No. 22.0000813-1

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Emmeloord, 17 mei 2022.

**Onderwerp**
Aankoop perceel Klutenweg 18 Bant

**Advies raadscommissie**
Hamerstuk

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

**Voorgesteld besluit**

1. Een budget beschikbaar te stellen voor een bedrag van € 5.831.250,- inclusief k.k. en overdrachtsbelasting/BTW voor de verwerving van perceel F 634 en de bekostiging van de aanleg van een kavelpad;
2. De 16e wijziging van de programmabegroting 2022 vast te stellen.

**Doelstelling**
Woningbouw mogelijk maken en regie houden bij de diverse ontwikkelingen.

**Inleiding**
Aan de Klutenweg is circa 35 hectare (351.000 m²) agrarische grond beschikbaar (zie bijlage 1). Deze grond is per inschrijving verkocht. In april dit jaar stemde het college in met de verwervingsaanpak. De fractievoorzitters zijn voorafgaand aan de bieding vertrouwelijk geïnformeerd. De gemeente is de hoogste bieder en heeft de grond verworven.

Om de verwerving definitief te maken, is budget nodig om de grond te kopen (volledig eigendom). Daarnaast is budget nodig voor de aanleg van een kavelpad om het perceel te ontsluiten naar de openbare weg. Daarover gaat dit besluit.

Beleidsreferentie

- ✓ Ontwikkelperspectieven Woningbouw Noordoostpolder 2021-2026
- ✓ Woonvisie Kansen grijpen 2020

**Argumenten**
*1.1 Deze aankoop past bij het beleid voor woningbouw*
In de Woonvisie en de ontwikkelperspectieven worden woningbouwuitbreidingen van de dorpen en Emmeloord nadrukkelijk genoemd. Om hier actief invulling aan te kunnen geven, is grondverwerving nodig. In het op 31 januari 2022 door de raad vastgestelde document 'Ontwikkelingsperspectieven Woningbouw Noordoostpolder 2021-2026' is de keuze gemaakt om in alle dorpen inclusief Emmeloord (te proberen) uit te breiden. Hierbij neemt de gemeente Noordoostpolder de regie en weegt de mogelijkheden af actief grondbeleid te voeren. Om in een aantal dorpen daadwerkelijk actief te kunnen ontwikkelen, wordt in voorkomende gevallen bij de verwerving van grond vervangende grond door pachters/eigenaren gevraagd.

*1.2 Actief grondbeleid in uitvoering brengen*
Om als gemeente regie te houden over de ruimtelijke ontwikkelingen, is beschikbaarheid van grond nodig. Om dit mogelijk te maken, heeft de gemeente vervangende (ruil)grond als strategisch grond nodig. Deze grond is inzetbaar om onderhandelingen / verwervingen van andere percelen te bespoedigen en/of ontwikkelingen in gang te zetten.
Door het verkrijgen van agrarische grond als ruilgrond kunnen ruimtelijke plannen ontwikkeld worden en de grond voor de beoogde ontwikkellocaties (mogelijk) sneller / makkelijker verworven worden. Op deze manier wordt er in deze situatie invulling gegeven aan actief grondbeleid dat past binnen het situationeel grondbeleid van de gemeente.

Het perceel aan het Klutenpad speelt hierop in. Het perceel ligt gunstig voor toekomstige woningbouw en wordt daarom nu aangekocht.

*1.3 Het hebben van deze grondpositie vergroot de kans op verwerving van andere gronden*
Deze grond kan bruikbaar zijn om (lopende) onderhandelingen voor aankoop van grond ten behoeve van uitbreidingsplannen in de dorpen en Emmeloord te bespoedigen. Want er wordt door pachters/eigenaren (voor hun bedrijfscontinuïteit) in voorkomende gevallen ruilgronden gevraagd. De (agrarische) grondmarkt is gespannen omdat er is bijna geen aanbod. Daarom kan deze grond andere dossiers (mogelijk) positief beïnvloeden.

*1.4 De aankoopprijs is marktconform*
De aankoopprijs is marktconform in de huidige marktsituatie voor agrarische grond en sluit aan op de actuele prijsontwikkeling. .
Zie: https://www.rentmeesters.nl/blog/stijging-agrarische-grondprijs-niet-te-stuiten en https://asrrealestate.nl/huren-en-erfpachten/landelijk-vastgoed/grondprijzen/grondprijzen-oost-nederland

*1.5 De grond is geschikt/goed*
De bodemgesteldheid en gezondheidstoestand van de agrarisch grond is goed. Onderzoeken en bodemgegevens van het perceel wijzen dit uit.

*2.1 Er is budget nodig voor de aankoop en de aanleg van een pad*
Voor de aankoop van het perceel en de aanleg van het pad is budget nodig.
Kostenoverzicht

| | |
|---|---|
| * Verwervingskosten grond (1) | € 5.798.250 |
| * Kosten/koper | vrijgesteld |
| * Notaris/kadaster/verrekening jaarlijkse eigenaarlasten | € 3.000 + € 5.801.250 |
| * Aanleg /verlenging kavelpad | € 30.000 + € 5.831.250 |

*2.2 Dekking van de kosten*
De dekking van de aankoopkosten vindt plaats in het vrije deel van de algemene reserve grondexploitatie.

*2.3 Grond wordt geactiveerd*
Gronden die worden aangehouden om te worden verkocht worden verantwoord onder de voorraad handelsgoederen (artikel 38 onderdeel c BBV) en worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, dan wel lagere marktwaarde. Hieronder vallen ook de zogenoemde ruilgronden. Deze gronden zijn niet aangekocht met het stellige voornemen tot toekomstige bouw, maar om op afzienbare termijn te ruilen voor gronden waarop in voorkomende gevallen wel een toekomstige bouw is/wordt voorgenomen. Omdat er voor deze ruilgronden geen vervaardigingsproces is voorzien, kan er geen sprake zijn van activeerbare vervaardigingskosten. Er zijn ook ruilgronden die nog (tijdelijk) een bepaalde (vaste) bestemming hebben (zoals agrarisch of recreatief). Gedurende deze tijd behoren deze gronden tot de materiële vaste activa.
De activering van alle soorten grond geschiedt in de eerste plaats tegen (historische) verkrijgingprijs (artikel 63 lid 1 BBV) en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt -al dan niet tijdelijk- afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde (artikel 65 lid 1 en 2 BBV).
Voor alle taken en activiteiten brengt de gemeenteraad de bedragen op de begroting die hij daarvoor beschikbaar stelt, alsmede de financiële middelen die hij naar verwachting kan aanwenden (budgetrecht van de raad). Bij de verkrijging van deze (ruil)gronden is er sprake van transformatie van liquide middelen naar materiele vast activa dan wel voorraad handelsgoederen binnen de balans. Deze transformatie heeft geen invloed op de exploitatie..

**Kanttekeningen**
*1.1 Verwerving van (ruil)grond kan risico's meebrengen*
Zo kan de (ruil)grond niet gewenst worden door pachters/eigenaren waar de gemeente mee in gesprek/onderhandeling is. Daarnaast kan de grondprijs de komende jaren dalen/stijgen. In geval van een duurzame waardevermindering van de verworven (ruil)gronden, dient er een (tijdelijk) duurzame afwaardering van de waarde van de gronden plaats te vinden.

No. 22.0000813-3

**Bijlagen**
1. Kadastrale kaart

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

Portefeuillehouder : de heer W.C. Haagsma
Steller : de heer N.M. van der Ende; 0527 633478; n.vanderende@noordoostpolder.nl

No. 22.0000813-4

gemeente
NOORDOOSTPOLDER
RAAD

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2022, no. 22.0000813;

gelet op artikelen 189-191 Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. Een budget beschikbaar te stellen voor een van bedrag van € 5.831.250,- inclusief k.k. en overdrachtsbelasting/BTW voor de verwerving van perceel F 634 en de bekostiging van de aanleg van een kavelpad;
2. De 16e wijziging van de programmabegroting 2022 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 juli 2022.
De griffier, de voorzitter,

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2022 No. 22.0000813-4

De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

de programmabegroting voor het dienstjaar 2022 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.

16e wijziging van de programmabegroting 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 04-07-2022.
De griffier, de voorzitter,

Ter kennisneming ingezonden

Op 11-07-2022

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

| PROGRAMMA | | VERHOGING | VERLAGING | NIEUWE RAMING |
|---|---|---|---|---|
| Nr. | Omschrijving | | | |
| | In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake aankoop perceel Klutenweg. | | | |
| | **LASTEN** | | | |
| | Kapitaaldienst | 5.831.250 | 0 | 5.831.250 |
| | Programma 0 t/m 6 | 0 | 0 | |
| | Mutaties reserves | 0 | 0 | |
| | **BATEN** | | | |
| | Programma 0 t/m 6 | 0 | 0 | |
| | Mutaties reserves | 0 | 0 | |