



## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

INGEKOMEN 28 JUNI 2011/4 r.

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 100775	Raadsvoorstel: 101292	Portefeuillehouder: Bert Euser
Paraaf controller:				
Datum Paraaf				Annemarieke Ostojic-Hanssen 21-6-2011 13:42:38

### Onderwerp

Herziend voorstel met betrekking tot de aankoop van gronden van Bureau Beheer Landbouwgronden.

### Geadviseerde beslissing:

In te stemmen met:

1. de aankoop van de percelen kadastraal bekend gemeente Rhoon, sectie A nummer 6304 (groot 1.89.40 ha) en nummer 6365 (groot 1.25.72 ha) voor een totaalbedrag van € 189.072,- te betalen uit de algemene reserve
2. het verstrekken van de opdracht aan het college de verkoopmogelijkheden nader uit te werken en de raad hierover te informeren
3. het verstrekken van de opdracht aan het college de betrokkenen in kennis te stellen van bovengenoemde besluiten

### Samenvatting:

Op 17 mei 2011 heeft het college het besluit genomen om enkele percelen van Bureau Beheer Landbouwgoederen te kopen en deze direct door te verkopen aan derden. Nieuwe ontwikkelingen hebben er toe geleid dat meerdere -wellicht betere- opties mogelijk zijn. Daarom wordt voorgesteld om wel tot aankoop van de gronden over te gaan, maar de verkoop uit te stellen totdat nadere mogelijkheden zijn uitgewerkt.

### Toelichting:

#### *Oorspronkelijk voorstel*

Op 20 juli 2010 heeft Bureau Beheer Landbouwgronden (hierna BBL) aangegeven een aantal percelen te willen verkopen aangezien deze gronden niet (meer) bijdragen aan hun beleidsdoelstellingen. De gemeente Albrandswaard heeft haar interesse in deze percelen kenbaar gemaakt bij BBL. Dit heeft geresulteerd in een concrete aanbieding van enkele percelen op 14 januari 2011. Hierop is voorgesteld om tot aankoop van twee percelen over te gaan, kadastraal bekend als:

- Rhoon, sectie A, nummer 6304, groot 1.89.40 ha, voor een bedrag van € 113.640,-
- Rhoon, sectie A, nummer 6365, groot 1.25.72 ha, voor een bedrag van € 75.432,-

Het voorstel behelst verder de doorverkoop van deze gronden aan een derde partij voor het gelijke bedrag ten behoeve van ontwikkelingsplannen van de familie Bos. Zij zien mogelijkheden om op deze percelen hun manege en pension te vestigen. De gemeente ondersteunt deze wens aangezien door planologische ontwikkelingen de bebouwde kom zich meer en meer richting de manege van de familie Bos begeeft. Het voorstel zoals hierboven beschreven brengt ook geen financiële risico's met zich mee. In deze tijden van bezuinigingen is dit aspect een belangrijke factor geweest in de overwegingen.



### **Markontwikkelingen**

Naar nu echter blijkt zijn meerdere partijen geïnteresseerd in de koop van deze percelen. Deze gunstige markontwikkelingen hebben geleid tot nieuwe inzichten. Het financiële risico is zeer beperkt door de lage prijs per m<sup>2</sup> in combinatie met de veelvuldige interesse in de percelen.

### **Ingekomen brieven**

Het collegebesluit van 17 mei 2010 heeft ook geleid tot een aantal brieven waarin bezwaren zijn geuit tegen het besluit van het college. In voornoemde brieven maken zij enerzijds kenbaar eveneens interesse te hebben in de percelen. Anderzijds uiten zij hun grieven tegen het besluit om de gronden aan een derde partij te verkopen zonder dat zij in de gelegenheid zijn gesteld hun interesse kenbaar te maken.

### **Nieuw voorstel**

Gezien de geschetste ontwikkelingen is het voorstel om de ontwikkelmogelijkheden van deze gronden nader te onderzoeken. Gezien de beperkte duur van de optie op de BBL gronden, is het voorstel om wel direct tot aankoop van de gronden over te gaan. Dit betekent dat in afwijking van het oude voorstel wordt afgezien van de doorverkoop aan een derde partij. Hiermee wordt eveneens tegemoet gekomen aan de bezwaren die zijn geuit door belanghebbenden.

### **Financiële aspecten**

De aankoopbedragen voor de percelen bedragen:

- € 113.640,- voor perceel Rhoo, sectie A, nummer 6304, groot 1.89.40 ha
- € 75.432,- voor perceel Rhoo, sectie A, nummer 6365, groot 1.25.72 ha

Dit betekent een prijs van € 6,- per m<sup>2</sup>. Dit komt overeen met de gangbare prijs voor agrarische gronden. In het oude voorstel was sprake van directe doorverkoop. Hierdoor werden de uitgaven van de koop gedekt door de inkomsten van de verkoop. In het nieuwe voorstel is geen sprake meer van directe doorverkoop. Nieuwe ontwikkelingen kunnen er ook toe leiden dat de uiteindelijke verkoopopbrengst substantieel hoger is dan de aankoopprijs van € 6,- per m<sup>2</sup>. Dit vereist echter wel een voorfinanciering omdat de verkoop op een nader tijdstip wordt bepaald. Daarom wordt voorgesteld om de aankoop te dekken vanuit de algemene reserve. Dit betekent dat bij verkoop de opbrengst terugvloeit naar de algemene reserve.

### **Juridische aspecten:**

Een aantal belanghebbenden heeft aangegeven het niet eens te zijn met de door de gemeente toegepaste verkoopmethode. Deze bezwaren kunnen worden samengevat als een gebrek aan transparantie bij de verkoop door de gemeente.

Het niet uitvoeren van het oorspronkelijke besluit van 17 mei 2011 kan leiden tot bezwaren van de betreffende derde partij, die zich zal beroepen op het openbare besluit van het college. Het besluit van het college behelst echter niet meer dan een voorstel aan de gemeenteraad. De raad is in deze het bevoegd orgaan en niet gebonden aan besluiten van het college.

Een ander juridisch aspect is dat BBL bij de verkoop van percelen standaard een meerwaardeclausule in hun contracten opneemt. Deze meerwaardeclausule gaat uit van een afdracht zodra op het perceel een hoogwaardiger bestemming gerealiseerd wordt dan waarvoor de grond verkocht is. Deze afdracht



is het verschil tussen verkoopprijs en taxatiewaarde bij realisatie van de nieuwe bestemming, met daarbij een afname van 10% per jaar. Dit betekent dat na tien jaar de meerwaardeclausule nul is. Bij de uiteindelijke doorverkoop zal deze clausule ook worden opgenomen.

**Bijlagen:**

- 99721: Verzoek tot aankoop gronden BBL Rijdsdijk
- 99675: Verzoek om ook in aanmerking te komen om de gronden BLL Rijdsdijk te kopen. Kadastraal perceel 6304 en 6365.
- 100234: Ontevreden over de transactie van percelen die de gemeente gekocht heeft van BBL-OMMIJ en van plan is om doorverkocht te worden van familie Bos naar firma Zoeteman. Zie 99117, 97417 en 98737.
- 100387: Ontevreden over de transactie van percelen die de gemeente gekocht heeft van BBL-OMMIJ en van plan is om doorverkocht te worden van familie Bos naar firma Zoeteman, 97417.
- 99656: Ontevreden over de transactie van percelen die de gemeente gekocht heeft van BBL-OMMIJ en van plan is om doorverkocht te worden van familie Bos naar firma Zoeteman. Raadsvoorstel 99117.

Poortugaal, 28 juni 2011

Het college van de gemeente Albrandswaard,  
De secretaris, De burgemeester,

Hans Cats

Mr. Harald M. Bergmann