Advies aan het college van Burgemeester en Wethouders van Grave

Onderwerp: Grondverkoop Maassen en Waterschap

Portefeuillehouder:	B.J. Peters	
Steller:	Sandra van Osch	
Telefoonnummer:	0485-336957	
Afdeling:	Openbare Werken/Vastgoed en Grondzaken	
Openbaarheid:	Openbaar	nvt
Datum document:	14 juni 2019	
Datum B&W-vergadering:	14 juni 2019	
Datum raadsvergadering:	N.v.t.	
Datum commissievergadering:	N.v.t.	

Voorstel besluit:

1. De percelen kadastraal bekend gemeente Grave, sectie N nummers 61, 90, 210 en 211 verkopen.
2. De percelen kadastraal bekend gemeente Grave, sectie N 308 en K 580 aankopen.
3. De pacht op perceel N 61 verleggen naar K 580.

Samenvattend advies:

Het waterschap gaat in het kader van Kaderrichtlijn Water (KRW-doelen) werkzaamheden uitvoeren ten behoeve van het beekherstel langs de Hooge Raam (project De Verborgen Raamvallei). Het waterschap heeft gronden nodig die zij kan inzetten als inrichtingsgrond voor een nieuw beekprofiel.

Besluit:

1. De percelen kadastraal bekend gemeente Grave, sectie N nummers 61, 90, 210 en 211 verkopen.
2. De percelen kadastraal bekend gemeente Grave, sectie N 308 en K 580 aankopen.
3. De pacht op perceel N 61 verleggen naar K 580.

Beoogd doel:

Door middel van ruilingen, aan- en verkopen de gronden vrij te krijgen zodat het waterschap werkzaamheden kan uitvoeren ten behoeve van het beekherstel langs de Hooge Raam.

Argumenten:

In het kader van KRW-doelen is het van belang dat er werkzaamheden worden uitgevoerd door het waterschap. Door gronden te ruilen, aan- en verkopen is het mogelijk om de juiste gronden beschikbaar te krijgen voor het project De Verborgen Raamvallei. Hiervoor is de medewerking van de gemeente, eigenaren en een aantal pachters noodzakelijk. De pachters en andere eigenaren van de betreffende percelen zijn inmiddels akkoord met het bijgaande voorstel (zie bijlage 1).

Kanttekeningen:

N nummer 219

Het perceel kadastraal bekend gemeente Grave, sectie N nummer 219 wordt op dit moment nog regulier verpacht. Dit perceel is in het voorstel meegenomen als ruilgrond. De onderhandelingen met de betreffende pachter gaan goed. Echter dit perceel kan pas verkocht worden als het perceel ook daadwerkelijk pachtvrij gemaakt is. Mocht dit niet lukken dan wordt het perceel Grave, sectie N 308 **niet** aan de gemeente Grave verkocht. De verkoop van het perceel N nummer 219 is niet opgenomen in deze overeenkomst maar aan de heer Maassen zijn toezeggingen gedaan dat hij dit perceel kan kopen indien dit perceel pachtvrij gemaakt is. Indien het perceel Grave, sectie N nummer 308 niet mee verkocht wordt aan de gemeente, ontvangt de gemeente een hoger bedrag en minder grond om te kunnen verpachten.

Wijzigingen pacht

Het perceel Grave, sectie N nummer 61 wordt nu verpacht aan de heer Derks. De pacht van dit perceel wordt overgezet naar het perceel Grave, sectie K nummer 580. Het perceel Grave, sectie N nummer 61 wordt ingericht als moerasgedeelte.
Het perceel Grave, sectie N nummer 90 wordt nu verpacht aan de heer Brands. Deze pacht wordt beëindigd. Met de heer Brands is gesproken over een eventuele verlegging van de pacht. Dit wordt met een volgende verkoop/ruil verder uitgewerkt.
De percelen Grave, sectie N nummers 210 en 211 zijn dit jaar vooruitlopend op de verkoop geliberaliseerd verpacht (tot en met 31 december 2019) aan de heer Maassen. Na verkoop zullen deze percelen niet meer verpacht worden.

Passeren akte

De akte moet uiterlijk 1 februari 2020 gepasseerd zijn. Omdat er nogal wat aan deze aan- en verkoop en ruiling vasthangt (pachtwijzigingen en beëindigingen) is deze datum als uiterlijke datum opgenomen.

Juridisch kader:

Koopovereenkomst (Hooge Raam Halsche Beek).

Financiën:

De financiële consequenties zijn op 17 juni 2019 afgestemd met het team Financiën met als resultaat ⟶ akkoord

Aankoop percelen N308 en K580

De kosten voor aankoop van de percelen N308 en K580 bedragen € 255.652 en de eenmalige bijdrage aan het project Verborgen Raamvallei (artikel 7, lid 3) van € 1.600,- (€ 400,- x 4 ha = € 1.600,-),-.
In totaal € 257.252,-
Conform de financiële verordening (artikel 7, lid 3) wordt de aankoop geactiveerd en onder 'gronden en terreinen' op de balans/staat van activa geplaatst voor een bedrag van € 255.652,-

De gevolgen voor de exploitatie/begroting zijn als volgt:

- Kapitaallasten aankoop: Op gronden wordt niet afgeschreven, de rentelasten bedragen € 2.557,- (1% x € 255.652 = € 2.557,-).
- De eenmalige bijdrage bedraagt 1.600,-

Deze lasten worden opgevangen binnen het budget "gemeentelijke eigendommen gronden"

Verkoop perceel sectie N 210, N211, N61 en N90

Grave verkoopt de percelen N 210, N211, N61 en N90 voor een totaalbedrag van € 305.102,-
Het perceel vertegenwoordigt geen boekwaarde op de balans van de gemeente Grave. Het betreft hier een 'stille reserve' van de gemeente.
De verkoop is daarmee een incidentele opbrengst in de boekhouding van de gemeente Grave.

Pachtopbrengsten

De reguliere pachtopbrengsten (631023/32280) blijven gelijk omdat de aangekochte percelen verpacht worden aan de pachters van de percelen N 61 en N 90.
De geliberaliseerde pachtopbrengsten (631023/32280) worden minder omdat de percelen N 210 en N 211 niet meer verpacht worden. Deze wijzigingen zullen in de gebruikelijke P&C-cyclus worden gemeld.

Financiering

De geldstroom leidt ertoe dat de gemeente Grave nog een bedrag ontvangt van € 47.850 (€ 305.102,- € 255.652,- -€ 1.600,-) Dit is een banktransactie.

Verantwoording aankoop, verkoop en pachtopbrengsten in de P&C cyclus

In de P&C cyclus worden de aankoop (door het voteren van het krediet), de verkoop (door het melden van de incidentele boekwinst) en de pachtopbrengsten verantwoord richting (en vastgesteld door) de raad.
De exploitatielasten (eenmalige bijdrage en kapitaallasten aankoop) worden ten laste van het budget gemeentelijke eigendommen gebracht.

Deze wijzigingen zullen in de 2de Burap worden opgenomen.

Communicatie/burgerparticipatie:

Nvt

Duurzaamheid:

Door verkoop en ruilingen kan voldaan worden aan de kaderrichtlijn water waardoor beekherstel langs de Hooge Raam plaats vindt.

Uitvoering:

Na besluit, zullen pachtovereenkomsten gewijzigd worden. De stukken worden doorgestuurd naar de notaris waar de akte voor 1 februari 2020 zal passeren.

Bijlagen:

1. Koopovereenkomst (Hooge Raam Halsche Beek).