
Raadsvergadering van 8 juli 2025

Onderwerp: Strategische aankoop Kustweg 8
Lauwersoog

Schiermonnikoog,
30 juni 2025

Aan de Gemeenteraad

Geheimhouding

Het college legt de raad geheimhouding op voor wat betreft de verkoopprijs op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, onder f van de Wet open overheid. De verkoopprijs betreft gegevens die de financiële bedrijfsvoering betreffen en kunnen worden aangemerkt als bedrijfsgegevens. In de situatie waarin de raad geen financiële middelen beschikbaar stelt zal de verkoper het pand naar alle waarschijnlijkheid willen verkopen aan een andere partij. Door de verkoopprijs openbaar te maken, kan dit de onderhandelingspositie van verkoper schaden. Dit belang acht het college zwaarder wegen dan openbaarheid van deze gegevens.

Geheimhouding wordt gevraagd voor een beperkte periode:

1. Op het moment dat de raad besluit de financiële middelen beschikbaar te stellen, kan geheimhouding worden opgeheven;
2. Op het moment dat de raad besluit niet in te stemmen met het beschikbaar stellen van de financiële middelen vraagt het college de raad geheimhouding te betrachten ten aanzien van de aankoopprijs tot het moment dat verkoper Kustweg 8 Lauwersoog succesvol heeft verkocht.

Ons college vindt het belangrijk dat er goede voorzieningen zijn voor inwoners en gasten. Eén van de belangrijke voorzieningen voor de inwoners van Schiermonnikoog is de beschikbaarheid van eenvoudige stallingsruimte nabij de veerdienst naar Schiermonnikoog in Lauwersoog. De grond in Lauwersoog is schaars en er is minimaal aanbod.

Kortgeleden heeft een grondeigenaar, die nabij de veerdienst van Wagenborg zijde Lauwersoog een perceel grond inclusief opstallen in eigendom heeft, contact met ons opgenomen. De eigenaar heeft ons de grond met opstallen te koop aangeboden. Het betreft een perceel grond, kadastraal bekend, gemeente URM, sectie I, nummers 393 en 936, totaal groot 1679 m², inclusief een bedrijfsloods van ca 180 m² en 42 garageboxen.

Na meerdere gesprekken is onder voorbehoud van het beschikbaar stellen van de financiële middelen door de gemeenteraad een akkoord met de verkoper bereikt. Jongstleden vrijdag is de koopovereenkomst getekend, waarin bovenstaand voorbehoud als ontbindende voorwaarde is opgenomen.

In het voorliggende raadsvoorstel stellen wij uw raad voor om de voor de aankoop benodigde financiële middelen ad. [REDACTED] k.k. beschikbaar te stellen.

Met de aankoop wordt de voor de inwoners van Schiermonnikoog een belangrijke voorziening van stalling aan de zijde Lauwersoog veiliggesteld. Naast de 42 bestaande garageboxen kunnen er door demontage en verkoop van de bedrijfsloods nog 35 garageboxen bijgeplaatst worden. Het plaatsen van de extra garageboxen heeft op korte termijn geen prioriteit. Tot de extra uitbreiding kan de bedrijfsloods ook ingezet worden voor stalling en opslag.

We vonden het belangrijk de gemeente Het Hogeland vooraf over onze intenties te informeren. Dit is gebeurd. Met de aankoop wordt niet alleen de grondpositie van Schiermonnikoog aan de zijde van Lauwersoog verbeterd maar kan ook de intentie richting gemeente Het Hogeland uitgesproken worden, dat gemeente Schiermonnikoog te allen tijde (onder voorwaarden) open staat voor ontwikkelingen van gemeente Het Hogeland. De afstemming met gemeente Het Hogeland heeft zowel op ambtelijk niveau als op bestuurlijk niveau plaatsgevonden.

De garageboxen op de locatie aan de Kustweg 8 te Lauwersoog worden verhuurd aan de inwoners van Schiermonnikoog. Er is een lange reservelijst (geschat 35) van eventuele gegadigden en het verloop is minimaal. Door de verhuur van stallingsruimte in de bestaande loods of door uitbreiding van het aantal garageboxen kunnen meer inwoners bediend worden in hun behoefte aan stallingsruimte op Lauwersoog.

Vanwege de schaarste van vrijkomende gronden in de haven van Lauwersoog is de verwachting dat de grondwaarde behouden blijft of stijgt. Daarnaast wordt door de verhuur van de opstallen inkomsten gegenereerd die ingezet kunnen worden voor de exploitatie.

Gerekend met huurinkomsten van € 65 per garagebox per maand en een afschrijvingstermijn van 40 jaar is de verwachting dat de exploitatie neutraal zal zijn. Na uitbreiding van de garageboxen tot een maximum van 75 stuks wordt er uiteindelijk een positief resultaat verwacht.

Een onafhankelijk taxateur heeft in opdracht van ons college een taxatierapport gemaakt. Hieruit blijkt dat de garageboxen voor een te lage prijs verhuurd worden. Prijzen van € 100 per garagebox is tegenwoordig heel normaal en zelfs aan de lage kant. Door de garageboxen zelf aan te kopen kan de gemeente de facilititeit sturen op huurder en prijs.

Argumenten

1. Door grondaankoop wordt een voor inwoners van Schiermonnikoog belangrijke voorziening van eenvoudige stallingsruimte veiliggesteld;
2. Grondverkoop in de haven van Lauwersoog is schaars en de wens van een grondpositie voor de belangrijke voorzieningen is groot;
3. De gemeente vergroot met de grondpositie op Lauwersoog haar regie op de benodigde voorzieningen van de inwoners van Schiermonnikoog in Lauwersoog;
4. De gemeente Schiermonnikoog krijgt de kans om één op één grond met opstallen te verwerven, de aankopprijs is daarom acceptabel;
6. Wanneer de gemeente Schiermonnikoog niet over gaat tot aankoop is de kans groot dat een ontwikkelaar de huidige stallingsvoorzieningen laat vervallen en de locatie inzet voor andere ontwikkelingen, hiermee komen de voorzieningen voor de inwoners van Schiermonnikoog te vervallen wat mogelijk tot gevolg heeft dat er extra auto's meegenomen worden naar het eiland, wat zeer ongewenst is;
7. Na aankoop kan de gemeente Schiermonnikoog een uitwerking maken om extra garageboxen te plaatsen zodat er meer inwoners van Schiermonnikoog voorzien kunnen worden van stallingsruimte op Lauwersoog. In de tussenliggende periode kan optioneel de bestaande bedrijfsloods ingezet worden voor de verhuur van stallingsruimte;
8. Met de aankoop wordt er ook ruimte gerealiseerd voor parkeren voor personeel en/of deelauto's voor gemeente.

Financieel

De totale kosten voor de aankoop bedragen [REDACTED]. Op grond van de Financiële verordening wordt er op grond niet afgeschreven en kan er rekening worden gehouden met de restwaarde van het object van totaal € 550.000. Op de restwaarde van € 550.000 wordt vervolgens conform de Financiële verordening afgeschreven. Dit leidt tot een kapitaallast van € 33.000 per jaar. De benodigde financiële middelen worden als investering op de balans gezet en de kapitaallasten worden gedekt door huurinkomsten.

Om tot een kostendekkende verhuur te komen worden de huurtarieven voor de garageboxen vastgesteld op € 65 per maand, voor de bedrijfsloods wordt de huur vastgesteld op een bedrag van € 60 per m² per jaar. De gemeente dient de lopende huurovereenkomsten over te nemen en daardoor rekening te houden met een overgang naar het nieuwe huurbedrag binnen termijn van 3 - 5 jaar.

Voor het creëren van meerwaarde of extra inkomsten kan als alternatief gedacht worden aan verhogen van de aflossingstermijn naar 50 jaar, bedrijfsloods in te zetten voor stallingsruimte voor eilanders (minder huuropbrengst), extra verharding voor verhuur aan te bieden of zelf te gebruiken voor deelauto's of personeel.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

T. Kroeze

I. van Gent