

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 104492/ 104607	Raadsvoorstel:	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
-------------------------	--	---------------------------------	----------------	--

Paraaf controller:	Akkoord
Datum Paraaf	Rob van der Stoep 18-9-2011 10:48:10

Onderwerp

Aankoop BBL polder Albrandswaard

Geadviseerde beslissing:

Het perceel Poortugaal sectie C nr 12 groot 2.02.90 ha. (bijlage 7) voor een bedrag van € 121.740,- aan te kopen. De rentelasten ad € 4.253 per jaar deels te dekken door de pachtopbrengsten (€ 1.420) en het restant toe te rekenen aan de boekwaarde van de grond (NIEGG) in de polder Albrandswaard.

Samenvatting:

In de polder Albrandswaard wordt door het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) een strook grond aangeboden aan de gemeente ten oosten van de bebouwingsgrens van Poortugaal tussen de Albrandswaardseweg, Schroeder van de Kolklaan en G.J. Rooimanspad. Voor het perceel met kenmerk Poortugaal sectie C nr. 12 groot 2.02.90 ha. geldt een vraagprijs van € 121.740,-. Gezien de ligging en ontwikkelingspotentie van dit perceel is de prijs van € 6,- de absolute bodemprijs. In de directe omgeving is in de afgelopen 10 jaar grond verhandeld voor prijzen tussen de € 25,- en € 95,- in de hoop dat er op dat perceel woningbouw mogelijk zal zijn. We adviseren daarom deze kavel aan te kopen.

Proces:

Dit voorliggende voorstel tot aankoop van perceel Poortugaal sectie C nr 12 heeft een sterke relatie met behandelvoorstel 98814 waarin wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet te verlenen voor het opstellen van een Landschapsontwikkelingsplan voor de polder Albrandswaard. Het zou voor dit proces handiger zijn geweest als we eerst vrij over de ontwikkelingsmogelijkheden van de polder Albrandswaard hadden na kunnen denken en pas later de mogelijkheid hadden gekregen de percelen van het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) aan te kopen. Het BBL heeft in het kader van de bezuinigingstaakstelling de opdracht alle percelen die niet direct ingezet kunnen worden voor realisatie van beleidsdoelen te verkopen. In de eerste ronde biedt het BBL deze gronden aan aan gemeenten, rijksdiensten en waterschappen. De BBL percelen zijn ons op 14 januari 2011 aangeboden met een gestanddoeningstermijn van één maand. Wij hebben al diverse malen om uitstel gevraagd me de rede dat wij op zoek moesten naar een goed dekkingsvoorstel. In het geval dat er op 31 oktober niet besloten wordt dat aankoop van het perceel, dan gaat het perceel de vrije markt op. Gezien de ligging en ontwikkelingspotentie van dit perceel is de prijs van € 6,- de absolute bodemprijs. In de directe omgeving is in de afgelopen 10 jaar grond verhandeld voor prijzen tussen de € 25,- en € 95,- in de hoop dat er op dat perceel woningbouw mogelijk zal zijn.

Kosten:

In de polder Albrandswaard wordt door het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) een strook grond aangeboden aan de gemeente ten oosten van de bebouwingsgrens van Poortugaal tussen de Albrandswaardseweg, Schroeder van de Kolklaan en G.J. Rooimanspad. Voor het perceel met kenmerk Poortugaal sectie C nr. 12 groot 2.02.90 ha. geldt een vraagprijs van € 121.740,-. Dit betekent een m2 prijs van € 6,- wat overeenkomt met de gangbare prijs voor agrarische gronden. Daarbij moet opgemerkt worden dat BBL standaard een meerwaardeclausule hanteert. Dit houdt in dat er een afdracht moet worden gedaan zodra op het perceel een hoogwaardiger bestemming gerealiseerd wordt.

De exploitatielasten voor de aankoop zijn € 4.253,- per jaar. We adviseren deze exploitatielasten gedeeltelijk te dekken door het perceel te verpachten. De verwachte opbrengst aan pacht is € 700,- per ha per jaar. De totale pachtopbrengsten bedragen € 1.420,- per jaar. Het restant van de exploitatielasten wordt toegevoegd aan de boekwaarde van het perceel. Uitgangspunt is dat de overige exploitatielasten ter hoogte van € 2.833 (€ 4.253 - € 1.420) worden toegerekend aan de grond, conform bovenstaande regelgeving omtrent NIEGG. De risico's zijn hierbij gering. De prijs voor aankoop van de grond en daarmee de rentelasten zijn laag en de ontwikkelingspotentie van deze kavel is hoog. Gezien de lage aankoopprijs van de kavel mag worden verwacht dat de verkoopprijs ook bij geen ontwikkeling minimaal gelijk is aan de aankoopprijs. De risico's beperken zich hiermee maximaal tot de rentelasten (bij vier jaar is dat ongeveer €12.000,-) De verhouding tussen enerzijds de ontwikkelingspotentie van het kavel als onderdeel van de totale ontwikkeling van de polder Albrandswaard en anderzijds de risico's is gunstig. We adviseren daarom deze kavel aan te kopen.

Regelgeving omtrent toerekening kosten aan NIEGG

Het toerekenen van kosten (plankosten en rentekosten) aan niet in exploitatie genomen is aan strikte voorwaarden gebonden, namelijk:

- er moet een reëel voornemen bestaan tot ontwikkeling in de nabije toekomst naar een functie met een hogere grondwaarde;
- de boekwaarde (verwervingskosten vermeerderd met plankosten en rentekosten) mag niet hoger zijn dan de verwachte grondwaarde na bestemmingswijziging, onder aftrek van de kosten die nog gemaakt moeten worden om die toekomstige grondwaarde te kunnen realiseren (naast plankosten en rentekosten ook inrichtingskosten).

Dit betekent dat plankosten en rentekosten alleen mogen worden toegeschreven aan de grond, als er voldoende zekerheid bestaat over de nieuwe bestemming van de grond. Als de bestemming niet wordt gerealiseerd, is er sprake van een negatief resultaat, namelijk het verschil tussen de boekwaarde en de waarde van de grond onder de huidige agrarische bestemming. Met het besluit de plankosten van het Landschapsontwikkelingsplan toe te rekenen aan de grondwaarde wordt duidelijk een richting gekozen voor tenminste gedeeltelijk ontwikkeling van de polder Albrandswaard naar bestemmingen met een hogere grondwaarde, zoals wonen, recreatie en/of sport.

Een alternatief scenario is dat het perceel wordt aangemerkt als Strategische grond. In dat geval moet duidelijk zijn dat het perceel in de nabije toekomst niet in ontwikkeling genomen wordt. Het perceel wordt dan als vaste activa (bezittingen) in de gemeentelijk begroting opgenomen. De lasten (rente, belastingen) en opbrengsten (pacht) komen dan ten laste van de gemeentelijke exploitatie. Dit betekent echter ook dat het niet mogelijk is om plankosten toe te rekenen aan de boekwaarde van de grond.

Juridische aspecten:

Voor de aankoop van het perceel Poortugaal sectie C nr. 12 neemt BBL standaard een meerwaardeclausule in hun contracten op. De afdracht die betaald moet worden is het verschil tussen de 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. Indien op deze grond een ontwikkeling komt welke een hoogwaardiger bestemming gerealiseerd wordt zal de afdracht aan BBL inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt daarbij is de ontwikkeling een sluitende grondexploitatie kent.

Bijlagen:

- 104494: Aanbiedingsbrief verkoop BBL bezit

Poortugaal, 20 september 2011

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



Hans Cats



Mr. Harald M. Bergmann