Raadsvoorstel

Onderwerp	Kredietaanvraag t.b.v. strategische grondaankoop.	Behandelaar: Beleidsmedewerker Vastgoed
Datum	3 december 2024	Zaaknummer: 421761 .
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak	Bijlagen: tekening perceel

Korte beschrijving voorstel:
Betreft een voorstel om ten behoeve van een strategische grondaankoop een verwervingskrediet van € 470.000 beschikbaar te stellen.

Te nemen besluit:

1. In te stemmen met de aankoop van een strategische grond aan de zuidkant van de Eekterbeek, hiervoor een verwervingskrediet van € 470.000 beschikbaar te stellen en de bijbehorende jaarlijkse kapitaallasten van € 9.000 dekken uit de reserve bouwgrondexploitatie.
2. De 1e begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Inleiding
Op 16 april 2024 heeft ons college besloten tot de vestiging van drie voorlopige voorkeursrechten (Doornspijk, Elburg en ’t Harde) op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Vervolgens heeft uw gemeenteraad dit voorkeursrecht bestendigd op 1 juli 2024 op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. In het kader van dit voorkeursrecht is de Gemeente Elburg in onderhandeling getreden met de eigenaar van enkele percelen grond in dit voorkeursrechtgebied. Na minnelijk overleg is er overeenstemming bereikt over de aankoop.

Uw raad heeft op 1 juli 2024 tevens besloten om voor de 1e fase van de verwachte aankopen van gronden en opstallen gelegen binnen de voorkeursrecht gebieden een bedrag van € 10 miljoen beschikbaar te stellen. De percelen van deze eigenaar zijn grotendeels gelegen binnen het voorkeursrecht gebied bij Elburg en de aankoop hiervan wordt dus ten laste gebracht van de € 10 mln. Tijdens de onderhandelingen met de eigenaar werd tevens te koop aangeboden een agrarisch perceel grenzend aan het voorkeursrechtgebied. Het aanbod was om dit perceel te verkopen samen met de percelen binnen het voorkeursrechtgebied. De kans is aanwezig dat andere eigenaren van gronden gelegen elders binnen het voorkeursrechtgebied, waarmee nog onderhandeld moet worden, op zoek zijn naar vervangende grond. Als de Gemeente Elburg deze strategische grond daarvoor in kan zetten maakt dat de onderhandelingen makkelijker.

Daarmee zou wellicht een oplossing kunnen worden gevonden voor andere eigenaren/bedrijven. Het geeft ruimte om, indien de bedrijfsactiviteiten niet kunnen worden ingepast, uitvoering te geven aan de aangenomen motie (motie 12 behoud bedrijvigheid 30 juni 2024 van fractie AB en CU), waarin wordt opgeroepen om, indien bedrijvigheid niet kan worden ingepast een andere passende oplossing te zoeken.

Beoogd effect
Door de aankoop van deze strategische grond versterkt de gemeente haar onderhandelingspositie tegenover de andere eigenaren in het voorkeursrechtgebied.

Argumenten
1.1 De grond kan strategisch ingezet worden bij toekomstige aankooponderhandelingen.
De grond ligt aan de zuidkant van de Eekterbeek, die direct grenst aan het voorkeursrechtgebied. De kans is aanwezig dat andere eigenaren waarmee nog onderhandeld moet worden op zoek zijn naar vervangende grond. Als de Gemeente Elburg deze strategische grond daarvoor in kan zetten maakt dat de onderhandelingen makkelijker.

1.2 De raad beschikt over het budgetrecht.
De bevoegdheid voor de aankoop van strategische grond ligt in dit geval bij uw gemeenteraad. Deze grond ligt namelijk niet in het gebied waar het eerder beschikbaar gestelde verwervingskrediet van € 10 miljoen voor bedoeld is. In de koopovereenkomst met de eigenaar zijn alle gronden van deze eigenaar (dus zowel de gronden gelegen in het voorkeursrechtgebied als het strategische gelegen perceel) in een deal aangekocht. Er is voor het strategisch gelegen perceel een ontbindende voorwaarde opgenomen voor de aankoop hiervan. Mocht uw gemeenteraad niet voor 1 april 2025 hebben ingestemd met het beschikbaar stellen van een krediet voor deze aankoop, gaat de aankoop van dit perceel niet door. De aankoop van de andere perceelgedeelten gelegen in het voorkeursrecht gebied gaat in dat geval wel door.

1.3 De grond wordt aangekocht voor een getaxeerde agrarische prijs.
Met de eigenaar is overeengekomen dat de gemeente deze grond kan aankopen tegen de agrarische marktwaarde.

Kanttekeningen
2.1 *De grond ligt niet in het ontwikkelgebied en het is nog niet zeker of er bij de andere grondeigenaren een wens is van compensatiegrond.*
Toch hebben er wel enkele verkennende gesprekken plaatsgevonden met andere grondeigenaren en daarbij is wel gevraagd naar mogelijke compensatiegrond. Omdat dit een voordeel kan geven bij de grondonderhandeling is aankoop van deze agrarische grond van belang. Mocht uiteindelijk deze grond hiervoor toch niet nodig blijken, dan behoudt dit agrarische perceel zijn waarde en kan of t.z.t. weer worden verkocht of bijvoorbeeld kortdurend worden verpacht of verhuurd.

Financiën
De strategische grond betreft een agrarische grond en is getaxeerd op een prijs van ca. € 470.000 (inclusief kosten koper). Dit bedrag is ook als koopsom in de koopovereenkomst opgenomen (onder voorbehoud van akkoord raad).

Zolang de grond in onze eigendom is, rekenen we rente toe. Op dit moment hanteren we daarbij een percentage van 2%. De begrote jaarlijkse kapitaallast bedraagt daardoor, met ingang van 2026, ca. € 9.000. In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om deze kapitaallasten te dekken uit de verwachte pachtopbrengsten en de reserve bouwgrondexploitatie. Uitgaande van de huidige pachtprijzen is de verwachting dat ongeveer de helft van de jaarlijkse kapitaallasten uit pachtopbrengsten gedekt kan worden.

Communicatie/burgerparticipatie
N.v.t.

Vervolg
Nadat uw raad het krediet beschikbaar heeft gesteld wordt vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht van dit strategische perceel door de notaris opgesteld en binnen de afgesproken

termijn gepasseerd en dus geleverd. Nadat de akte is gepasseerd, is de Gemeente Elburg juridisch eigenaar van het perceel.

Bijlage(n)
Tekening strategische perceel.

Elburg, 3 december 2024

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,	de secretaris,
ir. J.N. Rozendaal	Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma