

Aanleiding

In het kader van de grondverwerving van de Bulkenaar heeft zich via onze externe rentmeester/taxateur de uitgelezen kans voorgedaan om in gesprek te gaan over de aankoop door de gemeente van ca. 35 hectare landbouwgrond (en de daarop aanwezige bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen). Deze gesprekken hebben onder voorbehoud van kredietvotering door de gemeenteraad geleid tot een overeenstemming. De aankoop van deze omvang biedt een goede kans om onze ruimtelijke opgaven in het buitengebied te faciliteren en te versnellen, zoals het resterende deel van de Bulkenaar (Bravis) respectievelijk de gebiedsvisie de Bulkenaar met daarin o.a. de in procedure zijnde verbindingsweg Tolberg en de naar de toekomst toe voorziene Hubvoorziening.

Ook kunnen deze gronden dienen als ruilgrond/puzzelstukje in het kader van bijvoorbeeld de natuuropgave en de beoogde nieuwe commandokazerne. Het leeuwendeel van de agrarische bedrijfsvoering is grondintensief en bij de uitkoop ten behoeve van onze ruimtelijke opgaven prefereren agrariërs zonder meer ruilgrond boven geld. Dit laatste ook al omdat agrariërs bij de verkoop van bedrijfsmiddelen (met name grond) binnen drie jaar dienen te herinvesteren om te voorkomen dat vrijvallende reserves in de winst vallen, waarover vervolgens belasting wordt geheven. Met het beschikbaar hebben van landbouwgrond versterkt de gemeente haar positie bij de verwerving van gronden voor de ruimtelijke opgaven. Ook een zich eventueel voordoende bedrijfsverplaatsing om wederom onze ruimtelijk opgaven mogelijk te maken wordt voorshands niet uitgesloten

Deze aankoop behelst de bedrijfswoning (Plantagebaan 75 Wouw), de bedrijfsgebouwen en ca 35 hectare landbouwgrond. Een gekoppelde bedrijfswoning aan de Plantagebaan 69a Wouw wordt buiten de verkoop gehouden.

Beoogd effect

Beoogd is het faciliteren en bespoedigen van onze ruimtelijke opgaven in het buitengebied door de aan te kopen grond in te zetten als ruil-/compensatiegrond.

Argumenten

1.1. het voorstel bespoedigt onze ruimtelijke opgaven in het buitengebied

De te kopen gronden kunnen ingezet worden als ruil-/compensatiegrond voor de in onze ruimtelijke opgaven te verwerven gronden. Indien de verwerving in die ruimtelijke opgaven niet minnelijk slaagt resteert alleen onteigening als sluitstuk in de planning. Door het kunnen bieden van ruilgrond in plaats van uitsluitend geld zal de minnelijke verwerving sneller kunnen verlopen, de ervaringen met de Bulkenaar en de ervaringen van onze rentmeester elders onderschrijven dat.

1.2 de prijs is tot stand gekomen in onderhandeling tussen twee rentmeesters/taxateurs en mag als marktconform gezien worden

De marktprijs is uiteindelijk wat een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper overeenkomen. En deze verkoper en koper doen dit in het licht van hun markt specifieke kennis en ervaring. De druk op de agrarische grondmarkt in de regio is al een aantal jaren hoog, er is weinig aanbod terwijl er landbouwgrond uit de markt gaat in verband met diverse ruimtelijke opgaven van de gemeente maar ook van andere partijen zoals het waterschap. Dat resulteert in stijgende grondprijzen. Agrarische grondprijzen van € 13 per vierkante meter en hoger worden in dit gebied inmiddels gerealiseerd en dan hebben we het hier ook nog over aaneengesloten percelen die waarde verhogend werkt. De voorwaarden die de gemeente kon bieden onder ander het tijdelijk voortgezette gebruik voor maximaal 2 jaar waren daarbij juist weer passend voor de koper.

1.3 de verwerving is naast een uitgelezen kans voor onze ruimtelijke opgaven ook financieel zeer beperkt in zijn risico's

De grond houdt zijn waarde en ziet de laatste decennia alleen maar prijsstijgingen terwijl wij er niet op af hoeven te schrijven. De aankoop van de landbouwgrond is voor de gemeente zowel een waardevast als een in waarde toenemende investering. Daarbij komt dat de gemeente voornemens is om de landbouwgrond tijdelijk (geliberaliseerd) te verpachten totdat de gronden voor compensatie

worden ingezet, waardoor inkomsten worden gegenereerd. Het agrarisch bouwblok kan mogelijk worden ingezet voor een bedrijfsverplaatsing. De bedrijfswoning kan zo nodig worden omgezet in een reguliere woning (waardevermeerdering) waarbij als randvoorwaarde verwacht moet worden het slopen van de bedrijfsgebouwen (beperkte kapitaalvernietiging en sloopkosten). Eventueel wordt de bedrijfswoning ook ingezet als ruilobject samen met de bedrijfsgebouwen en de grond en brengt in dat kader zijn waarde op.

2.1. Het beschikbaar stellen van het krediet is een raadsbevoegdheid.

Uw gemeenteraad is het bevoegde orgaan om het benodigde krediet beschikbaar te stellen.

3.1. De aankoop moet worden geactiveerd.

Dergelijke investeringen moeten op grond van de regelgeving worden geactiveerd en over worden afgeschreven. Op grond hoeft niet te worden afgeschreven.

4.1. Vaststellen begrotingswijziging.

Ten behoeve van de begrotingsmatigheid dienen de gevolgen te worden vastgesteld in een begrotingswijziging.

Kanttekeningen

1.1 Afhankelijk van de inzet van deze agrarische gronden behoudt of krijgt het te verwerven vastgoed zijn waarde.

De exacte inzet van de te verwerven gronden is nog niet uitgekristalliseerd. Gedacht wordt bovenal als ruilgrond voor te verwerven gronden voor onze ruimtelijke opgaven, maar ook een zich eventueel voordoende bedrijfsverplaatsing om wederom onze ruimtelijk opgaven mogelijk te maken wordt voorshands niet uitgesloten. Indien alle gronden worden ingezet als ruilgrond resteert er een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, alsdan zal ingezet worden om de bedrijfswoning te transformeren na een reguliere woning (waardevermeerdering) en sloop van een deel van de bedrijfsgebouwen (vermoedelijke provinciale eis en als dan een beperkte kapitaalvernietiging en sloopkosten). Bij een eventuele bedrijfsverplaatsing zal dit laatste (waardevermeerdering en beperkte kapitaalvernietiging en sloopkosten) niet spelen. Beide scenario's worden als acceptabel beoordeelt.

Financiën

Er is een krediet benodigd van € 5.660.000 bestaande uit de volgende posten:

- koopsom € 5.550.000,-
- deskundigenkosten verkoop € 100.000,-
- kosten (notariële) levering € 10.000,- (Gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting);

De totale koopsom bestaat uit enerzijds panden en anderzijds gronden. Voor de panden wordt de afschrijvingstermijn, zoals opgenomen in de financiële verordening, van 40 jaar gehanteerd. Op de gronden wordt niet afgeschreven.

Het totale bedrag wat in 2026 geactiveerd (panden en bijkomende kosten) moet worden en vervolgens over wordt afgeschreven, bedraagt: € 655.000. De structurele afschrijvingslasten bedragen dan € 16.375 per jaar. Dekking voor deze kosten is gevonden in het budget voor majeure opgaven onder product E116.

De rentelasten voor deze aankoop bedragen voor het eerste jaar (2026) € 28.300 (1/2 jaar rente van 1%) en voor het tweede jaar en volgend € 56.436 en komen ten laste van het product Rente (E158).

Er is overeengekomen dat de huidige gebruikers voor maximaal 2 jaar nog mogen blijven wonen. Als gemeente moeten we een eigenaarsdeel waterschapsbelastingen/ ruilverkavelingsrenten betalen die we niet naar de gebruiker door kunnen zetten. Dit laatste gaat om kleine bedragen en komen ten laste van het product Strategisch bezit (E119).

Op het moment dat de huidige gebruikers gaan verhuizen, kunnen de kosten voor het beheer en onderhoud grond ten laste komen van de gemeente. Deze komen dan ten laste van de exploitatie

onder het product Strategisch bezit (E119). Hier staat dekking van bijvoorbeeld anti-kraak en/of opbrengsten van pacht van de gronden tegenover. De landbouwgrond wordt geliberaliseerd verpacht, ten behoeve van de opbrengsten en in verband met de bepalingen van de pachtovereenkomst die in het belang van de gemeente zijn. Uit deze opbrengsten kunnen dan de kosten voor het beheer en onderhoud van de grond betaald worden. Bij de reguliere P&C cyclus wordt hierover een update gegeven en indien nodig opgenomen in de begroting.

Communicatie

Er vindt geen aparte communicatie plaats.

Participatie

Niet. Dit voorstel gaat alleen de verkoper en de koper aan.

Vervolg

Ter uitvoering van deze besluitvorming vindt de notariële levering plaats. Daarna zal het gekochte worden aangewend als ruil-/compensatie grond voor onze ruimtelijke opgaven.

Bijlagen

1. *begrotingswijziging*
2. *Kadastrale overzichtskaart*