

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2024 / 2024 / 237269
Raadsvergadering d.d. : 19 december 2024
Portefeuillehouder : H. Jouta
Programma : (4) Wurk, Bedriuw en Rekreaasje
Programmaonderdeel : 401.1
Naam opsteller : C. Verbeek (E-mail: c.verbeek@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp : Aanschaf percelen Holwerderweg, Dokkum
Begrotingswijziging : Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1.922.500,- voor de aankoop van de gronden met opstallen met de kadastrale aanduiding gemeente Dokkum, sectie E, nummer 277, 278, 1082 en 1083 met een totale oppervlakte van 35.600m² en lokaal bekend Holwerderweg 21 te Dokkum.
2. De extra exploitatielasten van € 98.000,- oplopend naar € 112.000,- welke voortvloeien uit de aankoop van de gronden en opstallen van de Holwerderweg 21 te dekken uit het rekeningresultaat.
3. De afschrijvingslasten van in totaal € 373.470,- van de opstallen van de Holwerderweg 21 te dekken uit de algemene reserve.
4. De financiële consequenties van deze aankoop mee te nemen in de 30^{ste} begrotingswijziging 2024.

Inleiding

Het college vraagt de raad krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van een aantal percelen met opstallen aan de Holwerderweg in Dokkum. Hiermee blijft de locatie beschikbaar als arbeidsplaats voor de medewerkers en verwerft de gemeente een stuk grond op een strategisch gelegen locatie voor toekomstige ontwikkelingen.

Beoogd effect

De aanschaf van deze percelen stelt de gemeente in staat actief grond te verwerven en een grondpositie op te bouwen.

Argumenten

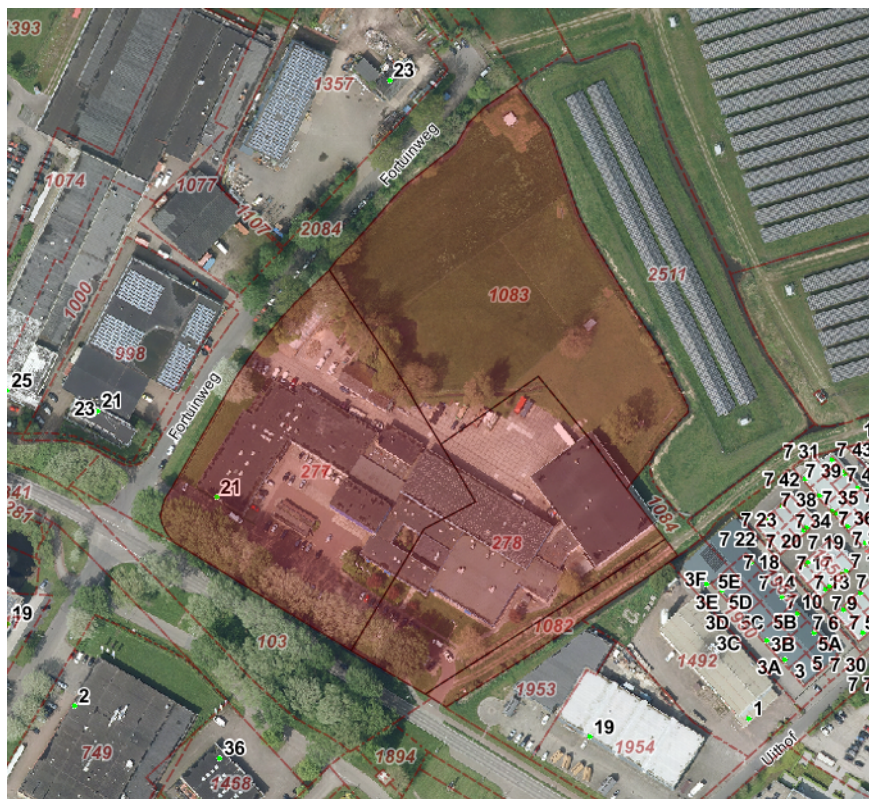
1.1 Het voorstel past binnen het lokaal akkoord “Foar de Mienskip”.

In het lokaal akkoord wordt aangegeven dat de gemeente een actief grondbeleid voert. Het opstellen van het actief grondbeleid wordt op dit moment uitgevoerd. Met het beschikbaar stellen van dit krediet wordt vooruitgelopen op dit beleid, echter zijn de percelen een goede strategische aankoop en daarmee wil het college een actieve rol pakken.

1.2 Het voorstel past binnen het grondbeleid.

Voor het bepalen van een marktconforme prijs wordt het onroerend goed door een onafhankelijke taxateur getaxeerd. In de voorliggende situatie had Dokwerk al op eigen initiatief aan twee onafhankelijke taxateurs opdracht verstrekt tot het taxeren van het pand. De vraagprijs is het gemiddelde van de taxaties. Aangezien de vraagprijs is gebaseerd op de taxatierapporten van twee onafhankelijke taxateurs en de beide taxatierapporten aan de gemeente zijn verstrekt, is er geen reden om als gemeente een derde taxateur aan te wijzen. Er zit een verschil in hoogte van de bedragen uit de taxatierapporten. Een verschil van 10% tussen getaxeerde waardes valt binnen de algemeen gangbare norm. In beide rapporten is de grond die de aanduiding Cultureel Erfgoed heeft niet als bedrijfsterrein getaxeerd.

perceel	sectie	nr	oppervlak in m2	prijs per m2	totaal	opmerking
Dokkum	E	277	12045	69	831.105	bebouwd
Dokkum	E	278	8920	69	615.480	bebouwd
Dokkum	E	1082	1180	7	8.260	pad
Dokkum	E	1083	13455	7	94.185	weiland/terp
			35600		1.549.030	totale grondwaarde
					1.920.000	taxatiewaarde
					370.970	pandwaarde



1.3 Aankoop biedt een oplossing voor de huisvesting van de ambtelijke organisatie.

Op dit moment is Dokkum op de locatie van de percelen gehuisvest. Dokkum heeft aangegeven eind 2024 te zullen verhuizen naar hun nieuwe locatie. Daarmee komen de percelen aan de Holwerderweg vrij te staan. Het college heeft daarom besloten om met Dokkum tot afspraken te komen over de mogelijke aankoop van de percelen.

Een gedeelte van de ambtelijke dienst, te weten het cluster Iepenbiere Romte en een deel van Gemeentewerk, is namelijk gehuisvest aan de Holwerderweg. Verkoop van de percelen en opstallen aan een derde zou de huisvesting van het ambtelijk apparaat onzeker maken. Door actief te handelen kan het college de huisvesting voor deze clusters garanderen. Eventuele geschikte ruimten die leeg komen te staan na de aankoop kunnen worden verhuurd.

1.4 De locatie aan de Holwerderweg is de voorkeurslocatie voor de centralisatie van de werven.

Op dit moment vindt er een onderzoek plaats naar de vestiging van de werven aan de Holwerderweg. Het gaat hierbij om de centralisatie van de gemeentelijke werven van Dokkum, Ternaard en Ferwert. Deze locaties zijn sterk verouderd. In de keuze voor centralisatie van de werven heeft het college de Holwerderweg als voorkeurslocatie gekozen. Dit is gedaan naar aanleiding van de resultaten uit het onderzoek van Arcadis. De Holwerderweg heeft op een aantal terreinen duidelijke synergievoordelen ten aanzien van de onderzochte alternatieven (opwaarderen van de huidige werven en centralisatie bij Raadsma). Hierover is op 11 april 2024 tijdens It Petear een presentatie gegeven.

In het huidige onderzoek wordt onder andere gekeken naar de businesscase en het ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen. Daarbij wordt gekeken of deze percelen geschikt zijn voor de centralisatie van de werven. Mocht in de toekomst blijken dat deze locatie niet geschikt is voor de centralisatie dan kan de grond anders worden ingezet.

Toetsing aan Omgevingsvisie

Toetsing aan de Omgevingsvisie is niet van toepassing bij de aankoop van deze percelen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Eén van de aan te kopen percelen heeft als bestemming "waarde-archeologisch monument".

Het perceel 1083 heeft als bestemming "waarde-archeologisch monument". Het perceel is een archeologisch rijksmonument, omdat hier één van de weinig ongeroerde terpen van Nederland ligt. Dit betekent dat het ontwikkelen van dit perceel vrijwel onmogelijk is. De huidige situatie als weiland is de beste conditionering voor dit archeologisch monument. Hier is rekening mee gehouden door de taxateurs bij de waardebepaling van het gebied. Dokwurk heeft aangegeven alle percelen als 'package deal' aan te bieden. Met het gevraagde krediet wordt ook dit perceel aangekocht.

1.2 Didam-publicatie voorgenomen aankoop.

Op 26 november 2021 oordeelde de Hoge Raad dat wanneer een overheid een onroerende zaak wil verkopen en er zijn meerdere geïnteresseerden, dat deze de gelegenheid moeten krijgen om mee te dingen. Een overheid hoeft geen mededingingsruimte te bieden indien op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de onroerende zaak. In dat geval dient een overheid zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop te publiceren. Hierbij moet gemotiveerd worden aangegeven waarom, op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, er slechts één serieuze gegadigde voor de verkoop in aanmerking komt. Na publicatie kunnen potentiële gegadigden, binnen een in de publicatie gestelde termijn, alsnog reageren.

In de voorliggende situatie heeft Dokwurk als verkopende partij de voorgenomen verkoop aan de gemeente Noardeast-Fryslân gepubliceerd. In die publicatie is een reactietermijn van 20 dagen opgenomen. Indien er zich binnen de publicatietermijn andere gegadigden melden, loopt Dokwurk het risico dat zij de voorgenomen verkoop aan de gemeente Noardeast-Fryslân moeten heroverwegen. Mocht die situatie zich voordoen, is het mogelijk dat een derde partij deze verkoop door Dokwurk aanvecht via de kantonrechter. In dat geval moet de uitspraak van de rechtbank worden afgewacht.

De mogelijkheid bestaat dan dat de gemeente het pand niet kan aankopen. Dokwurk zal de verkoop-procedure dan opnieuw moeten opstarten.

1.3 Uit voorzorg is reeds rekening gehouden met toekomstige saneringen.

Mochten de percelen in de toekomst worden ontwikkeld dan kunnen er ook bijkomende kosten zijn. Te denken valt daarbij aan de aanwezigheid van asbest en bodemvervuiling. Voor de omvang van het aanwezige asbest is inmiddels een inventarisatie uitgevoerd. De kosten voor deze sanering worden geraamd op € 39.600,-. Voor de bodem wordt begin 2025 een onderzoek uitgevoerd. Het laatste bodemonderzoek dateert van 2002. Het is daarmee gedateerd, maar gezien de latere ontwikkelingen op de percelen worden er geen grote vervuilingen in de bodem verwacht. Met Dokwurk is daarom afgesproken dat de kosten voor de asbestsanering en een eventuele bodemsanering in mindering worden gebracht op de vraagprijs met een maximum van € 100.000,-.

Financiën

Het voorstel voldoet aan de 3 O's

Het voorstel voldoet aan de 3 O's: onuitstelbaar, onvoorzien & onvermijdbaar. Aangezien Dokwurk heeft aangegeven dit jaar nog duidelijkheid te willen over de aankoop van de percelen door de gemeente is het voorstel onuitstelbaar. De aankoop van de percelen is ook onvoorzien. Het pand is door Dokwurk aangeboden aan de gemeente. Het was nog onzeker wat er met het pand zou gebeuren na de verhuizing door Dokwurk. Het voorstel is onvermijdbaar aangezien er op dit moment medewerkers van de gemeente werkzaam zijn in het pand. Met de verkoop van het pand aan een derde is het zeer onzeker of deze medewerkers daar hadden kunnen blijven. Aangezien er in de overige huisvesting onvoldoende ruimte is, is de aankoop onvermijdbaar.

Benodigde financiële middelen ten behoeve van de aankoop

De benodigde financiële middelen voor de aankoop van de grond met opstallen bedraagt:

Aankoopprijs	€ 1.920.000,-
Geraamde notariskosten	€ 2.500,-
Benodigd krediet aankoop pand + grond	€ 1.922.500,-

Afschrijving opstallen en rente opstallen/grond

Ten behoeve van de afschrijving wordt de aanschafwaarde opgesplitst in een waarde deel voor de opstallen en een waarde deel voor de grond. Op de grond wordt niet afgeschreven. De opstallen van de Holwerderweg 21 zijn bepaald op € 373.470,-. De verwachting is dat de aanwezige opstallen over twee jaar worden gesloopt. De aan de opstallen toegekende waarde wordt in twee jaar afgeschreven. Voorgesteld wordt om dit bedrag voor 2 jaar te dekken uit de algemene reserve. De grondwaarde is dan € 1.549.030,-. Daarnaast hebben we te maken met rentelasten (1,2%) voor zowel de opstallen als voor de grond.

Kanttekening: Uit de taxatierapporten zijn de waardes niet uitgesplitst in waarde opstallen en waarde gronden. De waarde van de gronden zijn bepaald op basis van m2 maal de bijbehorende grondprijs (€ 7 per m2 voor agrarische grond (percelen 1083 & 1084) en € 69 per m2 voor bedrijventerreinengrond (percelen 277 & 278)). De restwaarde is toegerekend als waarde voor de opstallen.

Samenvatting afschrijving en rentelasten:

	Investering	2025	2026	2027	2028
Afschrijving opstallen (2 jaar)	€ 373.470	€ 186.735	€ 186.735	0	0
Rente opstallen (incidenteel 2 jaar)		€ 4.000	€ 4.000	0	0
Rente grond (geen afschrijving)	€ 1.549.030	€ 19.000	€ 19.000	€ 19.000	€ 19.000
Totaal	€ 1.922.500	€ 209.735	€ 209.735	€ 19.000	€ 19.000
Dekking					
Onttrekking algemene reserve (Afschrijving en rente opstallen)		-/-190.735	-/-190.735	0	0
Resteert ongedekt		€ 19.000	€ 19.000	€ 19.000	€ 19.000

Bodemonderzoek

Vanwege het ontbreken van recente bodeminformatie is afgesproken een bedrag van € 100.000,- van de vraagprijs nog niet uit te betalen maar te reserveren voor mogelijke bodemsanering (en asbestsanering). Indien uit het nog uit te voeren verkennend bodemonderzoek blijkt dat er geen vervuiling aangetroffen is of de te verwachten saneringskosten lager uitvallen dan het gereserveerde bedrag, dan zal het resterende bedrag binnen zes maanden na akte passering nabetaald worden aan Dokwurk. Uit de resultaten vanuit het bodemonderzoek zal blijken of deze € 100.000,- voldoende is.

Exploitatielasten:

Om het gebouw te exploiteren zijn de volgende lasten van toepassing:

Structurele lasten	€
Gas (incl. netbeheer en vastrecht)	57.000
Stroom (incl. netbeheer en vastrecht)	41.000
Verzekering	1.500
Water	1.500
Facilitaire zaken	7.000
Dagelijks onderhoud	25.000
Schoonmaak	30.000
Totaal structurele lasten:	163.000
<i>Dekking:</i>	
Vrijval huur kantoor Holwerderweg 21	-/- 70.000
Huuropbrengst groen academie	-/- 18.000
Resteert ongedekt:	75.000

Samenvatting financiële consequenties van dit voorstel:

De investering leidt tot de volgende incidentele en structurele lasten:

	I/S	2025 €	2026 €	2027 €	2028 €
Afschrijvingslast opstallen (373.470 / 2 jaar)	I	186.735	186.735	0	0
Rente opstallen (incidenteel 2 jaar)	I	4.000	4.000	0	0
Rente grond	S	19.000	19.000	19.000	19.000
Exploitatielasten opstallen	S	163.000	163.000	163.000	163.000
Totaal structurele lasten:		372.735	372.735	182.000	182.000
<i>Dekking:</i>		-/- 70.000	-/- 70.000	-/- 70.000	-/- 70.000
Vrijval huur kantoor Holwerderweg 21		-/- 18.000	-/- 18.000		
Huuropbrengst groen academie					
Dekking: Algemene reserve		-/- 186.735	-/- 186.735		
Resteert ongedekt, begrotingsresultaat**:		-/- 98.000	-/- 98.000	-/- 112.000	-/- 112.000

Voor deze kosten is geen budget beschikbaar. Deze kosten worden meegenomen in begrotingswijziging nummer 30 en komen ten laste van het begrotingsresultaat. Voor 2025 is er dekking, echter voor de jaren 2026 en verder niet.

**De rente op de grond en de exploitatielasten kunnen bij het uitwerken van de nieuwbouw van de werven worden meegenomen in dat voorstel. Daarbij zal dan dekking moeten worden aangeven.

Dit voorstel leidt tot lasten waarvoor geen dekking is. De structurele positie is, na 2^e tussentijdse rapportage als volgt:

Structurele positie:				
Bedragen (x € 1.000)	2025	2026	2027	2028
Raming primitieve begroting (2025-2028)	6.140	-1.613	-1.717	-1.989
Meerjarig effect 2e rapportage 2024	-1.655	-1.323	-1.185	-1.185
Bijgesteld structureel exploitatiesaldo 2025-2028	4.485	-2.936	-2.902	-3.174

Er is geen dekking voor de structurele lasten. Dit betekent dat er bij de kadernota 2026 extra bezuinigingsopties moeten worden aangeboden.

Effect op de Algemene Reserve (incl. verplichtingen):

De aan de opstallen toegekende waarde wordt in twee jaar afgeschreven. Voorgesteld wordt om dit bedrag voor 2 jaar te dekken uit de algemene reserve.

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Bedragen
Verwachte stand algemene reserve 01-01-2025 volgens begroting 2025	9.871
Geraamde onttrekkingen	-3.737
Geraamde toevoegingen	150
Effect aankoop Holwerderweg 21	-373
Saldo algemene reserve na besluit	5.911

NB:

Indien de begroting de komende jaren niet sluitend is dan komen ook de verwachte exploitatiesaldi van 2025-2028 ten laste van de reserve, waardoor de algemene reserve negatief wordt.

Vervolg en planning

Na het beschikbaar stellen van het krediet zal het college overgaan tot aankoop van de percelen.

Communicatie + Participatie

De verkopende partij, Dokwurk, zal in kennis worden gesteld van het besluit.

Bijlagen

Niet van toepassing.

Dokkum, 19 november 2024

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. 19 november 2024;

Besluit:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1.922.500,- voor de aankoop van de gronden met opstallen met de kadastrale aanduiding gemeente Dokkum, sectie E, nummer 277, 278, 1082 en 1083 met een totale oppervlakte van 35.600m² en lokaal bekend Holwerderweg 21 te Dokkum.
2. De extra exploitatielasten van € 98.000,- oplopend naar € 112.000,- welke voortvloeien uit de aankoop van de gronden en opstallen van de Holwerderweg 21 te dekken uit het rekeningresultaat.
3. De afschrijvingslasten van in totaal € 373.470,- van de opstallen van de Holwerderweg 21 te dekken uit de algemene reserve.
4. De financiële consequenties van deze aankoop mee te nemen in de 30^{ste} begrotingswijziging 2024.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 19 december 2024.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer