Kleine Koppel 26
3812 PH Amersfoort

+31 (0)33 3036800

info@overmorgen.nl
overmorgen.nl

IBAN NL48RABO0145534111
BIC RABONL2U
BTW 8145.82.035.B01
KVK 27243218

Memo

AAN	:	Gemeenteraad Edam-Volendam
VAN	:	David Witvoet, Petra Ibrahim (Over Morgen)
KOPIE	:	Niels Jonk (Edam-Volendam)
DATUM	:	6 september 2021
ONDERWERP	:	Financieel risico grondaankoop Purmer

Geachte raad,

In de gestelde vragen wordt het financieel risico aangehaald van het aankopen van de agrarische gronden in het Wvg gebied de Purmer. De vraag is of we daar middels een berekening een uitspraak over kunnen doen. Deze memo geeft antwoord op die vraag met een korte toelichting en berekening.

Het uitgangpunt is dat we agrarische gronden verwerven en deze middels een bestemmingplan procedure tot ontwikkeling brengen om een bedrijvigheid te kunnen huisvesten. Maar wat gebeurt er als we gronden aankopen die niet tot ontwikkeling worden gebracht. Belangrijk bij die vraag is of de gronden nog bruikbaar zijn voor agrarische doeleinden. Door vraaggestuurd te ontwikkelen maken we alleen die gronden bouw-en woonrijp waar die ook op korte termijn ingevuld kunnen worden.De resterende gronden kunnen in geval van het opdrogen van de vraag dus voor agrarische doeleinden gebruikt worden.

Dus hoe ziet de financiële positie van de gemeente er uit als we gronden aankopen die agrarisch blijven?

Kosten
Allereerst maakt de gemeente kosten voor de aankoop (basiswaarde agrarische grond), de plankosten en rente over de investeringen. Dat ziet er als volgt uit:

Aankoopwaarde	€	80.000	E/ha
Aankoopkosten		10,00%	eenmalig ovb + makelaar
	€	8.000	
Toerekening gemaakte plankosten	€	30.000	E/ha
Investering	€	118.000	E/ha
Rente op lening		0,54%	30 jarige lening rentevast
Rentelasten	€	640,74	per jaar zonder afschrijving

De cijfer zijn weergegeven per hectare. In deze berekening is de aankoopwaarde even op de huidige agrarische waarde gezet, dat zal door de ontwikkelpotentie van de grond wat hoger uitvallen. Daarbij zijn de plankosten toegerekend naar een kostprijs per hectare uitgaande van de volledige plankosten voor het hele gebied. We gaan er van uit dat er nog geen fysieke ingrepen hebben plaatsgevonden. De rente is afgestemd

op de voorwaarden van de lopende lening van 30 jaar die de gemeente heeft. Dat betekent dat de gemeente per hectare € 641 aan rentelasten per jaar heeft.
We schrijven niet af op agrarische gronden. Sterker nog, de waarde van agrarische gronden kent de afgelopen jaren een gemiddelde stijging van 4%. Doordat de grond steeds schaarser wordt is de verwachting dat deze prijsstijging eerder zal aanhouden dan dalen.

Opbrengsten
Aangezien de grond nog niet bouwrijp gemaakt is heeft de gemeente de mogelijkheid om de gronden te verpachten en zo het agrarisch gebruik als dan niet tijdelijk voort te zetten. In overleg met de verwerver van de gemeente zijn we tot de volgende berekening van de pachtinkomsten gekomen:

Pachtwaarde	€	80.000	E/ha
Rendement		3%	
Pacht per jaar	€	2.400	E/jaar/ha
Eigenaarslasten	€	-50	E/ha
Inkosten per jaar	€	2.350	

Resultaat
Dat betekent dat de investering in de aankoop van deze gronden een posities saldo kent van € 1.760 per hectare per jaar exclusief de waardevermeerdering van de grond en of de ontwikkelpotentie op een later moment.

Toch is een financieel risico niet volledig uit te sluiten door wijzigende omstandigheden. Bijvoorbeeld een rentestijging op het moment van aankoop, het niet kunnen verpachten, een hogere aankoopprijs (is wel de verwachting gezien de ontwikkelpotentie) hebben allemaal invloed op de financiële haalbaarheid. Omdat de gemeente zelf de regie voert over de ontwikkeling van de grond is het financiële risico beperkt en beheersbaar. Zelfs bij een aankoopprijs die 3 maal de huidige waarde betreft is bij pacht en deze lage rente het financiële risico nog beperkt. Dat wil overigens niet zeggen dat de businesscase voor het bedrijventerrein een dergelijke grondprijs kan dragen.

Met vriendelijke groet,
Over Morgen B.V.

David Witvoet
Projectleider Wvg-gebied de Purmer