

VOORSTEL

zaaknummer: 1075606
afdelingsnaam: OR Vastgoed
steller: Barbara Brus
telefoonnummer 06 22695397

onderwerp: Verkoop grond Entreegebied Crailo

Voorstel

1. Een perceel grond te verkopen aan GEM Crailo BV voor een prijs van € 222.251,04 k.k., kadastraal bekend gemeente Hilversum om Sectie C, Nummer 7979 (gedeeltelijk), ter grootte van c.a. 3.118 m² overeenkomstig de in de bijlage toegevoegde tekening.
2. Met de verkoop van een perceel af te wijken van het vastgesteld beleid, namelijk niet de koopprijs vast te stellen door taxaties van twee makelaars, maar verkoop tegen de reeds eerder vastgestelde koopprijs van € 71,28 per m² k.k.
3. De verkoopopbrengst toe te voegen aan de Reserve Stedelijke Ontwikkeling, conform de door de raad vastgestelde nota Grond en vastgoedbeleid.

Samenvatting

Op 15 december 2020 heeft college besloten om haar gronden in het plangebied Crailo te verkopen en over te dragen aan GEM Crailo BV, voor een bedrag van € 16.080.000,- met een uitgestelde betaling tot 31-12-2029. Na vaststelling van het bestemmingsplan Buurtschap Crailo, is gebleken dat nog niet alle gronden in het plangebied in eigendom zijn van de GEM Crailo BV. De nog te verkopen en over te dragen gronden zijn in eigendom van de gemeente Hilversum en waren nooit onderdeel van het voormalig defensieterrein of onderdeel van de gronden die zijn verworven van de Provincie Noord-Holland. Het college wordt voorgesteld om de resterende gronden aan de GEM Crailo BV te verkopen en eigendom over te dragen zodat GEM Crailo eigenaar wordt van de benodigde gronden binnen het plangebied.

Inleiding

Op 15 december 2020 heeft college besloten om haar gronden in het plangebied Crailo te verkopen en over te dragen aan GEM Crailo BV, voor een bedrag van € 16.080.000,- met een uitgestelde betaling tot 31-12-2029. Na vaststelling van het bestemmingsplan Buurtschap Crailo, is gebleken dat nog niet alle gronden in het plangebied in eigendom zijn van de GEM Crailo BV. De nog te verkopen en over te dragen gronden zijn in eigendom van de gemeente Hilversum en waren nooit onderdeel van het voormalig defensieterrein of onderdeel van de gronden die zijn verworven van de Provincie Noord-Holland. GEM Crailo BV heeft deze gronden nodig om het entreegebied van Buurtschap Crailo te kunnen realiseren. GEM Crailo BV heeft vervolgens aan de gemeente verzocht om deze gronden alsnog aan te kunnen

kopen en de omissie te herstellen. Aangezien het te verkopen perceel onderdeel uitmaakt van het vastgestelde plangebied zijn er geen bezwaren om de het perceel grond aan de GEM Crailo te verkopen. Daarnaast heeft het perceel grond in deze staat en locatie geen strategische waarde voor de gemeente. Normaal gesproken wordt bij verkoop van onroerend goed door twee makelaars een taxatie uitgevoerd om de bandbreedte van een koopprijs vast te stellen. In dit geval wordt daar vanaf gezien en wordt de grond tegen de al eerder vastgestelde prijs van € 71,28 per m² k.k. verkocht (prijspeil 2021, de overige gronden van Crailo worden verkocht voor een prijs van € 81,55 per m² k.k. prijsspeil 2029). Dit wijkt af van het vastgesteld beleid, maar het perceel grond had al onderdeel moeten zijn van de verkoop aan GEM Crailo BV in 2020.

Probleemstelling/doel

Het College dient te besluiten over de verkoop van dit perceel grond. Door de verkoop van het perceel grond verwerft GEM Crailo BV alle gronden die zij nodig heeft om buurschap Crailo te kunnen realiseren.

Argumenten

1. De te verkopen grond maakt onderdeel uit van het plangebied van Buurtschap Crailo.

1.1 De gemeenteraad heeft reeds ingestemd met de ontwikkeling van Buurtschap Crailo en deze grond is benodigd voor de ontwikkeling van het Entreegebouw.

1.2. De gronden hebben in de huidige staat geen functie én zijn niet van strategisch belang voor de gemeente Hilversum, anders dan de ontwikkeling van Buurtschap Crailo.

Kanttekeningen

1. De te verkopen gronden worden niet volgens gemeentelijk beleid, namelijk twee taxaties, verkocht.

1.1 De gronden maken onderdeel uit van het plangebied. Deze gronden zijn niet meegenomen in de verkoop en overdracht in 2020. Door de verkoop wordt deze omissie hersteld en is het gevolg dat ook de reeds vastgestelde prijs wordt gehanteerd.

Financiën, middelen & capaciteit

De grond wordt verkocht onder dezelfde voorwaarden en prijs als de overige gronden welke aan GEM Crailo BV zijn verkocht. Het betreft een bedrag van € 222.251,04 (€ 71,28/m² -prijsspeil 2021- voor 3.118 m²), kosten koper. De gronden zijn niet getaxeerd om deze reden.

De boekwaarde van deze gronden is nihil gebleken bij natrekking. Gronden kunnen door de historie geen boekwaarde hebben, dat is vrij gebruikelijk als gronden al geruime tijd in bezit zijn van de gemeente.

Fiscale aspecten hebben geen effect op verkoop van deze grond. De grond wordt in de BTW verkocht vanwege de bouwtitel die rondom de hele ontwikkeling ligt. Dit betekent dat wij als gemeente ook gewoon ondernemers BTW aan de fiscus moeten afdragen.

Voor de gronden die reeds verkocht zijn aan GEM Crailo BV eind december 2020 geldt dat de belangrijkste gebeurtenis in 2020 is geweest de overdracht van de gronden aan GEM Crailo BV ten behoeve van het plangebied Crailo. De inkomsten voor de gemeente Hilversum waren €16.080.000 (met een uitgestelde betaling tot uiterlijk 31/12/2029); tegelijkertijd is ook hetzelfde bedrag aan lasten door afboeking van de gronden opgenomen. (bron: jaarstukken 2020)

De opbrengst van deze verkoop wordt, conform de door de raad vastgestelde nota Grond en vastgoedbeleid, toegevoegd aan de reserve Stedelijke Ontwikkeling en dat wordt verwerkt in de jaarrekening 2021.

Uitvoering

Na aankoop van de grond heeft GEM Crailo BV alle benodigde gronden in eigendom gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buurtschap Crailo, welke in bezit waren van gemeente Hilversum.

GEM Crailo BV zou deze grond nog in 2021 willen verwerven en het is mogelijk om deze gronden in dit boekjaar nog te transporteren.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

W. Groot, ls.

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1.	Overzicht tekening kadastraal perceel gemeente Hilversum om Sectie C, Nummer 7979 (gedeeltelijk)
2.	Concept-koopovereenkomst
3.	Koopovereenkomst overige gronden Crailo, 16 december 2020