
Onderwerp	Verkoop Overstortweg 10/10a in Drunen
Portefeuillehouder	De heer C.A.M. van Bokhoven

Aanleiding / voorgeschiedenis

We werken als gemeente samen met de provincie Noord-Brabant en de gemeente Waalwijk aan de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL). Om dit project te kunnen realiseren moeten nog enkele gronden worden verworven. Een onderdeel van een grondruiling in de Baardwijkse Overlaat betreft de inbreng van de agrarische bedrijfswoning aan Overstortweg 10/10a in Drunen. De gemeente Heusden en Waalwijk hebben de agrarische bedrijfswoning met bedrijfsgebouw en omliggende gronden in 2013 gezamenlijk aangekocht.

Feitelijke informatie

Object

De gemeenten Heusden en Waalwijk hebben al in 2010 overeenstemming bereikt met de toenmalige eigenaren over de aankoop van de agrarische bedrijfswoning met bedrijfsgebouw/kassencomplex en omliggende gronden aan de Overstortweg 10/10a in Drunen. Het object is door beide gemeenten gezamenlijk, ieder voor 50% aangekocht om hiermee de doelen van de GOL in de Baardwijkse Overlaat mogelijk te kunnen maken, zoals het creëren van een open structuur tussen de Loonse en Drunense duinen en de Maas. In 2013 is het object juridisch overgedragen en sindsdien staat het eigendom op naam van de gemeente Heusden, maar beide gemeenten zijn conform de gemaakte afspraken voor 50% eigenaar.

De verkoper heeft in 2010, zoals overeengekomen, voor eigen rekening en risico het kassencomplex en waterbassin ter plaatse gesloopt. Met de sloop is de open structuur ontstaan tussen de Maas en de Loonse en Drunense duinen. In 2019 heeft de provincie de omliggende percelen toegewezen gekregen in de kavelruil GOL 2019 voor de uitvoering van het project GOL.

Het te verkopen object bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met bedrijfsgebouw, ondergrond, tuin en erf, groot 2485 m². Het heeft een agrarische bestemming. Met de huidige omvang is het nauwelijks mogelijk om op deze locatie een volwaardig agrarisch bedrijf uit te oefenen. Omdat de aangrenzende percelen (groot 6,2 hectare) ook worden toebedeeld aan de koper wordt het mogelijk om een agrarisch bedrijf te exploiteren overeenkomstig de huidige bestemming.

Taxatie

Het object is in december 2020 door een onafhankelijke taxateur getaxeerd. Het is op basis van de huidige agrarische bestemming getaxeerd op € 445.000. Daarnaast is het getaxeerd op basis van een woonbestemming. In de koopovereenkomst is een meerwaardeclausule opgenomen voor het geval er binnen een periode van tien jaar een wijziging van de bestemming plaatsvindt naar de functie wonen. De koper is dan het verschil tussen de getaxeerde waarde voor wonen en agrarisch verschuldigd.

Grondruiling

In de grondruil zijn verder de provincie, de gemeente Waalwijk en de grondeigenaar betrokken. De grondeigenaar voor de grondruil en de koper van het object zijn dezelfde personen. De inbreng van de woning vormt een onderdeel in de grondruiling. De grondeigenaar heeft de verkoop van de woning aan hem als voorwaarde gesteld voor de ruiling van de percelen. Enkele percelen van de grondeigenaar zijn direct noodzakelijk voor de aanleg van de infrastructuur. Deze percelen zullen worden toebedeeld aan de provincie. Daarnaast zijn enkele percelen zeer gewenst omdat deze weer kunnen worden ingezet als ruilgrond in een ander verwervingsdossier in de Baardwijkse Overlaat. De koper krijgt de aangrenzende percelen bij het object, in eigendom van de provincie, ook toebedeeld in deze grondruil.

Afweging

Gelet op het belang vanuit het project GOL is het verantwoord om af te wijken van het beleid om alle woningen openbaar aan te bieden op de markt. Bovendien is de verkoop van het object onderdeel van de grondruil waarbij gronden beschikbaar komen voor het aanleggen van de infrastructuur en nieuwe ruilgronden worden verworven voor een ander verwervingsdossier. Zodoende worden met deze verkoop ook gronden verworven die direct nodig zijn voor het project GOL en het mogelijk kunnen slagen van een ander verwervingsdossier in de Baardwijkse Overlaat. Nu er minnelijke overeenstemming is bereikt, wordt ook een onteigeningsprocedure met de daarmee gepaard gaande vertraging voorkomen. Alle afspraken zijn vastgelegd in de bijgaande koopovereenkomst. Het voorstel is dan ook om deze koopovereenkomst te sluiten.

Inzet van middelen

Het object is conform de huidige bestemming getaxeerd op € 445.000. Met de koper is overeenstemming over een koopsom van € 422.500. De provincie geeft aan dat het wenselijk is dat de transactie doorgaat en daarom wordt het verschil tussen de getaxeerde waarde en de verkoopprijs gedekt uit de risicoreserve van het project. In totaal is er daarom een verkoopopbrengst van € 445.000. Deze opbrengst moet conform de gemaakte afspraken worden gedeeld tussen de gemeenten Waalwijk en Heusden, ieder voor 50%. Iedere gemeente ontvangt dus een bedrag van € 222.500. De restantboekwaarde voor deze locatie bedraagt echter € 320.225,62. Hierdoor resteert er een tekort van € 97.725,62. Dit tekort zal worden afgedekt uit de reserve Rood voor Groen. Bij de aankoop van het object was destijds al rekening gehouden met deze reserve om daarmee de openheid in de Baardwijkse Overlaat te kunnen herstellen en een ecologische verbindingzone mogelijk te maken.

Risico's

Dit voorstel heeft geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt de overeenkomst door de gemeente getekend. Na ondertekening van de overeenkomst door alle partijen zal de notariële overdracht plaatsvinden. De notaris onderzoekt momenteel of de overdracht plaats kan vinden door een vrijwillige kavelruil. Daarmee zijn er fiscale voordelen voor de koper te behalen. De overdracht vindt plaats vóór 31 mei 2021.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 11 mei 2021

besloten:

een koopovereenkomst aan te gaan voor de onroerende zaak, kadastraal bekend als gemeente Drunen, sectie L, nummer 3370 (groot 2485 m²) aan de Overstortweg 10/10a in Drunen.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans