

Raadsvoorstel

Onderwerp : Deal bedrijfsverplaatsing Winssen
Zaaknummer : 834979
Behandelend team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Status : Beperkt openbaar

Besluit om

1. Kennis te nemen van de deal op hoofdlijnen voor de verplaatsing van de bedrijfsverplaatsing in Winssen (bijlage 1 **NIET OPENBAAR**);
2. In afwijking van Artikel 3 Treasurystatuut Beuningen een bedrag beschikbaar stellen voor de financiering van de bedrijfsverplaatsing conform bijlage 2 (**NIET OPENBAAR**).

Inleiding

In Winssen is een lokaal verankerd bedrijf dat op de huidige locatie ruimtelijk niet meer past binnen de gewenste woningbouwontwikkeling Winssen-Zuid, fase 2. In overleg tussen de gemeente, de ondernemer en betrokken deskundigen is een akkoord op hoofdlijnen bereikt over verplaatsing naar een nieuwe bedrijfslocatie.

De gemeente neemt hierin een actieve rol in bij de verplaatsing van het bedrijf om zo deze gronden op termijn in te kunnen brengen in de woningbouwontwikkeling Winssen-Zuid fase 2.

Met dit raadsvoorstel wordt gevraagd kennis te nemen van deze deal op hoofdlijnen, een actieve rol in te nemen in de bedrijfsverplaatsing en financiering beschikbaar te stellen, zodat de verdere juridische uitwerking van de details in een koopovereenkomst kan plaatsvinden.

Beoogd effect

Een ruimtelijk en economisch verantwoorde verplaatsing van een bedrijf in Winssen, waarmee:

- de woningbouwontwikkeling Winssen-Zuid fase 2 kan worden voortgezet;
- de continuïteit van het lokale bedrijf gewaarborgd blijft; en

De woningbouwontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om te groeien naar 30.000 inwoners en daarnaast bij te dragen aan de regionale woningbouwopgave (Panorama 2040).

Argumenten

1.1. Het vaststellen van het hoofdlijnenakkoord is noodzakelijk om de bedrijfsverplaatsing juridisch en financieel te kunnen realiseren.

Het akkoord vormt de basis voor de verdere uitwerking in een koopovereenkomst en het opstarten van de planologische procedure voor Winssen-Zuid fase 2. Zonder dit akkoord kan de verplaatsing niet tijdig worden voorbereid en wordt de woningbouwontwikkeling vertraagd.

1.2 Met het akkoord wordt duidelijkheid geboden aan de ondernemer.

Door nu heldere afspraken vast te leggen over de financiële compensatie, fasering van levering en planologische randvoorwaarden, ontstaat rechtszekerheid voor alle partijen en kan de ondernemer tijdig investeren in de nieuwe locatie. Verder is afgesproken dat de ondernemer het gebruik op de huidige locatie nog enkele jaren om niet voort mag zetten.

1.3 De gronden van het bedrijf gaan onderdeel uitmaken van de woningbouwontwikkeling Winssen-Zuid.

De gemeente verwerft de bedrijfslocatie. In de tussentijd mag de ondernemer de bedrijvigheid op die locatie nog enige tijd om niet voortzetten. Wanneer de ondernemer verhuist en de opstallen heeft gesloopt, worden de gronden ingebracht (vrij van opstallen) in de woningbouwontwikkeling Winssen-Zuid fase 2. Op termijn worden op deze locatie woningen gerealiseerd. Deze transactie dient daarmee het publiek taak van het faciliteren van woningbouw.

2.1 De gemeente neemt een actieve rol in de verplaatsing en gaat de transacties financieren.

De gemeente gaat actief financieren in de transacties, waardoor de bedrijfsverplaatsing mogelijk gemaakt kan worden. Deze transactie en financiering wordt volledig gedekt (bijlage 2 **NIET OPENBAAR**). Voor deze verervingen is daarom een financiering nodig. In Artikel 3 van het Treasurystatuut Beuningen is bepaald dat de gemeente leningen of garanties uit hoofde van de “publieke taak” uitsluitend mag verstrekken aan door de Gemeenteraad goedgekeurde derde partijen. De gemeenteraad dient hiervoor dus een besluit te nemen.

Kanttelingen

1.1 De nieuwe beoogde bedrijfslocatie is planologisch nog onzeker.

De omgevingsplanprocedure voor de beoogde nieuwe locatie is nog niet doorlopen. Hierdoor bestaat het risico dat de levering van de gronden op de nieuwe beoogde locatie wordt vertraagd of niet kan plaatsvinden. In dat geval zal de gemeente zich moeten inspannen om een alternatieve locatie te vinden.

1.2 Wanneer de beoogde nieuwe locatie afvalt, zal de ontwikkeling van Winssen-Zuid fase 2 vertraging oplopen.

Het inbrengen van de bedrijfslocatie binnen Winssen-Zuid fase 2 is gekoppeld aan de beschikbaarheid van de vervangende locatie. Valt deze weg, dan kan de woningbouwontwikkeling niet starten totdat een nieuwe verplaatsingslocatie is gevonden.

1.3 De risico's behorende bij de actieve rol die de gemeente inneemt zijn beheersbaar.

De gemeente treedt in dit traject op als tussenpersoon bij de verplaatsing van het bedrijf. Zij vervult een actieve rol zowel bij de verwerving van de nieuwe bedrijfslocatie als bij de aankoop van de huidige locatie in Winssen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. Hoewel de gemeente hiermee geen eigen grondpositie met ontwikkeldoel opbouwt, brengt deze actieve verwervingsrol enkele risico's met zich mee. Deze risico's worden echter als goed beheersbaar beschouwd, mede door gerichte afspraken en een zorgvuldig proces.

Financiële risico's

1. Mogelijke waardeverandering tussen aankoop- en verkoopmoment.
2. Vertraging in de doorverkoop van de gronden en/of tijdelijke financieringslasten

Beheersmaatregelen

1. Transacties zoveel mogelijk gelijktijdig laten plaatsvinden.
2. Heldere vastlegging van prijsafspraken, termijnen, afnameverplichtingen en ontbindende voorwaarden in de overeenkomsten.

Juridische risico's

1. Transacties kunnen niet volledig gelijktijdig worden afgerond.
2. Risico's voortvloeiend uit het Didam-arrest.
3. Mogelijke risico's op ongeoorloofde staatssteun.

Beheersmaatregelen

1. Juridische borging van alle afspraken in overeenkomsten met betrokken partijen.
2. Onderbouwing en publicatie van grondtransacties conform het Didam-arrest, waarmee het risico wordt ondervangen.
3. Toetsing van de opzet en voorwaarden van de transacties aan het staatssteunkader en werken met marktconforme taxaties.

Financiën

De gemeente loopt met dit besluit geen financieel nadeel, aangezien alle gemaakte kosten worden gedekt. Voor de volledige financiële opzet wordt verwezen naar bijlage 2 (**NIET OPENBAAR**).

Tijdspad

Na akkoord worden diverse overeenkomsten gesloten. Wanneer deze afgesloten zijn, worden de planologische voorbereidingen voor fase 2 opgestart. De verplaatsing van het bedrijf verwachten we in 2029. Daarna kunnen de gronden ingebracht worden in de woningbouwontwikkeling.

Duurzaamheid

De verplaatsing draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik en een toekomstbestendige inrichting van de kernen.

Communicatie/Participatie

Na besluitvorming wordt het hoofdlijnenakkoord ondertekend door de gemeente en het bedrijf.

Evaluatie

De uitvoering van het akkoord wordt uitgevoerd door het projectteam Winssen-Zuid. Evaluatie vindt plaats nadat het project is afgerond. Een criterium voor succes is wanneer het bedrijf is verplaatst en de gronden beschikbaar zijn voor woningbouw.

Bijlagen

- Bijlage 1: Akkoord op hoofdlijnen bedrijfsverplaatsing **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 2: Financieringsopzet **NIET OPENBAAR**

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester