AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	18 november 2025	**Behandelend ambtenaar**	J. Vriese
Datum agendering	18 december 2025	**E-mailadres**	j.vriese@waadhoeke.nl
Onderwerp	Diverse grondaankopen.	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	M. van der Meer		

Samenvatting

Een krediet van € 335.000 beschikbaar te stellen voor de (strategische) aankoop van diverse percelen. De afwaardering te dekken uit de post onvoorzien eenmalig en de rentelasten te dekken uit de pachtopbrengsten en de post onvoorzien structureel.

Voorstel

1. Besluit tot de aankoop van het perceel kadastraal bekend als gemeente St. Annaparochie, sectie F nummer 742, ter grootte van 8.255 m².
2. Een investeringskrediet van € 125.000 beschikbaar te stellen voor aankoop van dit perceel.
3. De kosten voor de afwaardering van dit perceel (€ 59.000) te dekken uit de post onvoorzien eenmalig.
4. Een investeringskrediet van € 210.000 beschikbaar te stellen voor aankoop van drie restpercelen uit de ruilverkaveling Franekeradeel-Harlingen.
5. De rentelasten van deze aankopen (€ 8.280) voor € 4.200 te dekken uit de pachtopbrengsten en voor € 4.080 uit de post onvoorzien structureel.

Aanleiding
De gelegenheid doet zich voor om een perceel ten zuiden van St. Annaparochie te kopen. Het perceel komt uit de failliete boedel van NPB Beheer b.v. (voorheen Megahome b.v.). Met de curator is een principe overeenstemming bereikt over deze aankoop. Het perceel ligt direct ten zuiden van het nieuwe woongebied St. Annaparochie ZW en ligt ingeklemd tussen twee andere gemeentelijke percelen. Het ligt in de lijn der verwachting dat ook deze gronden op termijn ontwikkeld gaan worden voor woningbouw. Het voorstel is om deze gronden aan te kopen en hiervoor een krediet bij de raad te vragen.

Op 1 april jongstleden heeft het college het besluit genomen om 3 percelen nabij de Kiesterzijl aan te kopen. Het waren 3 (rest-)percelen uit de ruilverkaveling Franekeradeel-Harlingen. Inmiddels zijn de percelen aangekocht. Bij de advisering over deze percelen is niet geadviseerd om de financiële gevolgen aan de raad voor te leggen. Ook voor deze aankoop is het echter nodig om (alsnog) een krediet aan te vragen bij de raad.

Beoogd (meetbaar) effect
Een door partijen getekende koopovereenkomst, gevolgd door eigendomsoverdracht en een correcte verwerking in de begroting.

Motivering
Argumenten
1.1 Dit perceel zal naar verwachting op termijn ook ingezet worden voor woningbouw.
Dit aan te kopen perceel ligt direct ten zuiden van het nieuwe woongebied St. Annaparochie ZW. Onderstaande figuur schets de locatie.



Aan de oost- en westzijde is dit perceel ingeklemd tussen gemeentelijke percelen. Het ligt in de lijn van de verwachtingen dat dit gebied op termijn ook ontwikkeld gaat worden voor woningen.

1.2 Met grondeigendom is het meeste regie mogelijk bij toekomstige woningbouw.
Met deze aankoop wordt een belangrijk gedeelte van deze toekomstige uitbreiding gemeentelijk eigendom waardoor maximale regie bij deze ontwikkeling mogelijk is. Dit past ook bij de besluitvorming door de raad over het grondbeleid waarbij op een meer actieve rol wordt ingezet.

2.1 In het investeringsprogramma 2025 is geen rekening gehouden deze aankoop.
Met deze aankoop waarvan de kosten € 125.000 inclusief kosten koper bedragen is geen rekening gehouden in het investeringsprogramma in de begroting 2025. Daarom wordt er een investeringsvoorstel met een voorstel voor dekking van de kosten aan de raad voorgelegd.

3.1 Afwaardering is voorgeschreven.
Hoewel deze aankoop betrekking heeft op “warme grond” en het in de lijn ligt dat er te zijner tijd ontwikkelingen zullen plaatsvinden is er binnen afzienbare tijd geen zich op een concrete invulling of bestemming. Daarom moet de grond afgewaardeerd worden naar agrarische waarde.

3.2 Er is momenteel voldoende ruimte in de post onvoorzien eenmalig.
Daarom wordt voorgesteld wordt om kosten voor afwaardering van € 59.000 hieruit te dekken en niet ten laste van de algemene reserve. De reserve grondexploitatie wordt gebruikt voor “in exploitatie genomen gronden”. Dat is hier niet het geval en is daarmee geen geschikte dekkingsbron.

4.1 Voor drie restpercelen vanuit de ruilverkaveling nabij Kiesterzijl moet alsnog krediet worden aangevraagd.
Het college heeft na haar besluit op 1 april jongstleden drie “restpercelen” vanuit de ruilverkaveling aangekocht. Met twee percelen wordt ingespeeld op een uitbreiding het tussenstation van Liander/Tennet. Het derde perceel nabij de brug Kiesterzijl is van nut voor een toekomstige renovatie/nieuwbouw van de brug Kiesterzijl. De kavels zijn inmiddels eigendom van de gemeente.



4.2. In het investeringsprogramma 2025 is geen rekening gehouden met deze aankoop.
Met de aankoopkosten van € 210.000 inclusief kosten koper is geen rekening gehouden in het investeringsprogramma in de begroting 2025. Daarom wordt er nu alsnog een investeringsvoorstel met een voorstel voor dekking van de kosten aan de raad voorgelegd.

5.1 De aankoop van gronden leidt tot structurele rentelasten.
Op gronden wordt niet afgeschreven zodat we alleen rekening hoeven te houden met rentelasten. Het percentage voor nieuwe investeringen is op 3% vastgesteld.

5.2 Structurele lasten moeten gedekt worden door structurele baten.
Deze regel is ook van toepassing bij (strategische) grondaankopen. De grond wordt voor verpachting aangeboden waarmee structurele baten worden gegenereerd. Naar verwachting zullen de pachtopbrengsten lager dan de rentelasten zijn. Daarom wordt voorgesteld om het verschil te dekken uit de post onvoorzien structureel. Hierin is nog voldoende ruimte.

Kanttekeningen/risico's
1.1 De aankoop van dit perceel is voor een ontwikkeling op de lange termijn.
Deze aankopen zijn (strategische) waardoor op termijn maximale regie op de ontwikkelingen mogelijk is. Toch is het onzeker in hoeverre deze ontwikkelingen en over hoeveel jaar dit gaat gebeuren. Hieraan zijn risico's verbonden. Die risico's zijn beperkt door direct af te boeken naar agrarische waarde.

4.1 De restpercelen nabij Kiesterzijl zijn al aangekocht.
Het college heeft op 1 april 2025 besloten tot aankoop van deze percelen. Bij nader inzien had de raad hiervoor krediet beschikbaar moeten stellen. Met dit raadsvoorstel wordt hierin alsnog voorzien. De raad heeft hiermee echter geen invloed op de feitelijke aankoop.

Alternatieven
Het alternatief is om het perceel nabij St. Annaparochie niet aan te kopen. Dan wordt dit perceel gekocht door een ander. Het is dan de vraag of en onder welke voorwaarden die koper wel op niet bereid is mee te werken aan een gewenste ontwikkeling.

Vervolg
Na uw akkoord en het beschikbaar stellen van het krediet door de raad wordt de koopovereenkomst over het perceel nabij St. Annaparochie door beide partijen getekend en wordt de eigendomsoverdracht bij de notaris geregeld. Dan is de gemeente eigenaar en kan het perceel (tijdelijk) verpacht worden.

De (rest-)percelen nabij Kiesterzijl zijn al aangekocht en zullen worden verpacht. Overigens heeft Tennet zich al gemeld als belangstellende voor deze percelen nabij het tussenstation. Daarmee lijkt een verkoop inderdaad kansrijk.

Participatie
Er is geen sprake (geweest) van inwonersparticipatie.

Financiën
De kosten voor deze aankopen van totaal ca. 4,2 ha. is € 335.000 inclusief kosten koper. Voor aankoop van gronden is een investeringskrediet van de raad nodig. De aankoop heeft zowel een incidenteel als een structureel effect op de begroting.

Incidenteel effect gronden St. Annaparochie.
Hoewel het hier "warme grond" betreft en het in de lijn der verwachtingen ligt dat er t.z.t. ontwikkelen zullen plaatsvinden is er binnen afzienbare tijd geen zicht op een concrete invulling of bestemming. Afwaardering naar agrarische waarde is dan noodzakelijk. De agrarische waarde voor dit perceel wordt getaxeerd op afgerond € 66.000. De afwaardering kost dan € 59.000. We stellen voor om dit uit de post onvoorzien eenmalig te dekken.

De post onvoorzien eenmalig is na de 9e begrotingswijziging 2025 € 666.516 groot. De raad heeft op 16 oktober 2025 ingestemd met een besteding van € 50.000 ten laste van deze post en voor de raad van 6 november 2025 werd een besteding van € 100.000 voorgesteld. De post is daarna toereikend om eerder bedoelde € 59.000 te dekken.

Structureel effect.
De rentelasten voor beide investeringen zijn 3% van de boekwaarde na afwaardering. Dit is 3% van € 276.000 = € 8.280. De verwachting is dat voor deze percelen een jaarlijkse pachtopbrengst mogelijk is van circa € 4.200. Het tekort kan gedekt worden uit de post onvoorzien structureel. Deze post is na de 9e wijziging 2025 € 16.907 groot en toereikend om de € 4.080 te dekken.

Het voorgaande heeft zowel effect op de begroting 2025 als de begroting 2026 en zal in begrotingswijzigingen worden meegenomen

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2025-267126

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 18 november 2025;

B E S L U I T

1. Besluit tot de aankoop van het perceel kadastraal bekend als gemeente St. Annaparochie, sectie F nummer 742, ter grootte van 8.255 m².
2. Een investeringskrediet van € 125.000 beschikbaar te stellen voor aankoop van dit perceel.
3. De kosten voor de afwaardering van dit perceel (€ 59.000) te dekken uit de post onvoorzien eenmalig.
4. Een investeringskrediet van € 210.000 beschikbaar te stellen voor aankoop van drie restpercelen uit de ruilverkaveling Franekeradeel-Harlingen.
5. De rentelasten van deze aankopen (€ 8.280) voor € 4.200 te dekken uit de pachtopbrengsten en voor € 4.080 uit de post onvoorzien structureel.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 18 december 2025,

Signed By: van de Nadort, N.A.
2026-01-06T11:50:34+01:00
ID: 84c0d1f5-4dfd-42c2-918f-14a12f80f300
Auth: Scribble

, voorzitter

Signed By: Lyklema, Tinco
2025-12-24T12:11:44+01:00
ID: 84c0d1f5-4dfd-42c2-918f-14a12f80f300
Auth: Scribble

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.