

Emmeloord, 14 januari 2020.

## **Onderwerp**

Schadeloosstelling pachter Emmelhage

## **Advies raadscommissie**

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## **Voorgesteld besluit**

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 1.300.000,- voor de schadeloosstelling van de pachter van percelen kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder sectie AX, percelen 761 en 763, gelegen aan de Espelerweg te Emmeloord.
2. De 5e wijziging van de programmabegroting 2020 vast te stellen.

## **Doelstelling**

Woningbouw mogelijk maken in Emmelhage fase 2B/Emmeloord.

## **Inleiding**

### *Achtergrond*

In de vergadering van 1 april 2019 heeft u ingestemd met de aankoop van het perceel AX 763 voor de ontwikkeling van Emmelhage fase 2B. Op dat moment was er nog geen overeenstemming over de schadeloosstelling van de pachter. Om definitief beschikking te kunnen hebben over perceel AX 763 wordt u gevraagd om in te stemmen met de schadeloosstelling van de pachter.

### *Schadeloosstelling*

De afgelopen periode hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de pachter en de gemeente. Zowel de pachter als de gemeente heeft externe deskundigen ingeschakeld om onderzoek te doen naar de huidige marktwaarde van de schadeloosstelling uitgaande van reconstructie/bedrijfsvoortzetting. Intussen is er sprake van consensus tussen de adviseurs van de pachter en de adviseur van de gemeente (zie bijlage 1). De overeenstemming houdt in dat de pachter voor percelen AX 761 en AX 763 respectievelijk Emmelhage fasen 3B en 2B schadeloosgesteld wordt.

### *Uitgangssituatie*

Sinds 27 december 2017 geldt een nieuwe regeling van openbare aanbesteding voor de gronden van de Staat. Deze regeling heeft tot gevolg dat onderhandse verkoop van grond aan de gemeente niet meer mogelijk is. Een claim op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voorkomt dit gevolg. De gemeenteraad heeft op 1 oktober 2018 voorkeursrecht op het perceel AX 763 gevestigd voor de ontwikkeling van Emmelhage fase 2B.

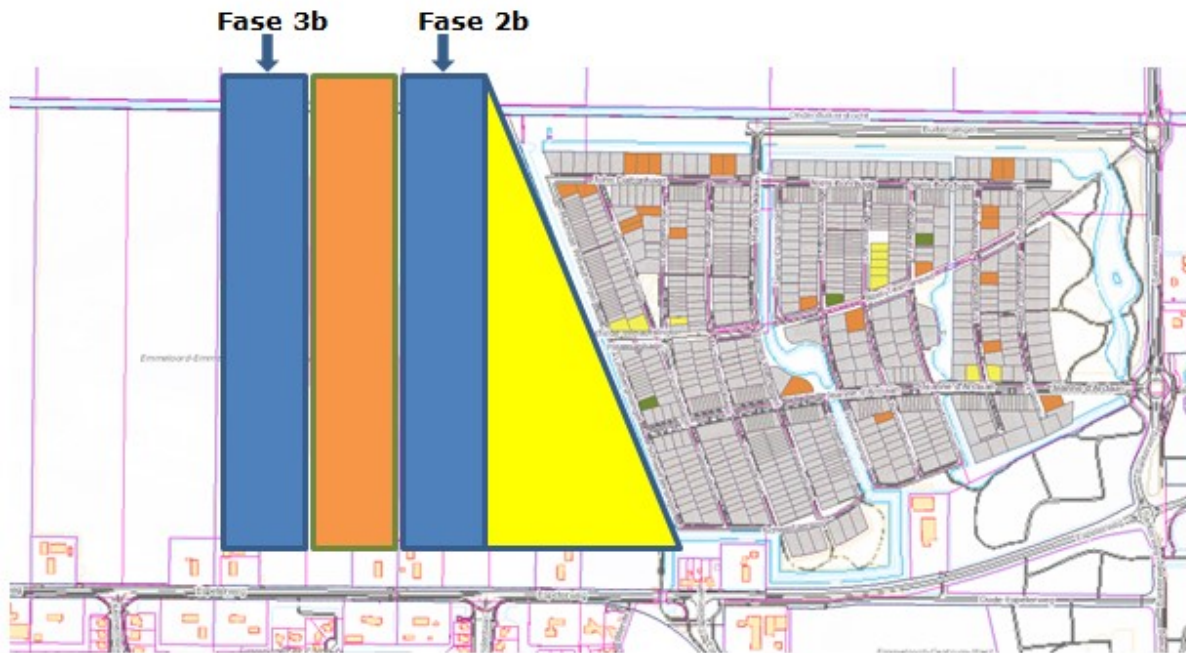
Om de "voorinvestering" op perceel AX 761 te verzekeren wordt voorgesteld om voor dit perceel ook Wvg te gaan vestigen. Dit wordt u voorgesteld in een apart voorstel. Hierna wordt er met de Staat overlegd om dit perceel ook te verwerven. Dit perceel is aangemerkt als (toekomstige) fase 3B van Emmelhage.

### *Grondexploitatie Emmelhage fase 2B*

De schadeloosstelling van perceel AX 763 past in de grondexploitatie voor Emmelhage fase 2B. Deze grondexploitatie zal in april/mei 2020 aan u worden aangeboden ter vaststelling, nadat de pachter schadeloos gesteld is en de grond in eigendom van de gemeente is.

#### Beleidsreferentie

- Bestemmingsplan Emmelhage fase 2
- Woonvisie
- Besluit vestiging WVG 1 oktober 2018 met kenmerk 18.0000367
- Aankoopbesluit 1 april 2019 met kenmerk 19.0000270



#### Legenda

-  Eigendom van De Staat
-  Eigendom van Scholtens Projecten B.V.
-  Eigendom gemeente

#### **Argumenten**

##### *1.1 Er wordt invulling gegeven aan de (verdere) ontwikkeling van Emmelhage*

Door de grond te kopen en de pachter schadeloos te stellen, kan de gemeente invulling geven aan de verdere ontwikkeling van Emmelhage.

##### *1.2 Schadeloosstellingsbedrag is marktconform*

Op basis van reconstructie is in overleg met een extern taxateur/rentmeester het schadeloosstellingsbedrag vastgesteld.

##### *1.3 Het plan is economisch uitvoerbaar*

Uit een haalbaarheidsstudie blijkt dat de ontwikkeling van Emmelhage fase 2B economisch uitvoerbaar is (zie bijlage).

De opbrengsten uit de verkoop van woningbouwkwavels wegen op tegen de kosten van o.a. verwerving, schadeloosstelling pachter, bouw- en woonrijpmaken, plan- en ontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU).

## **Kanttekeningen**

### *Risico's*

Aan de afzet van bouwkavels, de uitwerking van het bestemmingsplan, de ontwikkeling/exploitatie van dit deel van de woonwijk Emmelhage zijn risico's die beheerst, gemitigeerd en gedragen worden binnen de later vast te stellen grondexploitatie.

## **Financiën**

### *Dekking*

De schadeloosstelling van de huidige pachter, in totaal groot € 1.300.000,- valt begrotingstechnisch uiteen in twee delen:

1. Fase 2B: € 650.000,- wordt op de activazijde van de balans opgenomen onder de Materiële Vaste Activa, om direct na vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting van fase 2B als kosten bij te schrijven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.
2. Fase 3B: € 650.000,- wordt op de activazijde van de balans opgenomen onder de Materiële Vaste Activa. Na –in de toekomst vast te stellen grondexploitatie-complex, inclusief grondexploitatiebegroting fase 3B- worden deze kosten bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk.

### *Warme gronden*

Gemeenten verwerven gronden met het oog op gebiedsontwikkeling, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld. Dergelijke gronden worden in de regel geduid als 'warme gronden'. Conform de wijziging van het BBV in 2016 kunnen dergelijke gronden niet onder de voorraden (artikel 38 BBV) worden gerangschikt, maar moeten deze worden verantwoord onder materiele vaste activa (artikel 52 lid 1 onderdeel a BBV) tegen de verwervingskosten plus bijkomende kosten. Het toerekenen (activeren) van andere kosten is daarbij niet toegestaan.

Om ongewenste effecten zoals grote fluctuaties in de waardering van deze gronden tegen te gaan, mag voor deze gronden onder de volgende cumulatieve voorwaarden voor wat betreft de toepassing van artikel 65 BBV uitgegaan worden van de toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming:

- de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;
- de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
- de visie / het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;
- het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

In de verslaggeving moeten dergelijke gronden vanaf 2019 worden opgenomen onder materiele vaste activa, gronden en terreinen.

Aan alle voorwaarden voor de categorie 'warme gronden' wordt geheel of gedeeltelijk voldaan. Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van fase 3 moet nog met de provincie worden afgestemd. De provincie is wel op de hoogte van de fasegewijze ontwikkeling van Emmelhage.

Bij het opmaken van de jaarrekening 2020 wordt beoordeeld in welke balanscategorie de schadeloosstelling van fase 3B moet worden gecategoriseerd.

**Planning/uitvoering**

Na akkoord van de gemeenteraad voor het schadeloosstellingsbedrag, kan de pachter schadeloos worden gesteld en de grond van Rijksvastgoedbedrijf naar de gemeente worden overgedragen.

Nadat bovenstaande geëffectueerd is, kan er een grondexploitatie voor fase 2B worden opgesteld. Deze grondexploitatie zal aan u worden voorgelegd in de vergadering van april/mei 2020.

Het bestemmingsplan voor fase 2B wordt op dit moment nader uitgewerkt.

**Bijlagen**

- Berekening schadeloosstelling pachter (Key2Zakennr. 0171145476; vertrouwelijk)
- Haalbaarheidsstudie Emmelhage fase 2B (vertrouwelijk)

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,   de burgemeester,

Portefeuillehouder : de heer W.C. Haagsma  
Steller                : de heer G. Kamphuis; 06 48 13 46 71;  
                              [g.kamphuis@noordoostpolder.nl](mailto:g.kamphuis@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 januari 2020, no.  
20.0000043;

gelet op artikel 189 Gemeentewet;

**B E S L U I T:**

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 1.300.000,- voor de schadeloosstelling van de pachter van percelen kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder sectie AX, percelen 761 en 763, gelegen aan de Espelerweg te Emmeloord;
2. De 5e wijziging van de programmabegroting 2020 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 februari 2020.

De griffier, de voorzitter,