

Raadsvergadering
12 december 2024

Zaaknummer
1329018

Onderwerp: Aankoop grond nabij Schadewijkerweg te Odijk

Aan de raad,

Onderwerp
Strategische aankoop grond nabij Schadewijkerweg te Odijk

Gevraagde beslissing

1. voor deze aankoop geen wensen en bedenkingenprocedure te doorlopen;
2. een krediet beschikbaar te stellen voor de grondkosten van € 2.369.514. De jaarlijkse kapitaallasten (rente) dekken uit de pachtopbrengsten.

Grondslag

De raad heeft het budgetrecht om deze aankoop mogelijk te maken.

Inleiding

Recentelijk is een perceel agrarische grond nabij de Schadewijkerweg in Odijk op de markt gekomen. Het perceel heeft een agrarische bestemming en is ook als zodanig in gebruik. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 17 ha. en wordt thans ontsloten via de Schadewijkerweg, naast nr. 12. De beoogde verkoop van dit perceel biedt voor de gemeente de mogelijkheid om haar ambities in het buitengebied van de gemeente op termijn te kunnen realiseren. Omdat deze ambities nog onvoldoende concreet gedefinieerd en begrensd zijn, gaat het voor nu om een strategische aankoop.

Verkennde gesprekken

Vanuit bovenstaande achtergrond zijn oriënterende gesprekken gevoerd met de verkopende partij en diens adviseur. Gebleken is dat het toekomstbeeld en daarmee de tijdslijn voor het toekomstig gebruik voor beide partijen gelijkenis vertoont. De verkoop is ingegeven door een op handen zijnde doorontwikkeling van het familiebedrijf, waarbij het toekomstperspectief voor het agrarisch ondernemen bovenaan staat. Vanuit deze filosofie wil de verkopende partij het agrarisch land nog 4 jaar pachten. Voor de gemeente is het toekomstperspectief op dit moment ook nog onduidelijk. In de voorbereiding zijnde Omgevingsvisie worden straks keuzes gemaakt over de verschillende ambities op het gebied van onder andere wonen, natuur, mobiliteit, leefbaarheid. Met de te maken keuzes worden deze ambities concreter gedefinieerd en meer ruimtelijk begrensd. De omgevingsvisie zal in 2025 worden vastgesteld en dan verder worden uitgewerkt in omgevingsprogramma's en een -plan. De gesprekken hebben geleid tot concrete overeenstemming tot aankoop door de gemeente in 2024 en de pacht aan de verkopende partij voor 4 jaar. Dit behoudens instemming van uw raad.

Beoogd effect

Het in eigendom verkrijgen van een perceel grond in het buitengebied van de gemeente Bunnik om de ambities die zijn vastgelegd in het collegeprogramma "Groeien, vergroenen en verbinden", ten aanzien van de ontwikkeling van de woningbouwopgave Kersenweide en 'Groen groeit mee', op termijn mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Partijen zijn gebaat bij een vlotte doorloop van het proces.

De aankoop van gronden is een bevoegdheid van het college. Het is echter aan de raad om de benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen. Hiermee heeft de raad een belangrijke stem in het proces. Doorgaans sondeert het college via een wensen & bedenkingenprocedure vooraf de bereidheid bij de raad om middelen beschikbaar te stellen. Vanwege de gewenste doorlooptijd van het proces wordt voorgesteld geen gebruik te maken van deze tussenstap en de raad direct te betrekken in het proces. Hiermee wordt de beslissende stem van de raad in feite naar voren gehaald en behoudt de raad ook haar stem.

2.1 De aankoop heeft een strategisch doel

Met de aankoop van de grond verwerft de gemeente een positie in het agrarisch buitengebied. Deze positie kan op termijn worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen. De gemeente heeft op dit moment nagenoeg geen enkele grondpositie om haar ambities concreet tot uitvoer te brengen. Dit is geen wenselijke situatie. Met deze strategische aankoop kan de leemte worden ondervangen, waarbij de aan te kopen grond op termijn wordt ingezet voor de realisatie van de ambities. Een ander scenario is dat de grond wordt ingezet in een ruiling, waarbij de ambities elders worden gerealiseerd.

2.2 De aankoop biedt de mogelijkheid om op termijn ambities te realiseren

De ambities zoals benoemd in het collegeprogramma zijn nog niet op alle onderdelen concreet uitgewerkt en/of ruimtelijk begrensd. Deze uitwerking vindt plaats middels de Omgevingsvisie. In de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie worden straks keuzes gemaakt over de verschillende ambities op het gebied van onder andere wonen, natuur, mobiliteit en leefbaarheid. Met de te maken keuzes worden de ambities concreter gedefinieerd en meer ruimtelijk begrensd. Met het verkrijgen van een grondpositie kunnen de ambities vervolgens ook concreet worden gerealiseerd.

2.3 De eerste jaren zijn er geen beheerslasten

De grond wordt voor de eerstkomende vier jaar verpacht aan de verkopende partij. Met de pachtsom die hiervoor wordt ontvangen kan de financieringslast van de aankoop worden opgevangen. Per saldo zal de beheerslast dus nihil zijn.

2.4 De aankoop is in overeenstemming met het gemeentelijk grondbeleid

De gemeente heeft recentelijk nieuw beleid vastgesteld voor de aankoop van gronden. Het beleid kent een dynamisch stelsel, waarbij aan de hand van concrete criteria een afweging kan worden gemaakt. Voor onderhavige situatie zijn deze stappen doorlopen, waarbij geconcludeerd kan worden dat de aankoop passend is in het beleid.

2.5 Het aankoopbedrag stemt overeen met de waarde van de grond

Ten behoeve van de aankoop is een taxatierapport opgesteld door dhr. J.A. Klever van Vastgoed Taxaties te IJsselstein. De uitgebrachte taxatie stemt overeen met het aankoopbedrag.

Kanttekeningen

1.1 Bij planologische wijziging is een naheffing afgesproken

De waardebepaling heeft plaatsgehad op de huidige planologische regeling, zijnde agrarisch. In het geval de gemeente overweegt de bestemming van de grond binnen 15 jaar na aankoop te wijzigen naar woningbouw of niet-agrarische bedrijvigheid is een naheffing overeengekomen. Uitgaande van de eerste bespiegelingen in de ontwerp Omgevingsvisie en de eerder vastgestelde Strategische Agenda en Uitvoeringsagenda is het niet de verwachting dat dit aan de orde zal zijn.

1.2 De pachtovereenkomst eindigt na vier jaar

De huidige pachtovereenkomst voorziet in het gebruik van de grond voor een periode van 4 jaar. Hiermee is de beheerlast nihil. Als er na deze periode geen nieuwe pachtovereenkomst wordt afgesloten, dan vervalt de dekking voor de jaarlijkse kapitaallasten. Afgaande op de vraag naar agrarisch grond is het niet de verwachting dat er geen nieuwe pachtovereenkomst kan worden gesloten in die tijd.

Daarnaast is het natuurlijk ook mogelijk dat de gemeente (één van) haar ambities realiseert in het gebied, waarmee de financieringslast ook wijzigt. De impact op de financieringslast is hierbij afhankelijk van de gekozen bestemming en de financieringsconstructie die gekoppeld is aan deze wijziging. In deze financieringsconstructie zal dus rekening moeten worden gehouden met het feit dat, een deel of de volledige opbrengsten op basis van de huidige pachtovereenkomst niet meer gerealiseerd worden en er rekening wordt gehouden met een nader te bepalen inbrengwaarde.

Kosten, baten en dekking

Het aankoopbedrag van 2,3 miljoen euro kan gefinancierd worden binnen de eigen financieringsmiddelen. De kapitaallasten voor deze aankoop bedragen € 30.519,34. Bij de berekening van de kapitaallasten is rekening gehouden met een omslagrente 2025, conform het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) 1,288%. Deze kapitaalslasten kunnen worden gedekt uit de inkomende pachtgelden van € 40.000 op jaarbasis. Omdat de gronden onderdeel uitmaken van een eerder landinrichtingsproject RAK Kromme Rijn is tot 2039 herinrichtingsrente verschuldigd. Deze bedraagt € 3.294,15 (130,72 p/ha.) op jaarbasis.

Bij deze berekeningsmethodiek moet wel een kanttekening worden geplaatst. Door de verschillende ambities en komende investeringen, zoals onder andere het bouw- en woonrijp maken van de Kersenweide is het zeer wel denkbaar dat de omslagrente de komende jaren als totaal voor de gemeente stijgt.

Voor de genoemde investering voor deze aankoop zal op termijn een extra geldlening aangetrokken moeten worden. Indien bij een nieuwe geldlening een hogere rente van toepassing is, stijgt ook de omslagrente. Dit betekent dat ook de kapitaalslasten voor de gemeente voor deze aankoop stijgen. Dit effect is niet meegenomen in dit voorstel. Hierbij wordt opgemerkt dat de huidige marktrente 3,25% is. Mogelijk dat de hogere kapitaallasten als gevolg van omslagrente, op basis van de huidige marktrente, niet volledig gedekt kunnen worden binnen de verwacht pachtopbrengsten van € 40.000.

Uitvoering

Na instemming door het college zullen de voorbereidingen voor de overdracht worden opgestart. Inzet is de aankoop nog in 2024 te laten plaatsvinden. Dit uiteraard pas na instemming door de raad.

Bijlagen

Verkoopinformatie, incl. situatietekening

Ter inzage

Taxatierapport

Odijk, 12 november 2024

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris de burgemeester,

dhr. M.R. van der Jagt dhr. R. van Bennekom

Nummer

1329018

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2024;

b e s l u i t :

1. voor deze aankoop geen wensen en bedenkingenprocedure te doorlopen;
2. een krediet beschikbaar te stellen voor de grondkosten van € 2.369.514. De jaarlijkse kapitaallasten (rente) dekken uit de pachtopbrengsten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 12 december 2024,

de griffier,

de voorzitter,

dhr. F.J. van der Lubbe

dhr. R. van Bennekom

Voorstel procedure raadsvoorstel / -besluit

<i>Inhoud</i>	
Onderwerp	Aankoop grond nabij Schadewijkerweg te Odijk
Datum besluit B&W	12 november 2024
Vertrouwelijke stukken	Taxatierapport
<i>Gewenste planning</i>	
Informatie avond	Nee
Politieke avond	4 december 2024
Raadsvergadering	12 december 2024
Uiterste datum Raad	Nee
<i>Agenda Commissie</i>	
Datum bespreking	19 november 2024
Opmerkingen	Er is formeel geen uiterste datum, maar de verkopende partij wil echter wel graag voor 31/12/2024 de verkoop geëffectueerd hebben.