

GEMEENTERAAD

Besloten Zitting van 18 september 2018
Beheer en Realisatie – Omgevingszorg

2018_RAAD_00101 - Beschikbaarstelling krediet voor de aankoop van de gehele boerderij Deukten 2 - Giethoorn – besluitvormend

Auteur

Alex Dzuba

Overlegd met

Portefeuillehouder

O. Akkerman

Andere betrokken portefeuillehouders

B. Harmsma

Verder proces

Dit stuk wordt ook nog geagendeerd op: de gemeenteraad 18 september 2018

Samenvatting

Eind augustus 2018 is het bidboek Land van Weerribben en Wieden; Poort naar Overijssel voor subsidie aangemeld bij het Rijk en provincie. Gedeputeerde Staten hebben inmiddels bevestigd bereid te zijn het provinciaal aandeel in het bidboek van € 6,375 miljoen bij te dragen, onder voorbehoud van goedkeuring door het Kabinet en Provinciale Staten. Mogelijk in november a.s. wordt er een reactie verwacht van het ministerie van LNV.

In het bidboek is de verbinding van Giethoorn Noord met Zuid één van de projecten. Thans doet zich de mogelijkheid voor een boerderij met omliggende gronden aan te kopen die van groot belang is voor ontwikkelingen tussen Giethoorn Noord en Zuid.

Beschrijving

Inleiding

Enige tijd geleden is in overleg met de makelaar van de verkopende partij over de mogelijke aankoop van de gehele boerderij aan de Deukten 2 te Giethoorn gesproken. Dit in het kader van de nadere uitwerking van projecten in het bidboek waarbij deze gronden van strategisch belang zijn.

Het aan te kopen onroerend betreft een bedrijfswoning met garage, melklokaal ligboxenstal, werktuigenberging, erfverhardingen en bijbehorend grasland (ongeveer 22 ha).

Op basis van leeg en ontruimd-bezemschoon. Door de makelaar benoemd: als de boerderij eigendom is van de gemeente, kan de gemeente er mee doen wat ze wil. Uiteraard behoudens instemming provincie, bewoners en een goedgekeurde bestemmingsplanwijziging.

Op 11 september 2018 is overleg en onderhandelingen gevoerd met de makelaar. In het gesprek is aangegeven dat de plannen voor het gebied nog niet duidelijk zijn en er diverse opties voor invulling zijn. Met de makelaar is afgesproken dat de prijs vaststaat ongeacht de toekomstige bestemming. De aanwezigheid van asbest op het dak van twee schuren is bekend, de waarde van de stallen (verouderd wat betreft afmetingen ligboxen) en de grondwaarde.

Fosfaatrechten worden buiten de transactie gehouden en afzonderlijk verkocht. De gemeente wordt hiervan geen eigenaar.

Na onderhandeling is een bod uitgebracht onder voorwaarde van akkoord verkoper. En niet minder en nadrukkelijk namens het college genoemd en onderbouwd: onder voorbehoud goedkeuring burgemeester en wethouders én de gemeenteraad.

In het overleg van 11 september 2018 is voor het eerst duidelijk geworden dat er thans een geforceerde beslissing moet worden genomen. Er heeft zich namelijk een nieuwe belangstellende gemeld. De belangstellende heeft een belegger achter zich en er is op zeer korte termijn een bezichtiging gepland. Een mogelijk hoger bod door de nieuwe belangstellende zou geaccepteerd kunnen worden door de verkoper, waardoor de gemeente geen grip meer heeft op deze strategische gronden.

Argumenten

Het college is zich er van bewust dat de raad nog niet heeft ingestemd met het bidbook Land van Weerribben en Wieden; Poort naar Overijssel. De financiële gevolgen van het bidbook voor de gemeente bedragen € 5,5 miljoen en zijn opgenomen in de concept meerjarenbegroting 2019-2022. De behandeling van de meerjarenbegroting en de daarbij behorende claims door de raad is voorzien op 13 november 2018. Het bidbook maakt daarmee onderdeel uit van de Ambitiekaart welke in samenspraak met bewoners en uw raad wordt opgesteld.

Een van de projecten in het bidbook betreft de verbinding van Giethoorn Noord met Zuid. In het bidbook zijn de kosten opgenomen voor de aankoop van gronden voor het wegtracé en de aanleg van de nieuwe weg.

Op de aan te leggen nieuwe weg kunnen vele percelen aan de Kerkweg (westzijde) worden ontsloten. De Kerkweg kan mede daardoor autoluw worden waardoor de overlast geheel wordt teruggedrongen.

In het kader van de leefbaarheid zal onderzocht worden of bouw van een aantal woningen langs deze nieuw aan te leggen weg mogelijk en wenselijk is voor verschillende doelgroepen.

Met de aankoop van de gronden is het mogelijk extra parkeerfaciliteiten te maken voor bewoners en voor toeristen. Spreiding van geparkeerde auto's over een veel groter gebied (Zuid, Midden en Noord) wordt daardoor mogelijk.

Kanttelingen en risico's

In het kader van het bidbook is op dit moment geen zekerheid te geven over de toekenning van Rijkssubsidie. Indien er geen Rijkssubsidie komt dan nog blijven de gronden van strategisch belang voor de ontwikkelingen tussen Giethoorn Noord en Zuid.

Daarnaast kunnen door de volgende maatregelen de risico's behoorlijk worden teruggedrongen:

- * de overtollige gronden en de locatie van de huidige boerderij kunnen afzonderlijk worden uitgepond.

Er is recent overleg geweest met een belangstellende voor de gronden. Hij is bereid zo'n 10 of 11 ha grasland over te nemen tegen agrarische waarde.

- * het bouwblok inclusief grond kan afzonderlijk in de markt worden gezet. Een mogelijke kandidaat heeft zich reeds gemeld.

Vanuit strategisch oogpunt is het zeer gewenst dat de gemeente kan beschikken over de gehele boerderij Deukten 2 te Giethoorn. Voorkomen moet worden dat een ontwikkelaar hier alsnog een voet tussen de deur kan krijgen. Dit zou elke mogelijk ontwikkeling in het kader van de leefbaarheid van dit deel van Giethoorn bemoeilijken.

Zoals hiervoor reeds aangegeven is zeer snel handelen daarom noodzakelijk. Het college heeft dan ook op 12 september 2018 een besluit genomen om de gehele boerderij aan te kopen. Namens het

college is aan de makelaar aangegeven dat de gemeente overgaat tot koop en wordt afgerond onder voorwaarde dat de raad op 18 september 2018 het benodigde krediet beschikbaar stelt.

Duurzaamheid en social return

Er wordt ruim rekening gehouden met duurzaamheid c.a. overeenkomstig de uitgangspunten van de programma's Mijn Steenwijkerland en Duurzaamheid in het coalitieakkoord 2018-2022.

Financiële toelichting

De aankoop valt uiteen in 2 elementen nl:

1. De gronden die worden aangekocht
2. De gebouwen die worden aangekocht en vervolgens worden gesloopt en gesaneerd

Grond moet op basis van de regelgeving geactiveerd worden en er mag niet op worden afgeschreven. Er ontstaan geen afschrijvingslasten.

De gebouwen (opstallen) vertegenwoordigen bij aankoop wel een waarde, maar na de sloop en sanering blijft enkel de grondwaarde over.

De totale grondwaarde na sanering bedraagt € 1.305.000. Dit bedrag wordt geactiveerd op de balans. Door verkopen in 2020 daalt deze waarde.

De gebouwen en de sloop vertegenwoordigen geen waarde en dienen ten laste te komen van de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

Op basis van bovenvermelde regelgeving wordt voorgesteld:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van netto € 390.000 (bestaande uit de aankoop van de grond € 1.305.000 minus de verkoop in 2020 van € 915.000)
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 310.000 (bestaande uit het aandeel gebouwen / de sloop/sanering en bijkomende kosten) en dit bedrag ten laste te brengen van de Algemene Reserve vrij besteedbaar.
3. De rentelasten als gevolg hiervan te verwerken in de eerstvolgende Perspectievennota.

Participatie en communicatie

Bij de uitwerking van de voorstellen zullen alle betrokken partijen in de gemeente Steenwijkerland alsmede de provincie worden betrokken.

Regelgeving: openbaarmaking

Dit besluit is niet openbaar omdat:

Economische of financiële belangen van de overheid (artikel 10, lid 2, onder b, Wob)

Uitvoering en planning

Oktober 2018 aankoop gehele boerderij

Begin 2019 afronding subsidietoekenning bidbook

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit:

- Voor de aankoop van de gehele boerderij Deukten 2 te Giethoorn + gronden € 1.505.000 beschikbaar te stellen.
- De rentelasten en afschrijvingslasten als gevolg hiervan te verwerken in de eerstvolgende Perspectievennota.