

Onderwerp: Aankoop gronden Lopik van Provincie Utrecht

DM-nummer: 1305783 versie 3

Voorgesteld besluit

Het Algemeen Bestuur wordt voorgesteld:

- 24,0755 ha agrarische grond aan te kopen van de Provincie Utrecht voor een bedrag van € 1.470.000,-
- Deze aankoop te dekken vanuit project M40300 “verwerving gronden”

Toelichting

Achtergrond anticiperende grondaankoop Lopik

Gedurende enige tijd is HDSR in overleg met de provincie aangaande de aankoop van ca. 24 ha grond. Dit heeft geresulteerd in een koopovereenkomst welke na goedkeuring door het Algemeen Bestuur van HDSR kan worden omgezet in een koopakte. **(zie bijlage 1 Koopovereenkomst)** Indien het Algemeen Bestuur niet conform dit voorstel besluit, zal de koopovereenkomst ontbonden worden en zal HDSR deze gronden niet verwerven.

De percelen welke door HDSR gekocht kunnen worden van de Provincie Utrecht, zijn gelegen tussen de kern van Lopik en de Lekdijk ter hoogte van recreatieterrein Salmsteke.

(zie bijlage 2 Afbeelding kaart met ligging percelen)

Deze 24 ha bestaat uit een drietal losse percelen die allen zelfstandig ontsloten zijn en kunnen dienen als strategische ruilgrond voor de versterking van Lekdijk in die omgeving. De getaxeerde waarde komt uit op ca. 1,47 miljoen euro, net iets boven de € 6/m² gemiddeld. Dit is een waarde die momenteel in de agrarische markt ter plekke wordt betaald en is marktconform is te noemen. Dat blijkt ook uit een taxatie die in opdracht van HDSR is opgesteld door van Ameyde taxateurs voor deze percelen. **(zie bijlage 3 Taxatierapport)**

Met de provincie is ook gesproken over aankoop van een deel van de 24 ha. Dit was voor de provincie geen optie. Verder wil de provincie op korte termijn zekerheid over de plannen van HDSR met deze grond, omdat deze anders in de vrije markt aangeboden wordt. De provincie heeft een verkoop taakstelling en wil deze percelen afstoten omdat hier geen provinciale doelen mee gehaald kunnen worden. De provincie heeft de middelen uit deze verkoop nodig voor de realisatie (financiering) van andere provinciale doelen.

Aangezien dit een aankoop betreft met een koopsom van > € 1.000.000,-, dient deze aankoopmogelijkheid door het algemeen bestuur van HDSR te worden geaccordeerd.

Nut en noodzaak van de aankoop

De grond is gesitueerd in het westelijk deel van het project de Sterke Lekdijk met een lengte van circa 20 km. Een klein gedeelte van deze aankoop maakt deel uit van het binnen talud van de Lekdijk ter plekke.

Tijdens de informatieavonden voor de Sterke Lekdijk hebben diverse agrariërs aangegeven dat zij mee willen werken aan de dijkversterking, maar voor de benodigde delen van hun percelen graag vervangende grond terugzien. De aankoop betreft drie afzonderlijke percelen met eigen ontsluiting, waardoor deze percelen goed in te zetten zijn als compensatiegrond voor meerdere grote percelen. Een deel van de grond ligt op het dijktaalud, dit deel is rechtstreekse doelrealisatie conform de kadernota Grondzaken en vastgoed. Een deel van de grond staat in de belangstelling van de gemeente Lopik voor de aanleg van een wandelpad.

Risico's en beheersing

Wat als we de grond niet nodig hebben bij de dijkversterking?

De grond behoudt zijn agrarische waarde en kan ingezet worden voor andere projecten (van HDSR of andere overheid) of via de vrije markt weer verkocht worden.

Wat als de grondprijzen kelderen?

De waarde is de huidige agrarische marktwaarde. Deze kan best iets fluctueren, maar langjarig gezien heeft deze (historisch gezien) een stijging laten zien.

Wat als de grond vervuild is?

De milieukundige bodemkwaliteit is onderzocht en daar hebben wij rapportages van ontvangen. Geconstateerde verontreiniging is gesaneerd.

Gedeeltelijke doorlevering aan gemeente Lopik

Gemeente Lopik heeft aangegeven dat zij belangstelling heeft om op een gedeelte van de door HDSR te verwerven percelen een recreatieve verbinding wil realiseren in combinatie met een aan te planten notenboomgaard. Middels het aangaan van de koopovereenkomst verklaart HDSR dat zij met de gemeente Lopik in overleg zal gaan om een gedeelte (ca. 3 ha) te koop aan te bieden aan de Gemeente Lopik.

Een 1^e analyse van het projectgebied in deze omgeving laat zien dat er voornamelijk een aantal melkveehouders fors wordt geraakt door de werkzaamheden aan de Lekdijk. Het is nu nog niet exact aan te geven hoeveel productieareaal deze ondernemers zullen verliezen. Hiervoor dient eerst het definitieve tracé vastgesteld te worden. Het is echter wel duidelijk dat het project een flinke impact heeft op de bedrijven.

Het is nu nog niet exact aan te geven welke verdeling van de aan te kopen percelen zal gaan plaatsvinden. Het is wel duidelijk dat er door het aanbieden van de compenserende grond tegemoet gekomen kan worden aan de wens van de grondeigenaren langs de dijk en ervaringen uit het verleden leren dat dit de voortgang van het project stimuleert.

Vanuit het project "Sterke Lekdijk" wordt gewerkt aan een grondstrategienota. Hierin zal uitgebreid beschreven worden hoe er vorm zal worden gegeven aan het beschikbaar krijgen van gronden voor het project en zal er een inschatting gemaakt worden van de kosten die dit met zich meebrengt. Deze nota zal begin 2018 aan het bestuur worden aangeboden.

Kaders

Deze transactie wordt gesloten conform het Kadernota grondzaken en vastgoed 2015-2020, vastgesteld door het DB op 23-8-2016.

Delegatie; Artikel 1, 1^{ste} en 2^{de} lid Delegatieregeling Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Waterwet:

- Artikel 77: Waterschapswet;
- Artikel 83, 1^{ste} lid Waterschapswet;

Financiële aspecten

De aankoop van € 1.470.000,- wordt gefinancierd vanuit het project 40300 "verwerving gronden", waarin per augustus 2017 nog ca. 5 miljoen euro beschikbaar was. Na afronding van deze transactie zal er nog ca. 3,5 miljoen euro kredietruimte beschikbaar zijn.

Kosten voor anticiperende verwerving (niet zijnde de koopprijs) zijn subsidiabel vanuit het HWBP. Dit betreft in deze transactie de notariële/kadastrale kosten en de taxatiekosten.

Gronden welke na verwerving ingezet worden voor realisatie van de versterking van de Lekdijk, kunnen vanuit het HWBP worden gesubsidieerd.

In feite kunnen we bij deze transactie grotendeels spreken van voorfinanciering. Zodra deze percelen worden ingezet voor het beoogde doel (versterking Lekdijk) kunnen de kosten van de grond voor 90% worden betaald vanuit het HWBP.

Indien niet al de percelen kunnen worden ingezet voor de versterking van Lekdijk, kunnen de overblijvende percelen weer worden afgezet op de markt, en komen de vastgelegde middelen weer vrij en zullen worden toegevoegd aan het project 40300 “verwerving gronden”.

Zolang de percelen niet worden ingezet voor doelrealisatie zal HDSR de percelen uitgeven in geliberaliseerde 1-jarige pacht, om hiermee de gronden te laten beheren en enige inkomsten te genereren. (Pachtsom is ca. 1,5 – 2% van de aankoopwaarde)

Communicatie aspecten

NVT

MVO aspecten

NVT

Bijlagen (deze bijlagen zijn vertrouwelijk)

- 1- Koopovereenkomst Provincie Utrecht – HDSR**
- 2- Kaart met ligging aan te kopen percelen**
- 3- Taxatierapport percelen Lopik**