. Als de gemeente alleen facilitair deelneemt zal dit een facilitaire exploitatie (ook wel een gebiedsfonds genoemd) zijn. De verwachting is dat er een grondexploitatie komt.

Kanttekeningen

1.1 Het zal niet bij alleen dit pand blijven. Hoe veel kosten gaat de gemeente maken?

Als we als gemeente een ontwikkeling in 't Oog willen, is risicodragend deelnemen onvermijdelijk. De infrastructuur moet worden aangelegd. Dat gaat een marktpartij niet doen op de schaal die nodig is bij een dergelijk grote gebiedsontwikkeling.

De gemeente is momenteel in overleg met het Rijk en de Provincie voor een aanzienlijke subsidie voor de aanleg van de infrastructuur. Die lobby wordt sterker als de gemeente bereid is haar nek uit te steken voor de ontwikkeling. Dat betekent risicodragend deelnemen aan de ontwikkeling.

Er is een eerste globale berekening gemaakt van alle kosten die nodig zijn om 't Oog te ontwikkelen. De totale omvang van de kosten en opbrengsten is echter sterk afhankelijk van het ontwikkelmodel, de uiteindelijke omvang van gronden en panden die de gemeente inkoopt ten behoeve van de ontwikkeling, de doorlooptijd en (als belangrijkste) de hoogte van de subsidies van hogere overheden. Wij komen hier vanuit de bredere besluitvorming over 't Oog dit jaar op terug.

1.2 Is de aankoop marktconform?

Ja, er is een taxatie gedaan. Deze taxatie komt uit op € 820.000,-. Dat wijkt 1 % af van het bedrag wat de gemeente heeft geboden voor de woning. In het verleden hanteerde de gemeente een maximale marge van 15% voor strategische aankopen. Deze aankoop valt binnen die marge.

1.3 Wat als de ontwikkeling in 't Oog niet doorgaat?

Dan heeft de gemeente een marktconform pand, wat weer verkocht kan worden. In de tussentijd beperken we de exploitatielasten door het tijdelijk te verhuren.

Financiële informatie

De woning wordt geactiveerd op de balans. Door tijdelijke verhuur zullen de exploitatiekosten gedekt zijn. Naar verwachting dekt het niet alle rentekosten. Die niet gedekte kosten zullen circa € 20.000 per jaar bedragen. Deze kosten zullen tot het moment dat er meer duidelijkheid is geboekt worden op het budget waar de projectkosten van 't Oog worden ondergebracht. Doel is om binnen een jaar duidelijkheid te hebben over de subsidie van hogere overheden en daarmee over een toekomstige grondexploitatie. Mocht blijken dat 't Oog niet doorgaat, kan de woning weer worden verkocht tegen de huidige bestemming.

Participatie

N.v.t.

Communicatie

De verdere communicatie loopt via gebiedsontwikkeling 't Oog.

Vervolg

Nadat het college positief heeft besloten zal de koopovereenkomst getekend worden. Deze koopovereenkomst kan door de gemeente worden ontbonden als uiterlijk op 31 maart 2025 geen goedkeuring voor het aangaan van de overeenkomst is verkregen van de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam.

Openbaar

Nee, op basis van:

2. Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

- a. de betrekkingen van Nederland met andere landen en staten en met internationale organisaties;
- b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter;

Bijlagen

- 1. GEHEIME Bijlage - Brochure
- 2. GEHEIM Beantwoording Technische vragen T@B en ChristenUnie inzake Raadsvoorstel Aankoop vastgoed

Niet digitale bijlagen
