

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	22 september 2026
Versie	2
Agendapunt	7.4
Naam rapporteur	R. Benjamins
Rv.nr.	2125
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Mevr. S.M. Katerberg
Onderwerp	Voorstel beschikbaarstelling aanvullend krediet ten behoeve van vastgoed aankopen, sloop en sanering in het kader van de nieuwbouw van De Nieuwe Veste
Voorgesteld besluit	1. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 2.100.000 ten behoeve van de aankoop van panden benodigd om de nieuwbouw van De Nieuwe Veste te realiseren. 2. Aanvullend € 400.000 beschikbaar te stellen voor sloop en saneringskosten van de betreffende percelen en deze van dekking te voorzien vanuit de algemene reserve. 3. De kapitaallasten voortvloeiend uit het aanvullende krediet van € 2,1 miljoen van in totaal € 31.500 per jaar vanaf 2027 vooralsnog van dekking te voorzien vanuit de algemene reserve en bij de Programmabegroting 2027 te kijken naar een meer passende dekking. 4. De 2e wijziging van de programmabegroting 2026 vast te stellen.

Aan de raad,

Inleiding

Op 7 december 2021 heeft uw raad besloten de nieuwbouw van De Nieuwe Veste te realiseren op het bedrijventerrein Holwert-Midden. De verplaatsing naar en de nieuwbouw van de school op dit terrein is de aanjager voor verdere herontwikkeling van dit bedrijventerrein en onderdeel van het opknappen van het stationsgebied.

Voor de vestiging van De Nieuwe Veste op het terrein Holwert-Midden is de verwerving van een viertal locaties noodzakelijk. Deze nummers zijn kadastraal bekend: Gemeente Coevorden, sectie D, nummers 4944, 4945, 5010 en 5011. Op bijgevoegde inrichtingstekening (bijlage 1) is dit zichtbaar gemaakt door de rode footprint van het toekomstige gebouw te projecteren op de 4 percelen genummerd 2, 3, 4 en 5.

Bij raadsbesluit van 31 januari 2023 heeft uw raad € 4.360.000, onderdeel van een totaalbedrag van € 9.560.000, beschikbaar gesteld voor de aankoop van panden, sloop en sanering ten behoeve van de nieuwbouw van De Nieuwe Veste.

Bij het uitblijven van overeenstemming heeft uw raad bij besluit van 13 juni 2023 besloten een onteigeningsprocedure te starten. Het administratieve gedeelte van deze procedure is op 22 oktober 2024 afgerond met een uitspraak door de Kroon. In dit Koninklijk Besluit wijst de Kroon de aangegeven onroerende zaken ter onteigening aan voor de uitvoering van het bestemmingsplan "De Nieuwe Veste". Alhoewel de gemeente hiermee gerechtigd is de onteigeningsprocedure juridisch te vervolgen was er één opschortende voorwaarde: een onherroepelijk bestemmingsplan.

Tegen het bestemmingsplan is door de eigenaar van het perceel 5010 op 14 september 2023 een beroep ingediend. Daarmee was het bestemmingsplan wel vastgesteld, maar nog niet onherroepelijk. Op 18 maart 2026 heeft de Raad van State haar uitspraak kenbaar gemaakt en is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Hiermee is de weg vrij om de onteigeningsprocedure juridisch te vervolgen.

Zaaknummer: 47779-2026

Percelen 1 tot en met 3 zijn verworven. Voor percelen 4 en 5 zijn, naast de onteigeningsprocedure, de onderhandelingen om tot minnelijke overeenstemming te komen voortgezet. Op 26 juni 2026 is met beide eigenaren mondelinge overeenkomst over de aankoop bereikt. Daarmee wordt het verder vervolgen van de onteigeningsprocedure, en de daarbij horende vertraging en kostenstijging, voorkomen.

Om de aankopen te kunnen realiseren is aanvullend krediet nodig. Het restant van het al beschikbaar gestelde krediet is, in verband met al gemaakte kosten, niet toereikend.

Argumenten

1.1 Het beschikbaar stellen van grond voor vervangende nieuwbouw van een school is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Coevorden 2022 moet de gemeente de grond bouw- en woonrijp opleveren. Dit betekent dat in ieder geval de kosten die verband houden met het bouw- en woonrijp maken (aankoop, eventueel sloop en (bodem)sanering) aanleggen riolering, schoongrond verklaring, bestrating, et cetera) voor rekening van de gemeente komen.

1.2 Budget voor verwerving is niet toereikend.

Uw raad heeft eerder € 4.360.000 beschikbaar gesteld voor de aankoop, sloop en sanering van de gronden ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw van De Nieuwe Veste. Met de aankoop van het (deel)perceel 1, 2 en 3 en de gemaakte juridische kosten resteert € 650.000 van het beschikbaar gestelde krediet. Dit is niet toereikend voor de verwerving van de percelen 4 en 5 en de sloop en sanering van de gebouwen op de betreffende percelen 2, 3, 4 en 5.

1.3 De percelen 4 en 5 maken onderdeel uit van het bouwvlak voor de nieuwbouw van De Nieuwe Veste.

Verwerving van deze locaties (nummers 4 en 5 op de tekening) is daarmee noodzakelijk voor de uitvoering van de bouwplannen. Zonder deze percelen kan de nieuwbouw niet op de beoogde locatie gerealiseerd worden.

1.4 De kosten voor minnelijke verwerving van de percelen 4 en 5 € 2,1 miljoen incl. bijkomende kosten.

Er is overeenstemming bereikt voor een totaalbedrag van € 2.050.000. Er is € 50.000 geraamd aan bijkomende kosten. Denk aan advies- en notariskosten.

1.5 Het voorkomen van de onteigeningsprocedure is voor de gemeente maatschappelijk en economisch voordeliger

In de onteigeningsprocedure betaalt de gemeente alle bij de onteigeningsprocedure behorende kosten: alle proceskosten, de schadeloosstelling aan de eigenaar, zowel de eigen juridische- en advieskosten als die van de onteigende partij.

De rechtbank stelt externe experts aan voor het vaststellen van de hoogte van de schadeloosstelling.

Vervolgens hebben we te maken met stijgende bouwkosten tijdens het doorlopen van de onteigeningsprocedure. Omdat het aannemelijk is dat er verweer gevoerd wordt is een doorlooptijd van 2,5 à 3,5 jaar reëel. Gedurende deze periode moeten we rekening houden met indexatie van de bouwkosten

Bij een normaal langjarig gemiddelde indexatie van 2% ligt de stijging van de bouwkosten tussen € 700.000 en € 800.000 per jaar. Bij een doorlooptijd tussen 2,5 en 3,5 jaar hebben we het dan over een geschatte bouwkostenstijging van ongeveer € 1,5 tot € 2,5 miljoen. Dit is een voorzichtige aanname. Binnen de huidige geopolitieke ontwikkelingen is het nog niet bekend wat dit met de indexatie van de bouwkosten doet.

Volgens de oorspronkelijke planning had het nieuwe schoolgebouw per schooljaar 2025/2026 in gebruik genomen moeten worden. De huidige locatie voldoet al jaren niet meer aan de onderwijskundige behoefte, is te groot voor het aantal leerlingen en kostbaar in onderhoud en exploitatie. Het maatschappelijk belang weegt daarom zwaar mee in de middelen die we inzetten om grip te krijgen op het aspect tijd.

Het doorlopen van de onteigeningsprocedure brengt extra (juridische) kosten met zich mee. Door minnelijke verwerving voorkomen we deze uitgaven. Het verschil tussen minnelijke verwerving en onteigening bedraagt naar verwachting (minimaal) € 425.000. Het verschil in rentelast is € 6.500 per

jaar. Dat verschil is minimaal. Daarentegen brengt het onzekerheid over de doorlooptijd en verlies je grip op het aspect tijd.

2.1 De kosten voor sloop, sanering en bouwrijp maken worden geraamd op € 1 miljoen

De kosten voor sloop en sanering zijn op basis van eerder verstrekte offertes geraamd op circa € 800.000. Op basis van schatting verwachten we € 200.000 aan aanvullende kosten te maken voor het bouwrijp maken van de locatie. Zoals onder 2.2 aangegeven resteert er € 650.000 vanuit het al beschikbaar gestelde krediet. Met een aanvullende € 400.000 zijn de te verwachte en eventueel onvoorziene kosten gedekt.

2.2 De algemene reserve biedt ruimte voor dekking van de sloop- en saneringskosten

Conform het (concept) Jaarverslag 2025 is de stand van de algemene reserve circa € 35 miljoen per 31-12-2025. Daarmee kunnen de gevraagde budgetten van dekking worden voorzien vanuit deze reserve. Voor de invloed hiervan op de solvabiliteitsratio wordt verwezen naar kosten, baten, dekking.

3.1 Kapitaallasten voor aankoop percelen vooralsnog dekken vanuit algemene reserve

De kapitaallasten die voortvloeien uit de aankoop van de percelen bedragen op basis van de aankoopwaarde van € 2.050.000 circa € 30.750 per jaar vanaf 2027. Dit betreft alleen rentekosten omdat wij op gronden niet afschrijven. Wij stellen voor om dit relatief kleine bedrag vooralsnog van dekking te voorzien vanuit de algemene reserve. Omdat dit structurele lasten betreft gaan wij bij de samenstelling van de Programmabegroting 2027 kijken of wij hier een meer passende dekking voor kunnen vinden.

4.1 De raad heeft budgetrecht

In artikel 189 van de Gemeentewet is vastgelegd dat het budgetrecht bij de raad ligt. Op basis van dit budgetrecht is de raad het bevoegd gezag om (meerjaren)begrotingswijzigingen vast te stellen en budgetten beschikbaar te stellen.

Opmerkingen

Bij de aankoop van Parallelweg 29 b en c is uitvoerig onderzocht of er met die betreffende aankoop sprake kan zijn van staatssteun. Mogelijk dat dezelfde vraag zich aandient bij deze aankopen.

Hiertegen kan ter verdediging worden aangevoerd dat er twee recente taxaties door erkende en geregistreerde NRVt-taxateurs zijn uitgevoerd. De transactie die wordt gesloten beweegt zich tussen deze taxatierapporten. Wij stellen hiermee vast dat de marktprijs zich kennelijk ergens tussen de beide taxatierapporten bevindt en dat er daarom geen sprake van staatssteun kan zijn.

Als gemeente hebben wij geen reden om aan te nemen dat het rapport zoals opgesteld door de eigen (externe) deskundige onjuist is. Desondanks zijn wij voornemens mee te bewegen richting het standpunt van de wederpartij. Enerzijds gelet op het maatschappelijk belang en anderzijds omdat wij als gemeente economisch gezien met deze aankoopwaarde niet slechter af zijn dan wanneer de nog jaren voortslepende onteigeningsprocedure wordt voortgezet.

Kosten, baten, dekking

Bij raadsbesluit van 31 januari 2023 heeft de gemeenteraad € 4.360.000, onderdeel van een totaalbedrag van € 9.560.000, beschikbaar gesteld voor de aankoop van panden, sloop en sanering ten behoeve van de nieuwbouw van De Nieuwe Veste.

In bijgevoegd raadsvoorstel wordt de raad verzocht een aanvullend budget van € 2.500.000 beschikbaar te stellen. € 2.100.000 voor de verwerving van de resterende locaties en bijkomende kosten en een aanvullende € 400.000 voor sloop, sanering en bouwrijp maken van de gronden.

De aankoopwaarde van de gronden komt op de activastaat. Op de aankoopwaarde van de gronden wordt niet afgeschreven, maar berekenen we wel een interne rekenrente van op dit moment 1,5%.

De kosten voor sloop, sanering en bouwrijp maken komen direct ten laste van de exploitatie (algemene reserve).

Stichtings- en bijkomende kosten (deze kredieten zijn al beschikbaar gesteld en de kapitaallasten zijn reeds in onze meerjarenramingen opgenomen):

Besluitvorming	Omschrijving	Incl. BTW	Kapitaallasten vanaf 2030
Raadsbesluit d.d. 7-12-2021	Stichtings- en bijkomende kosten	€ 35.151.000,00	€ 1.230.285,00
Raadsbesluit d.d. 26-9-2023	Integratie 500m2 Cultuurhuis	€ 1.719.065,00	€ 60.167,00
Raadsbesluit d.d. 22-10-2024	Indexatie stichtingskosten	€ 3.703.881,00	€ 129.636,00
Totaal		€ 40.573.946,00	€ 1.420.088,00

Deze kapitaallasten worden geactiveerd in het jaar na oplevering. Naar verwachting vindt oplevering van de nieuwbouw in 2029 plaats. De kapitaallasten starten dan in 2030.

De verwerking in de boekhouding is verschillend:

- Stichtings- en bijkomende kosten worden over 50 jaar in de kapitaallasten afgeboekt.
- De aankoopwaarde van de gronden komt op de activastaat met een interne rekenrente van 1,5%. Voor gronden die specifiek voor onderwijshuisvesting worden verworven geldt dat de waardering gelijk is aan de verwervingsprijs (conform de notitie materiële vaste activa commissie BBV).
- Sloop, saneren en bouwrijp maken is volgens de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Coevorden 2022 een verantwoording van de gemeente. De kosten komen daarmee direct ten laste van de exploitatie en worden vanuit de algemene reserve van dekking voorzien.

Conform de Programmabegroting 2026 is de prognose voor de solvabiliteitsratio voor 2026 28%. Door dekking vanuit de algemene reserve van de in dit voorstel gevraagde budgetten van in totaal € 400.000 daalt de solvabiliteitsratio met circa 0,4% naar circa 27,6%. De solvabiliteitsratio blijft daarmee niet binnen de bandbreedte van 30% tot 40% zoals opgenomen in de nota Financieel beleid.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de solvabiliteitsratio conform de Programmabegroting 2026 een dalende trend laat zien naar 23% in 2029. Als we daar de daling van circa 2% vanuit dit voorstel in meenemen is de prognose voor de solvabiliteitsratio 22,6% in 2029.

De kapitaallasten die voortvloeien uit de aankoop van de percelen bedragen circa € 30.750 per jaar op basis van een aankoopbedrag van € 2.050.000 en een interne rekenrente van 1,5%. Dit betreft alleen rentekosten omdat wij op gronden niet afschrijven. Wij stellen voor om dit relatief kleine bedrag vooralsnog van dekking te voorzien vanuit de algemene reserve. Omdat dit structurele lasten betreft gaan wij bij de samenstelling van de Programmabegroting 2027 na of wij hier een meer passende dekking voor kunnen vinden.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het raadsvoorstel kan de juridische overdracht bij de notaris plaatsvinden. Streefdatum overdracht is 1 oktober 2026. Partijen krijgen een voortgezet gebruik om niet tot uiterlijk 31 december 2026. Na de juridische overdracht wordt zo snel mogelijk het vergunning traject met betrekking tot sloop en sanering in gang gezet.

Met partijen is afgesproken dat er voorbereidende onderzoeken en werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Denk hierbij aan ecologische werkzaamheden in verband met vleermuizen, aanvullend grondonderzoek en asbestinventarisatie. Een en ander is erop gericht zo snel mogelijk in 2027 te kunnen starten met sloop en sanering.

Communicatie

Na het feitelijk in eigendom verkrijgen wordt er een persbericht opgesteld waarin we communiceren dat de bouw van De Nieuwe Veste kan starten. Dit is een belangrijke mijlpaal en keerpunt in het project. Hierin wordt ook de nieuwe tijdlijn (oplevering in 2029) gecommuniceerd.

Bijlagen

Bijlage 1: Inrichtingstekening

Bijlage 2: 2^e wijziging van de Programmabegroting 2026

Samenvatting

Er is mondelinge overeenstemming bereikt inzake de aankoop van percelen 4 en 5. Beide locaties zijn nodig voor de realisatie van de nieuwbouw van De Nieuwe Veste op de locatie Holwert-Midden. Verwerven buiten de lopende onteigeningsprocedure is maatschappelijk en economisch gezien in het voordeel van de gemeente. De gemeente is wettelijk gezien verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van grond voor de realisatie van vervangende nieuwbouw. Omdat het al door de raad beschikbaar gestelde budget niet toereikend is wordt uw raad nu verzocht aanvullend krediet beschikbaar te stellen om de aankopen te kunnen realiseren. Daarnaast wordt in dit voorstel aanvullend krediet gevraagd voor sloop- en sanering van de totale nieuwbouwlocatie.

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

K. Brinks

R. Bergsma