
Onderwerp	Aankoop Voorste Zeedijk 10 in Vlijmen
Portefeuillehouders	De heer M.B. van Esch en drs. W. van Hees

Aanleiding / voorgeschiedenis

In november 2022 zijn de landbouwgronden en opstallen Voorste Zeedijk 10 in Vlijmen in de verkoop gekomen. Vanuit de gemeente ontstond om de hierna genoemde redenen interesse in deze gronden en opstallen. Na taxatie is de onderhandeling opgestart. Inmiddels is er een akkoord tussen partijen en is er, onder voorbehoud van uw goedkeuring, op 21 februari 2023 een koopovereenkomst gesloten.

Feitelijke informatie

Voorste Zeedijk 10 in Vlijmen

Dit geheel is interessant voor de gemeente omdat naast het woonhuis ook diverse percelen grond worden aangeboden die te zijner tijd kunnen worden ingezet voor natuur- en landschapsontwikkeling ([motie ecologische driehoek Vlijmen](#)), pacht en/of ruilobject. Daarnaast was de interesse in de opstallen groot omdat we als gemeente voor de opgave staan om op basis van het Regioplan VRBN voor 1 juli 2023 175 extra opvangplaatsen voor Oekraïners te realiseren. De direct beschikbare voorraad geschikte panden in bezit van de gemeente is inmiddels volledig benut. Gelijktijdig is de druk op de woningmarkt groot en moet verdringing worden voorkomen. Om aan de taakstelling te kunnen voldoen is ervoor gekozen om op korte termijn extra opvangplaatsen te realiseren door de strategische aankoop van panden en deze te verbouwen voor de opvang van 175 Oekraïners. De koopovereenkomst gaat over het woonhuis met de bijbehorende schuren en daarnaast ten noorden en tegenover het woonhuis percelen landbouwgrond en ook ten zuiden nog enkele percelen landbouwgrond met een totale oppervlakte 17.47.07 ha. Het woonhuis en twee schuren bieden plaats voor maximaal 115 opvangplaatsen. Door compartimentering kan e.e.a. kleinschalig worden ingericht.

Raadsbesluit 17 januari 2023

De gemeenteraad heeft op 17 januari jl. tijdens een vertrouwelijke raadsvergadering besloten om voor de genoemde doelen in te stemmen met de strategische aankoop van Voorste Zeedijk 10 in Vlijmen en daarvoor het noodzakelijke krediet beschikbaar te stellen.

Het raadsvoorstel en besluit zijn niet openbaar. De reden is dat in dit stadium de financiële en economische belangen van de gemeente worden geschaad wanneer de betrokken informatie openbaar wordt (artikel 5.1, lid 2 onder b. van de Wet open overheid). Het betreft hierbij met name ook onze onderhandelingspositie bij de voorgestelde strategische aankopen om uiteindelijk aan de totale taakstelling van 175 extra opvangplaatsen voor Oekraïners te kunnen voldoen.

Om die reden is op 17 januari jl. door de gemeenteraad ook de door u op 10 januari jl. opgelegde geheimhouding op basis van artikel 25, lid 2, van de Gemeentewet over dit raadsvoorstel en de daarbij behorende bijlagen bekrachtigd.

Afweging

Onze gemeente heeft zich gecommitteerd om dit jaar 175 Oekraïense vluchtelingen extra op te vangen. Daarnaast is er de wens om de genoemde natuur- en landschapsverbindingszone aan te pakken en kunnen de overgebleven gronden worden ingezet als ruilgronden en/of pachtgronden. Met het verwerven van Voorste Zeedijk 10 in Vlijmen wordt een grote stap gezet in de verwezenlijking van deze doelen. In de opstallen kunnen maximaal 115 Oekraïense vluchtelingen op een goede wijze worden opgevangen. De schuren kunnen na compartimentering zorgen voor een kleinschalige inrichting. De locatie ligt op korte afstand van het centrum van Vlijmen en dit is wenselijk voor de doelgroep. Samen met de partners wordt naast een huis ook voorzien in een 'thuis'. Met het

verwerven van de landbouwgrond kan de natuur- en landschapsverbindingszone worden gerealiseerd en blijft er daarvan nog genoeg over om in te zetten als ruilgrond en/of voor de pachtgrondpositie van de gemeente.

Gelet op het vorenstaande is dan ook het voorstel om te besluiten tot aankoop van Voorste Zeedijk 10 in Vlijmen door in te stemmen met de bijgevoegde getekende koopovereenkomst. Hiermee wordt aan de totstandkomingsvoorwaarde voldaan.

Inzet van middelen

De totale aankoopssom bedraagt € 2.650.000 kosten koper. Dit past binnen het door de raad beschikbaar gestelde investeringskrediet, dat was gebaseerd op de totale vraagprijs van € 2.760.000. De getaxeerde waarde van het geheel is € 2.378.000. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet materiële vaste activa worden geactiveerd tegen de verkrijgingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde. Het verschil tussen de aankoopssom (verkrijgingsprijs) en de getaxeerde waarde (marktwaarde) bedraagt € 272.000. Dit bedrag moet in een keer worden afgeboekt. Conform het raadsbesluit wordt dit gedekt uit de rijksmiddelen die we hebben ontvangen voor de opvang van vluchtelingen. De normbedragen zijn tot nu toe toereikend ter dekking van de kosten die worden gemaakt voor de verwerving, verbouwings- en inrichtingskosten, leefgeld en overige kosten.

Risico's

Dit voorstel heeft de navolgende risico's:

- Mochten het woonhuis en de twee schuren niet meer nodig zijn voor de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen, dan kunnen deze worden verkocht, waarbij wordt uitgegaan van de huidige bestemming. De vraag is in hoeverre de opbrengst zich te zijner tijd verhoudt ten opzichte van de aankoopprijs nu?
- In het taxatierapport van de Voorste Zeedijk 10 is als aandachtspunt de nabijheid van een geitenhouderij benoemd. De afstand van de voorgevel van de woning tot de grens van het bouwblok van de geitenhouderij bedraagt 55 meter. Dat is meer dan de normafstand van 50 meter zoals gehanteerd in het Activiteitenbesluit Milieubeheer (geurgevoelig object buiten de bebouwde kom). Het huidige algemene preventieve advies van de GGD is om in het kader van een gezond woon- en leefklimaat (risico op longontsteking) terughoudend te zijn bij uitbreiding of nieuwvestiging van wonen binnen een straal van 500 respectievelijk 2000 meter van een geitenhouderij. Dat preventieve advies wordt door de GGD gegeven totdat er meer duidelijkheid is over de te nemen maatregelen en een integrale aanpak om het risico te beperken. Nu er al bedrijfsmatig mag worden gewoond en het gaat om opvangplaatsen voor vluchtelingen is het de vraag of er sprake is van tijdelijk of nieuwvestiging van wonen. Omdat het om tijdelijke opvang gaat, en ook gezien de urgentie daarvan, wordt opvang op die locatie voorstelbaar geacht, onder de voorwaarden dat:
 - de toekomstige bewoners actief worden geïnformeerd over de mogelijke gezondheidsrisico's;
 - alle wettelijke maatregelen en de voor de gezondheid noodzakelijke hygiënemaatregelen zijn genomen;
 - er doorlopend gemonitord wordt op de mogelijke gezondheidsrisico's en indien nodig er maatregelen worden genomen.
- De instroom van 175 Oekraïners vraagt om extra inzet voor het bieden van een 'thuis'. Deze inzet en de benodigde middelen zijn op dit moment nog niet in beeld. De extra opgave is besproken met onze partners zoals Bijeen, Vluchtelingenwerk, Onderwijs en Baanbrekers om input op te halen over wat nodig is op basis van de eerder opgedane ervaring in de overige gemeentelijke opvanglocaties. Nu duidelijk wordt dat er maximaal 115 Oekraïners op de locatie Voorste Zeedijk 10 worden opgevangen, kunnen de partners e.e.a. concreet gaan invullen.
- De opstallen worden vrij van huur en gebruik geleverd. Op dit moment is het woonhuis in het kader van de Leegstandswet in gebruik gegeven aan een echtpaar op leeftijd. Momenteel

wordt onderzocht of we de gebruiksovereenkomst met hen tot uiterlijk 1 juni 2023 kunnen verlengen. Zij hebben dan de tijd om op zoek te gaan naar passende huisvesting.

- In de regel kan de opvang van vluchtelingen weerstand oproepen in de omgeving. Vanuit communicatie is een gedegen communicatieplan opgesteld om omwonenden goed te informeren en ruimte te bieden voor vragen.
- Bij de opstallen is op een plek een verhoogde concentratie PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) in de bodem gevonden. Er is een vervolgoopdracht gegeven voor een nader onderzoek op de gronden met opstallen en een indicatief onderzoek op de landbouwgronden, voor het beter in kaart brengen van verontreiniging van de bodem.
De uitkomsten van de onderzoeken zijn uiterlijk 15 maart a.s. bekend. Dit is binnen de termijn die is gesteld als ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.
- Op de diverse landbouwgronden rust een jachtrecht dat niet opzegbaar is voor november 2026. Het gaat hierbij deels om landbouwgronden die nodig zijn voor de natuur- en landschapsverbindingzone. Overleg met de drie partijen die deze jachtrechten hebben zal dus nog noodzakelijk zijn om hierover verder af te stemmen.

Procedure / vervolgstappen

Bij een positief besluit op dit voorstel zal de gemeente Heusden op 20 maart 2023 eigenaar worden van de Voorste Zeedijk 10 in Vlijmen en de daarbij behorende percelen. Een voorbehoud geldt tot die tijd in de vorm van ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Vooralsnog is de veronderstelling dat de uitslagen van de bodemonderzoeken geen belemmering zullen vormen.

De communicatie over de aankoop en de tijdelijke huisvesting van maximaal 115 Oekraïense vluchtelingen op deze locatie wordt direct opgestart. Verder worden de landbouwgronden, vooruitlopend op de realisatie van de natuur- en landschapsverbindingzone en/of eventuele ruiling, tijdelijk verpacht.

De plannen voor de verbouwing c.q. de realisatie van maximaal 115 opvangplaatsen, inclusief het bieden van een 'thuis' in samenwerking met onze partners, worden verder uitgewerkt.

De gemeentelijk opvanglocatie zal voor 1 juli 2023 klaar zijn zoals is afgesproken met de veiligheidsregio.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 28 februari 2023

besloten:

te besluiten tot aankoop van de Voorste Zeedijk 10 in Vlijmen door in te stemmen met de bijgevoegde en getekende koopovereenkomst met dien verstande dat het besluit ingaat op het moment nadat de raad is geïnformeerd.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans