

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2023 / 2023-228640
Raadsvergadering d.d. : 7 december 2023
Portefeuillehouder : B. Koonstra
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : 503
Naam opsteller : B. de Boer (E-mail: B.deboer@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp : Aankoop van in erfpacht uitgegeven gronden in Dokkum
Begrotingswijziging : Ja

Voorgesteld raadsbesluit

- 1 Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 861.092 voor de financiering van de aankoop van gronden in Dokkum, kadastraal bekend gemeente Dokkum, sectie E, 2351, Holwerd F 450, 455, 458, 459, 460, 597, 598, 835 en 927, totaal 14.92.36 ha. Deze gronden liggen aan en nabij de Havelandweg in Dokkum (Bedrijventerrein Betterwird).
- 2 De begroting door middel van begrotingswijziging 30 van 2023 aan te passen voor de verminderde erfpachtcanon ad jaarlijks € 35.000 en verhoging van de financieringskosten ad € 8.700.

Inleiding

In 2011 is er door ASR middels een akte van levering een aantal gronden in erfpacht uitgegeven aan de gemeente Dongeradeel. Door de fusie is die akte overgegaan naar de gemeente Noardeast-Fryslân. De gemeente krijgt nu de mogelijkheid die gronden aan te kopen in plaats van in 2037. Dit bespaart te betalen canon en de verkoopprijs is lager dan bij aankoop in 2037.

Beoogd effect

Door het aankopen van de gronden het volledige eigendom van de percelen te krijgen waardoor het betalen van de canon vervalt en het aankoopbedrag niet hoger wordt.

Argumenten

In de akte van levering is een aantal voorwaarden opgenomen waarvan de hierna aangegeven punten de belangrijkste zijn met betrekking tot de aankoop van de gronden:

- Een aankoop verplichting voor de gemeente voor 2037. Dat houdt in dat alle in erfpacht uitgegeven gronden -voor zover er tussentijds geen percelen zijn gekocht- moeten worden gekocht.
- Er wordt jaarlijks een canon betaald zoals gebruikelijk is voor in erfpacht uitgegeven gronden. Door het aankopen vervalt de jaarlijks te betalen canon ad circa € 35.000 (totaal tot 2037 circa € 490.000).
- In de akte van levering uit 2011 is een rekenmethode opgenomen die bepaalt hoe de verkoopprijs tot stand komt.
- Door in te stemmen met de destijds opgestelde voorwaarden is er ingestemd met berekening van de verkoopprijs. De verkoopprijs is volgens die rekenmethode tot stand gekomen. De rekenmethode gaat uit van de aankoopsom uit 2011 te verhogen met de CPI voor consumenten + 10%. Hoe langer wordt gewacht met kopen hoe hoger de verkoopprijs wordt.
- Er is een meerwaarde clause opgenomen in geval van een bestemmingswijziging.
- De gemeente heeft geen instemming meer nodig van de blooteigenaar (ASR) als de gronden aan derden worden verkocht.

Deze aankoop is niet begroot dus het aankoopbedrag en kosten koper moeten beschikbaar gesteld worden. Daarom wordt gevraagd een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 861.092 (prijsspeil landbouwgrond 1ste kwartaal 2023 (14.9236 maal € 57.700)) voor de financiering van de aankoop van gronden in Dokkum, kadastraal bekend gemeente Dokkum, sectie E, 2351, Holwerd F 450, 455, 458, 459, 460, 597, 598, 835 en 927, totaal 14.92.36 ha. Deze gronden liggen aan en nabij de Havelandweg in Dokkum (Bedrijventerrein Betterwird).

Omdat de vermindering van de canon niet was begroot moet dit door middel van begrotingswijziging 30 van 2023 (wegens aankoop in 2023) aangepast worden voor de verminderde erfpachtcanon ad jaarlijks €

35.000 en verhoging van de financieringskosten wegens omslagrente ad € 8.700 (jaarbedrag voor 2024).

Kanttekeningen en risico's

Als de bestemming wordt gewijzigd zal er een nabetaling plaatsvinden op basis van de meerwaarde clause. Bij een eventuele bestemmingsplanwijziging zal de verkoopprijs van de gronden echter ook hoger zijn, zodat er geen financieel risico is.

Financiën

Om de gronden aan te kopen is er een bedrag benodigd van € 1.213.235,55. De bijkomende kosten zijn de notariskosten van circa € 750,- waarmee de totale aankoopbedrag komt op € 1.214.000

Er is geen budget voor deze aankoop. De grond moet worden geactiveerd en mag niet ten laste van de Algemene Reserve worden gebracht. Als de bestemming van de grond nog steeds agrarisch is, dan moet er afgewaardeerd worden naar de waarde van agrarische grond (dit was in Fryslân € 57.700 per ha per het 1^{ste} kwartaal 2023). Voor het verschil is er een voorziening in te zetten van € 413.000.

De te activeren gronden is (prijspeil landbouwgrond 1^{ste} kwartaal 2023 (14,9236 maal € 57.700)) € 861.092,-. Dat is een afwaardering van € 352.908. Het benodigde investeringskrediet is dan € 861.092,-. De voorziening van € 413.000 voor deze gronden is geheel in te zetten voor de afwaardering, waarna nog € 60.092 vrijvalt.

De gronden zijn verpacht. Daar verandert niets aan waardoor de pachtinkomsten gelijk blijven.

Een deel van het voordeel van het wegvallen van de jaarlijkse canon € 35.000,-, wordt tenietgedaan door de rentelasten van deze investering. Voor 2024 is de omslagrente 1,01% en wordt berekend over het investeringsbedrag en dat is € 861.092, -. Zodoende is het rentebedrag voor een heel jaar op dit moment € 8.700, -.

Middels begrotingswijziging nummer 30 voor 2023 wordt gevraagd dit te verwerken. De impact op de algemene reserve is minimaal.

Vervolg en planning

Na besluitvorming en het beschikbaar stellen van het krediet worden de gronden aangekocht.

Communicatie + Participatie

Over dit voorstel is intern overlegd met financiën.

Bijlagen

Geen.

Dokkum, 14 november 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2023;

Besluit:

- 1 Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 861.092 voor de financiering van de aankoop van gronden in Dokkum, kadastraal bekend gemeente Dokkum, sectie E, 2351, Holwerd F 450, 455, 458, 459, 460, 597, 598, 835 en 927, totaal 14.92.36 ha. Deze gronden liggen aan en nabij de Havelandoweg in Dokkum (Bedrijventerrein Betterwird).
- 2 De begroting door middel van begrotingswijziging 30 van 2023 aan te passen voor de verminderde erfpachtcanon ad jaarlijks € 35.000 en verhoging van de financieringskosten ad € 8.700.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 7 december 2023.

De raad voornoemd,
de (plv.) griffier,

de voorzitter,

S. Kooistra

mr. J.G. Kramer