

Onderwerp	Terugkoop bedrijfskavel Heino
Zaaknummer	71466-2024
B&W vergadering	7 januari 2025
Integrale advisering	Jos Strijtveen (planeconomie), Pieter Nijland (economie), Berry Bolink en Jeanet van Olst (juridisch)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Marlon Hallink

Bestuurssamenvatting

Een onderneming (BV) uit Heino heeft twee bedrijfskavels op het bedrijventerrein 'uitbreiding Blankenfoort' te Heino aangekocht van de gemeente. In verband met ontwikkelingen in de bedrijfssector en de consequenties daarvan voor het bedrijf is koper genoodzaakt om één bedrijfskavel te verkopen. Gelet op de schaarste aan bedrijfskavels (er is een gemeentelijke wachtlijst) en de wens om regie te houden wordt uw college voorgesteld bedrijfskavel 15 terug te kopen.

Beslispunten

1. Bedrijfskavel 15, groot 3.162 m², op bedrijventerrein 'uitbreiding Blankenfoort' te Heino terug te kopen tegen de oorspronkelijke koopprijs, kosten verkoper.

Besluit

Conform



Inleiding

De onderneming van de koper heeft de afgelopen jaren een enorme groei doorgemaakt. Om de explosieve groei op te vangen heeft de onderneming twee bedrijfskavels op het bedrijventerrein 'uitbreiding Blankenfoort' te Heino aangekocht van de gemeente. Voor één van de bedrijfskavels is ook ruimte gereserveerd voor een andere ondernemer uit Heino. Voor beide kavels was eind 2023 een schetsplan uitgewerkt. Echter, in verband met ontwikkelingen in de bedrijfssector heeft koper de bedrijfsvoering van de onderneming moeten wijzigen en is de onderneming niet in staat beide kavels af te nemen en te bebouwen.

Bedrijfskavel 15

Bedrijfskavel 15 is 3.162 m² groot en is geleverd op 29 december 2023. Koper heeft deze kavel dus reeds in eigendom en moet conform de bouwplicht in de koopovereenkomst starten met de bouw van het bedrijfspand. Koper kan de



bouwplicht echter niet nakomen en is genoodzaakt de kavel te verkopen. Doorverkoop is echter niet toegestaan zonder toestemming, omdat er eerst gebouwd moet worden. Voor het niet naleven van de bouwplicht kan de gemeente na in gebreke stelling een boete in rekening brengen van 10% van de koopsom.

Bedrijfskavel 10

Bedrijfskavel 10 heeft een oppervlakte van 2.290 m² en de koopovereenkomst voor deze kavel is in februari 2024 gesloten. De levering van kavel 10 had 1 juli 2024 moeten plaatsvinden, maar is uitgesteld. Bij niet naleving van de levering kan de gemeente een boete van 10% van de koopsom in rekening brengen. Op deze bedrijfskavel is ook de huisvesting van de andere onderneming voorzien.

In overleg met koper is gezocht naar een oplossing die zowel voor de onderneming als voor de gemeente gunstig uitpakt op de voorliggende situatie.

Voorstel verkoop bedrijfskavel 10 en terugkoop bedrijfskavel 15

Koper is in staat één kavel af te nemen én te bebouwen, mits de andere kavel wordt verkocht. De tweede ondernemer moet een plek krijgen in de nieuwbouw. Dit was voorzien op de kleinste kavel, namelijk kavel 10. Hier past het tweede bedrijf qua milieucategorie. Met de afname van kavel 10 komt koper de koopovereenkomst na en voorkomt daarmee een boete. Koper is wel rente verschuldigd i.v.m. een te late afname van de kavel.

Met de aankoop en bouw van kavel 10 is het voor koper noodzakelijk om kavel 15 af te stoten.

Bij doorverkoop van kavel 15 gaat de meerwaarde van de bouwgrond naar koper. Koper kan dan wel een boete opgelegd krijgen voor het niet naleven van de bouwplicht. Doorverkoop heeft echter niet de voorkeur. Gelet op de schaarste naar bedrijfskavels en de wens om regie te houden, wordt uw college voorgesteld het perceel bouwgrond terug te kopen. Daarnaast gaat bij terugkoop tegen de oorspronkelijke waarde de financiële meerwaarde naar de gemeente. Kosten met betrekking tot de terugkoop komen voor rekening van verkoper. De ondernemer maakt daarmee weliswaar extra kosten voor de verkoop van de bedrijfskavel en heeft rentekosten (gehad) voor het eigendom. Het opleggen van een (extra) boete voor de bouwplicht kan met terugkoop achterwege gelaten worden, aangezien het doel om de bouwplicht alsnog af te dwingen er niet is.

De terugkoop van bedrijfskavel 15 aan de gemeente kan eind januari 2025 plaatsvinden. De ondernemer kan met de opbrengst hiervan gelijktijdig bedrijfskavel 10 aankopen. De aanvang van de bouw op kavel 10 staat gepland in 2025.

Beoogd effect

Een lokaal bedrijf wordt geholpen en door terugkoop houdt de gemeente regie op de ontwikkeling en het gebruik van de bedrijfskavel.

Argumenten

1.1. Gemeente houdt regie op ontwikkelingen

Door terugkoop houdt de gemeente regie op de ontwikkeling en het gebruik van de bedrijfskavel.

1.2 De aanwezigheid van een wachtlijst met belangstellenden

Op de gemeentelijke wachtlijst voor bedrijfskavels in Heino staan in totaal 12 bedrijven, waarvan meerdere bedrijven inpasbaar zijn op kavel 15. Kavel 15 is 3.162 m² groot. Het perceel kan ook worden opgesplitst in twee kleinere kavels van ca. 1.580 m² en is hiermee zeer courant. De verwachting is dan ook dat de kavel (al dan niet opgesplitst) op korte termijn weer zal worden verkocht.

1.3 De meerwaarde van de bedrijfskavel gaat naar de gemeente

De kavel wordt teruggekocht voor de oorspronkelijke koopprijs. De marktwaarde van de kavel is nu hoger, waardoor de meerwaarde naar de gemeente gaat. Dit heeft een positief effect op de grondexploitatie. De kosten, zoals rente- en leveringskosten zijn voor rekening van ondernemer.



De ondernemer ondervindt een financiële sanctie doordat hij de nodige extra kosten (heeft ge)maakt, zoals rente- en leveringskosten, maar niet kan meeprofiten van de meerwaarde van de grond.

Duurzaamheid

Met de terugkoop van het bouwperceel kan zorgvuldig met de ruimte en een nieuwe ontwikkeling worden omgaan.

Kanttekeningen

Geen terugkoopregeling opgenomen

In de koopakte is geen terugkoopregeling opgenomen. Wel is een bouwplicht opgenomen; koper dient binnen één jaar een aanvang te maken met de bouw van het bedrijfspand. De bouwplicht is ook als kettingbeding opgenomen, dus bij doorverkoop van de kavel blijft de verplichting om de kavel te bebouwen van kracht. Ondanks de bouwplicht heeft terugkoop de voorkeur boven doorverkoop, omdat de gemeente regie houdt en bedrijven op de wachtlijst bedient kunnen worden.

Verkooprisico

Met de terugkoop komt de bedrijfskavel weer in de gemeentelijke grondexploitatie "uitbreiding bedrijventerrein Heino", waarmee ook het (financieel) risico van verkoop weer bij de gemeente komt te liggen. Omdat de kavel echter tegen de oorspronkelijke prijs wordt teruggekocht en de marktwaarde hoger ligt, zal de terugkoop een positief effect hebben op de grondexploitatie, mits de kavel binnen afzienbare tijd wordt verkocht. Aangezien er een wachtlijst met meerdere kandidaten is, wordt dit risico op geen/late verkoop als zeer klein ingeschat.

Financiën en Fiscale aspecten

Doordat de huidige verkoopprijs van een bedrijfskavel hoger is dan de aankoopprijs van deze kavel geeft dit een positief effect op de grondexploitatie.

Vervolg

De grondoverdracht van de percelen bedrijfsgrond zullen uiterlijk 1 februari 2025 plaatsvinden bij de notaris.

Communicatie

De ondernemer informeren over het genomen besluit.

Bijlagen

Bijlage Verkaveling uitbreiding bedrijventerrein Heino