

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 uitgangspunt 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 vraag gestuurd 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 eruit 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 cijfers 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 (uitgaande van rijke akkerbouwgrond) :

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

Indien de grond voor andere agrarische doeleinden wordt verpacht zal de prijs ca. 1.300 per hectare per jaar zijn. Daarmee dekken de inkomsten nog steeds ruim de kapitaallasten.

Resultaat

Dat betekent dat de investering in de aankoop van deze gronden een positief saldo kent van € 1.760 per hectare per jaar exclusief de waardevermeerdering van de grond en of de ontwikkelpotentie op een later moment. Nu kant het zijn dat niet alle gronden verpacht worden of de mogelijkheden op de gronden tot een lagere pacht prijs leiden of de gronden gezien de ontwikkelingen een hogere waarde kennen. Op die punten zal in de verwervingsstrategie nader worden ingegaan.

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 aankoop prijs (is wel de verwachting gezien de ontwikkelpotentie) spelen hebben allemaal invloed op de financiële haalbaarheid en het weerstandsvermogen van de gemeente.

Omdat de gemeente zelf de regie voert over de ontwikkeling van de grond is het financiële risico beperkt en beheersbaar. Zelfs bij een aankoop prijs 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 grond prijs kan dragen.

Weerstandvermogen en leencapaciteit

Aanvullend op de eerdere versie van deze notitie is op aanvraag van de raad gekeken naar het effect op het weerstandsvermogen van de gemeente irt tot het aankopen van alle agrarische gronden in de het Wvg gebied de Purmer om zo controle over de grond te houden.

Daarbij moet worden toegelicht dat het weerstandsvermogen van de gemeente alleen wordt beïnvloed als de gemeente een niet marktconforme prijs betaald voor de grond en deze dus bij niet of deels tot ontwikkeling brengen van de grond moet worden afgewaardeerd. Om dit te voorkomen kan de in de verwervingsstrategie worden opgenomen dat de gemeente de grond afneemt tegen de marktwaarde van het huidig gebruik. De meerwaarde die ontstaat uit wijziging van de bestemming kan in een overeenkomst met de verkopende partij als nog worden verrekend. Zo ontstaat een win-win voor beide partijen. De hoogte van de markwaarde en meerwaarde kunnen middels onafhankelijk taxaties worden vastgelegd en opgenomen in de koopovereenkomst. Daarmee is het effect op het weerstandsvermogen van de Gemeente nihil.

Om de gronden te kunnen verwerven is echter wel een externe lening nodig. Ook daar geldt dat de waarde van het onderpand (de grond) een belangrijke rol speelt bij de aankoop. Indien we voor de huidige marktwaarde aankopen vertegenwoordigd het onderpand minimaal de omvang van de externe lening. Gezien de stijging van de waarde van agrarische grond ontstaat er zelfs een kleine plus op de balans van de gemeente. Indien daarnaast de inkomsten vanuit pacht minimaal de kapitaallasten kunnen dekken wordt het financieel risico verder beperkt en ontstaat dekking voor lopende kosten.

Zodra de gronden of een deel daarvan tot ontwikkeling wordt gebracht stijgt de waarde van het onderpand en worden de financiële kosten, baten en risico's vanuit de exploitatie gedragen. Daarbij is de eis minimaal een financieel sluitende businesscase en gelden strenge regels vanuit de BBV voor de controle daarop.

Verwervingsstrategie en controle over de grond

In deze notitie is uitgegaan van indicatieve waarden en nog nader af te stemmen uitgangspunten die een plek moeten krijgen in de verwervingsstrategie voor het Wvg gebied de Purmer. Ook de basis van de waardebepaling van de gronden in de huidige en toekomstige situatie en de voorwaarden van aankoop zullen daarin verder worden uitgewerkt en afgestemd. In deze strategie worden alle details verder uitgewerkt om de gronden al dan niet te verwerven. De doorlooptijd voor de verwerving van de grond hangt samen met de looptijd van de Wvg. Die is nog ca 2 jaar van kracht. Indien de gemeente binnen die periode met een structuurvisie komt waarin deze gronden zijn opgenomen dan kan die met 3 jaar worden verlengd. Uiteraard wil de gemeente eerder duidelijkheid geven over de te lopen koers in de ontwikkeling. Daarin is de verwervingsstrategie een belangrijke stap.

Met vriendelijke groet,
Over Morgen B.V.

David Witvoet
Projectleider Wvg-gebied de Purmer