



## Raadsvoorstel

Onderwerp: Beschikbaar stellen van een krediet voor de aankoop van vier percelen grond in Uithuizen

Datum: 7 september 2022

Agendapunt: 5

Behandeling: Besluitvormend

Portefeuille-

houder(s): Wethouder E. Dijkhuis

Steller: Wubbo Haaijer en Herman Evenhuis [h.evenhuis@hethogeland.nl](mailto:h.evenhuis@hethogeland.nl)

Zaaknummer: Z.HHL.061387

### 1. Samenvatting

In dit voorstel wordt uw raad gevraagd om krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van in totaal 4 kadastrale percelen in Uithuizen. De percelen zijn in eigendom van 2 verschillende eigenaren en op dit moment in gebruik als landbouwgrond. De grond wordt aangekocht als strategische aankoop. Voor een gedeelte van het perceel ligt er een concreet plan om de ambities behorend bij de vervangende nieuwbouw van De Tille mogelijk te maken.

### 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. Ter uitvoering van de gesloten overeenkomst met de eigenaar van twee percelen in Uithuizen, een krediet van € 2.475.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop en bijkomende kosten (notaris, taxatie), met als dekking: de te verwachten opbrengsten bij doorverkoop van het perceel en de pachttopbrengst.

2. Ter uitvoering van de gesloten overeenkomst met de eigenaar van twee percelen in Uithuizen, een krediet van € 1.085.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop en bijkomende kosten (notaris, taxatie), met als dekking: de te verwachten opbrengsten bij doorverkoop van het perceel en de pachttopbrengst.

3. De door het college opgelegde geheimhouding op de aankoopadviezen van de rentmeester/taxateur, de koopovereenkomst met bijlagen en overeenstemmingsmail zoals vermeld onder besluitpunt 1 en 2 te bekrachtigen op grond van artikel 25, tweede en derde lid van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet open overheid en de geheimhouding te laten voortduren tot het moment waarop het bevoegde orgaan de geheimhouding opheft;

### 3. Inleiding

#### 3.1 Aanleiding

In het coalitieakkoord 2022-2026 "Samen Bouwen" geeft het college aan dat ze wil inzetten op woningbouw. De woningbouw in Uithuizen moet voorzien in de eigen groei van het dorp en een 'plus'.

Vrijwel gelijktijdig met het presenteren van het coalitieakkoord heeft de eigenaar van een tweetal percelen met een gezamenlijke grootte van ca. 20,5 hectare zich bij de gemeente gemeld met de mededeling dat hij zijn percelen wil verkopen en de vraag of de gemeente interesse heeft. De ligging van de percelen aan de rand van Uithuizen en tegen Almersma, de meest recente uitbreidingswijk van Uithuizen, maakt aankoop een interessante strategische optie. Er is overeenstemming over de inhoud van een concept koopovereenkomst.

Met een eigenaar van twee andere percelen wordt al langer gesproken in verband met verwerving van grond voor De Tille. Dit hangt samen met de wens van Lentis, Cosis en Noorderzorg om een nieuw zorgcomplex te bouwen op de plek waar nu De Tille in Uithuizen is gevestigd. Geconstateerd is dat het realiseren van alle ambities niet passen op de huidige kavel. Hiervoor is door de Stuurgroep woonzorgproject De Tille Uithuizen gevraagd om aankoop van de naastgelegen agrarische gronden door de gemeente om de ambitie wel te kunnen invullen. Met de eigenaar is schriftelijke overeenstemming, de overeenstemming wordt nu verder uitgewerkt in een koopovereenkomst.

### **3.2 Bevoegdheid raad**

De bevoegdheid om te besluiten over aan- en verkopen ligt op grond van de gemeentewet bij het college. Hiervoor dient echter wel budget beschikbaar te worden gesteld door de raad.

### **3.3 Wettelijk of beleidskader**

In Het Hogeland hanteren we een situationeel grondbeleid. Dit betekent dat we per situatie bepalen welke rol we innemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Met het gevraagde krediet is het mogelijk om de percelen aan te kopen. Dit betekent dat we een actieve rol kunnen nemen in de ontwikkeling van de percelen. Daarnaast voorkomen we (verdere) speculatie.

### **3.4 Historische context**

De meest recente uitbreidingswijk van Uithuizen, Almersma, was onderdeel van het agrarisch perceel dat we nu voornemens zijn aan te kopen.

## **4. Beoogd resultaat (of effect)**

Door krediet te verstrekken voor de aankoop van de percelen nabij Uithuizen krijgen we de beschikking over de gronden die potentieel interessant zijn voor woningbouw en nieuwbouw van een zorgvoorziening. Dit draagt bij aan de doelen met betrekking tot woningbouw voor Uithuizen: het invullen van de 'plus' op een manier die kwaliteit biedt. Daarnaast is het een kans om ruimte te bieden aan bijzondere woonvormen. Verder zien we ook kansen om de extra opgave voor (tijdelijke) huisvesting van vluchtelingen en werknemers in te vullen.

## **5. Toelichting**

### **5.1 Argumenten/motivering**

*Besluitpunt 1: Ter uitvoering van de gesloten overeenkomst met de eigenaar van twee percelen in Uithuizen, een krediet van € 2.475.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop en bijkomende kosten (notaris, taxatie), met als dekking: de te verwachten opbrengsten bij doorverkoop van het perceel en de pachtopbrengst.*

Door krediet te verstrekken voor de aankoop van de percelen verkrijgen we het eigendom van ruim 20.5 hectare grond. Door het eigendom te verwerven hebben we als gemeente zelf invloed op de toekomstige ontwikkeling op deze percelen en voorkomen we (verdere) speculatie.

Eind 2021 is een bestuursopdracht vastgesteld met als doelstelling om op de korte en langere termijn het aanbod van woningen aan te laten sluiten op de (verwachte) vraag, waarbij nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van een dorp. Om zicht te krijgen op de (verwachte) vraag is in opdracht van het college een verkenning uitgevoerd. In Uithuizen is de conclusie van het onderzoeksbureau dat in de kern zelf voldoende ruimte is om aan de vraag van de eigen inwoners te voldoen. Hierbij is ten opzichte van de woonvisie al rekening gehouden met extra plancapaciteit omdat een deel niet doorgaat. Daarnaast is al rekening gehouden met een extra ophoging voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

We zien kansen om de 'plus' op een manier in te vullen die kwaliteit biedt. Het invullen van de 'plus' vergroot ook het draagvlak voor de reeds aanwezige voorzieningen in het dorp. Daarnaast sluit het toevoegen van een 'plus' aan bij de concept omgevingsvisie.

We zien ook kansen om de extra opgave voor (tijdelijke) huisvesting van vluchtelingen en werknemers in te vullen. Door extra woningbouw in de rand toe te voegen, kan je doorstroming creëren die ruimte in en rond het centrum oplevert voor deze groepen.

In verband met de aardbevingsproblematiek is er in Uithuizen sprake van sloop en nieuwbouw van woningen. In de praktijk worden er vaak minder woningen teruggebouwd dan er eerst stonden. Vanuit het aardbevingsprogramma wordt nog gezocht naar plekken en mogelijkheden om de aantallen terug te bouwen.

Daarnaast zien wij op de nieuwe locatie een kans om ruimte te bieden voor bijzondere woonvormen.

In de meest recente uitbreidingswijk van Uithuizen, Almersma, zijn geen kavels meer beschikbaar. De meeste kavels zijn verkocht en de laatste kavels zijn in optie gegeven.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet direct wenselijk om op afstand van de belangrijke assen van Uithuizen een klassieke uitbreidingswijk te realiseren. Maar als het thema van landschappelijk wonen kan worden uitgediept zou dat een mooie mogelijkheid zijn. Op die manier is het ook een kans om de woonkwaliteit van Uithuizen te verbeteren.

De nieuwe wierde in het plan Almersma en de wierde Oldörp liggen vrij in het marenlandschap. Bij een verdere woningbouwontwikkeling dienen deze wierden en het Helwerdermaar gerespecteerd te worden. Tevens dient er een zachte overgang naar het landschap gecreëerd te worden.

*Besluitpunt 2: Ter uitvoering van de gesloten overeenkomst met de eigenaar van twee percelen in Uithuizen, een krediet van € 1.085.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop en bijkomende kosten (notaris, taxatie), met als dekking: de te verwachten opbrengsten bij doorverkoop van het perceel en de pachtopbrengst.*

De overwegingen voor de aankoop van deze percelen komen grotendeels overeen met die van de eerder genoemde percelen. Echter is hier sprake van een concreet plan op een gedeelte van het perceel.

In het versterkingsprogramma Zorg (onderdeel versterking t.g.v. aardbevingen) is in Uithuizen vervangende nieuwbouw voor De Tille (Lentis), gedeeltelijke nieuwbouw Noorderzorg (Hunsingoheerd) en vervangende nieuwbouw dagbesteding en wonen van Cosis opgenomen. Deze drie zorgpartijen gaan gezamenlijk nieuwbouw realiseren. Als

locatie is gekozen voor de locatie waarop nu huidig De Tille van Lentis aan de Oude Tilsterweg in Uithuizen is gehuisvest. Dit complex wordt gesloopt en de drie partijen gaan gezamenlijk de nieuwbouw realiseren. Het complex moet plaats gaan bieden aan ruim 100 appartementen.

Deze locatie is nu volledig door Lentis in gebruik; Lentis is ook eigenaar. Voor de nieuwbouw nadert het ontwerp het niveau van stedenbouwkundig plan; de ontwerpfase moet worden afgerond in 2022 zodat daarna de bouwphase kan starten (de bouw zal in drie fasen gebeuren). Geconstateerd wordt dat het realiseren van alle ambities niet passen op de huidige kavel. De Stuurgroep woonzorgproject De Tille Uithuizen heeft de gemeente gevraagd om aankoop van de naastgelegen agrarische gronden om de ambitie wel te kunnen invullen.

Onderdeel van de nieuwbouw van de zorgpartijen is om een brede integratie met het dorp te realiseren. Een belangrijk element om volwaardig onderdeel van de lokale leefgemeenschap te worden, is het realiseren van een ontmoetingsplek voor jong en oud, geïntegreerd met werk- en dagbesteding voor (inschatting) ca. 40 cliënten van Cosis. Dit is tegelijkertijd een ontmoetingsplek voor bewoners van de verschillende zorgorganisaties, maar ook voor alle andere inwoners van Uithuizen en andere gasten. Deze voorziening heeft als werktitel "De Boerderie".

De Boerderie wordt een combinatie van theehuis, speeltuin en dierenweide, aangevuld met kantoor- en spreekruimten voor de verschillende organisaties. De personele invulling die benodigd is voor de exploitatie, wordt grotendeels verzorgd door cliënten (onder begeleiding) van Cosis. Een belangrijke link die voorzien wordt, is dat ook de schoolkinderen van de naastgelegen school betrokken kunnen worden, bijvoorbeeld door middel van school(moes)tuintjes maar ook lessen over de natuur. Het theehuis met dierenweide en speeltuin is bewust voorzien in het centrum van de nieuw te ontwikkelen woonbuurt, zodat voor alle nieuwe bewoners de reuring dicht bij is, maar tevens ook integratie en (spontane) ontmoeting met bewoners en gezinnen uit het dorp stimuleert en faciliteert. Een andere kans die voorzien wordt, is dat het fietspad dat nu 'eindigt' bij de ijsbaan, langs het theehuis doorgetrokken kan worden richting de camping. Hiermee ontstaat een natuurlijk rustpunt voor de fietsers en tevens weer meer reuring en ontmoeting op het terrein. Ook kunnen/zullen de cliënten van Cosis bijdragen in het terreinonderhoud van de totale woonbuurt.

Om dit mogelijk te kunnen maken, is een behoorlijk ruimtegebruik noodzakelijk voor de dierenweide, de school(moes)tuintjes en speeltuin. De huidige kavel is daarvoor niet groot genoeg. Hiervoor is een uitbreiding noodzakelijk van ca. 10.000 m<sup>2</sup>; deze extra ruimte ligt op de nu te verwerven percelen. Deze grond wordt door de zorgpartijen aangekocht. De resterende netto aankoop door de gemeente is dan  $53.800 - 10.000 = 43.800$  m<sup>2</sup>.

We verwerven meer grond dan we direct nodig hebben voor de gewenste functie vanuit de nieuwbouwontwikkeling. We hebben alleen de mogelijkheid om het gehele perceel te kopen, aankoop van een gedeelte was niet bespreekbaar voor verkoper. Voor de resterende grond hebben we nu nog geen concrete invulling maar te denken is aan bijzondere woningen (bijvoorbeeld excellent wonen). Als we de grond niet kopen kan de door alle partijen gewenste integratie niet tot stand komen.

## **5.2 Risico's**

*Met betrekking tot het krediet voor de aankoop van de percelen in besluitpunt 1:*

We verwerven meer grond dan we direct nodig hebben. We hebben de mogelijkheid om het gehele perceel te kopen, aankoop van een gedeelte was niet bespreekbaar voor verkoper. Het is echter niet realistisch om te verwachten dat we de volledige 20,5 hectare op korte termijn nodig hebben voor woningbouw.

Voor de beeldvorming: de huidige woonwijk Almersma is ca. 7 hectare groot en biedt plaats aan ca. 60 woningen (49 vrijstaande en 12 2<sup>de</sup>1 kap woningen). Daarbij dient te worden opgemerkt dat het plan ruim is opgezet met ruime kavels en veel ruimte voor openbaar groen. Voor een gemiddelde woonwijk met een dorpse opzet zou 20-25 woningen per hectare een realistische verwachting zijn.

### **Gebruik**

De percelen hebben we niet direct en niet volledig nodig. De percelen kunnen we in eerste instantie verpachten aan de huidige eigenaar voor een periode van 10 jaren. Dit is onderdeel van de gesloten overeenkomst. Mochten we eerder grond nodig hebben dan is dat mogelijk. Het perceel is redelijk rechthoekig en de afgelopen jaren in gebruik geweest voor de teelt van aardappelen, bloemkool, Engels raaigras, bieten, tarwe en graszaad. Het perceel kwalificeert als een goed landbouwperceel en ligt op een interessante locatie. Mocht de huidige eigenaar, als pachter, de pacht opzeggen dan is het aannemelijk dat we vrij eenvoudig een nieuwe pachter vinden voor het perceel. Pacht zal marktconform plaatsvinden waardoor de lasten voor de gemeente beperkt zijn. Ook zullen er geen onderhoudslasten zijn omdat de pachter het perceel gebruikt en onderhoud.

### **Waarde**

De koopsom van de grond is gebaseerd op het huidige gebruik en de geldende bestemming. Op dit moment is dat agrarische doeleinden. De overeengekomen koopsom is marktconform voor een agrarisch perceel op deze plek. Voor het bepalen van de koopsom is advies gevraagd van een rentmeester/taxateur.

Bij het aankopen van agrarische grond ten behoeve van woning- of gebiedsontwikkeling moet rekening gehouden worden met een waardevermeerdering. Dit is ook de reden waarom we in de koopovereenkomst afspraken hebben gemaakt met de verkoper. Deze afspraken noemen we een meerwaardeclausule. Wanneer de gemeente het perceel gaat ontwikkelen naar woningbouw of bedrijven zal ook een grondexploitatie worden opgesteld. In deze grondexploitatie kan de koopsom van het huidige gebruik en de nabetaling zoals opgenomen in de meerwaardeclausule worden ingebracht.

### **Bodemvervuiling**

Het risico op bodemvervuiling is erg laag. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig. Er is gekeken naar historische informatie en bekende bodeminformatie. Voor deze locatie is niets bekend en er is geen reden om aan te nemen dat de locatie verdacht is voor bodemverontreiniging. Gezien de grootte van de locatie is een onderzoek uitvoeren relatief kostbaar en de uitslag zal zeer waarschijnlijk nietszeggend zijn. Geadviseerd wordt om pas bodemonderzoek te doen als bekend is waar de eventuele nieuwbouw komt.

### **Archeologie**

De agrarische gronden hebben tevens een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4'. Dit is aansluitend op wat in de basisbestemming (agrarisch-Wierdenlandschap) is geregeld. Met deze dubbelbestemming wordt er rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het betreffende gebied. De Waarde – archeologie 4 is een verwachtingswaarde. Er zijn in dit gebied (nog) geen archeologische vondsten gedaan. In het algemeen geldt voor archeologische dubbelbestemmingen: indien archeologische waarden worden aangetroffen zal een erkend archeoloog worden

geraadpleegd. De uitkomsten van een eventueel archeologisch onderzoek kunnen leiden tot aanvullende bepalingen. Onderzoek naar dit gebied heeft nog niet plaatsgevonden.

### **Exit strategie**

Het betreft een strategische aankoop. Dit betekent dat we kansen zien maar dat er op dit moment geen concrete invulling is voor de aan te kopen percelen. Dit brengt enige risico's en onzekerheden met zich mee. Zolang we de grond niet zelf nodig hebben kunnen we de grond verpachten. Mocht naar verloop van tijd blijken dat de we de grond niet of niet geheel kunnen inzetten voor de doelen van de gemeente dan kan de grond weer worden verkocht. Zekerheid over een toekomstige opbrengst kan niet worden gegeven. De waarde van het perceel kan als gevolg van marktonwikkelingen fluctueren.

*Met betrekking tot het krediet voor de aankoop van de percelen in besluitpunt 2:*

### **Gebruik**

De percelen hebben we gedeeltelijk direct nodig en gedeeltelijk niet. De percelen kunnen we in eerste instantie verpachten aan de huidige eigenaar voor een periode van 6 jaren. Dit is onderdeel van de gesloten overeenkomst. Mochten we eerder grond nodig hebben dan is dat mogelijk. Het perceel kwalificeert als een goed landbouwperceel. Mocht de huidige eigenaar, als pachter, de pacht opzeggen dan is het aannemelijk dat we vrij eenvoudig een nieuwe pachter vinden voor het perceel. Pacht zal marktconform plaatsvinden waardoor de lasten voor de gemeente beperkt zijn. Ook zullen er geen onderhoudslasten zijn omdat de pachter het perceel gebruikt en onderhoud.

### **Waarde**

De koopsom van de grond is gebaseerd op het huidige gebruik en de verwachte toekomstige bestemming. De overeengekomen koopsom is marktconform. Voor de verwerving hebben we gebruik gemaakt van een rentmeester/taxateur.

Normaal moet bij het aankopen van agrarische grond ten behoeve van woning- of gebiedsontwikkeling rekening gehouden worden met een waardevermeerdering. Dit is nu ineens in de koopprijs opgenomen; in dit geval is er geen meerwaardeclausule. De koopprijs ligt net onder de koopprijs van agrarische grond met meerwaardeclausule.

## **6. Financiële aspecten en wijze van dekking**

*Met betrekking tot het krediet voor de aankoop van de percelen in besluitpunt 1:*

Voor de aankoop van de grond en overige verkoopkosten dient de gemeente circa € 2.475.000,- te betalen. Omdat op grond niet wordt afgeschreven, zal de kapitaallast bestaan uit alleen de rentecomponent (normaal gesproken bestaat de kapitaallast uit afschrijving + rente).

Rente doorrekening gebeurt voor het eerst in het eerste jaar na aankoop dus 2023. In de begroting wordt opgenomen tegen welk rentepercentage dat gebeurt. (omslagrente). Dit is een gemiddeld rentepercentage over al onze leningen, omgeslagen over alle activa. Op dit moment is de omslagrente 1,5%. Afhankelijk van de aangetrokken leningen en de daarbij behorende rentepercentages, zal dit mogelijk wat gaan stijgen in de komende begrotingen. De jaarlijks toe te rekenen rente bij dit rentepercentage, voor deze grondaankoop is € 37.125,-

De opbrengsten uit de pachtsom worden ingeschat op jaarlijks circa € 14.200,-. De opbrengsten van de pachtsom kunnen deels de benodigde financiering voor de aankoopsom dekken.

Verder dient er na aankoop jaarlijks een bedrag van € 1.013,36 Herinrichtingrente betaald te worden over de grond. Deze betaling duurt nog tot 2027. Bovenstaande elementen moeten worden meegenomen in de begroting 2023.

*Met betrekking tot het krediet voor de aankoop van de percelen in besluitpunt 2:*

Voor de aankoop van de grond en overige verkoopkosten dient de gemeente circa € 1.085.000,- te betalen. Hiervan wordt € 200.000,- door de zorgpartijen betaald, dus voor de gemeente resteert € 885.000,-.

In de uitwerking zal nog worden bekeken of de zorgpartijen het gedeelte van de grond dat zij nodig hebben rechtstreeks van de verkoper aankopen of dat de gemeente het geheel aankoopt en daarna deels doorverkoopt aan de zorgpartijen.

Omdat op grond niet wordt afgeschreven, zal de kapitaallast bestaan uit alleen de rentecomponent (normaal gesproken bestaat de kapitaallast uit afschrijving + rente). Rente doorrekening gebeurt voor het eerst in het eerste jaar na aankoop dus 2023. In de begroting wordt opgenomen tegen welk rentepercentage dat gebeurt. (omslagrente). Dit is een gemiddeld rentepercentage over al onze leningen, omgeslagen over alle activa. Op dit moment is de omslagrente 1,5%. Afhankelijk van de aangetrokken leningen en de daarbij behorende rentepercentages, zal dit mogelijk wat gaan stijgen in de komende begrotingen. De jaarlijks toe te rekenen rente bij dit rentepercentage, voor deze grondaankoop is € 13.275,-

De opbrengsten uit de pachtsom worden ingeschat op jaarlijks circa € 3.030,-.

De opbrengsten van de pachtsom kunnen deels de benodigde financiering voor de aankoopssom dekken. Bovenstaande elementen moeten worden meegenomen in de begroting 2023.

### *Algemeen*

De daadwerkelijke financiële consequenties zijn afhankelijk van de mogelijkheden om deze locatie in te brengen in een toekomstige grondexploitatie. In het financieel gunstige scenario worden deze gronden opgenomen in een grondexploitatie en wordt hierdoor ook voorzien in de dekking.

In het financieel ongunstige scenario worden deze gronden niet opgenomen in een grondexploitatie en blijven de (exploitatie)lasten voor rekening van de gemeente komen. Wel kan de grond worden verpacht waarmee de kapitaalslasten gedeeltelijk kunnen worden gedekt.

## **7. Inbreng belanghebbenden**

Niet van toepassing.

## **8. Vervolgtraject**

### **8.1 Uitvoering**

Nadat krediet voor de aankoop beschikbaar is gesteld wordt de notariële overdracht zo spoedig mogelijk ingepland.

### **8.2 Tijdsplan**

Zie 8.1

### **8.3 Communicatie**

Na dit besluit zal de verkoper in kennis worden gesteld. Verdere publicatie is op dit moment niet nodig. Wanneer het perceel wordt betrokken in de plannen voor bijvoorbeeld woningbouw kan er op dat moment over worden gecommuniceerd.

#### **8.4 Evaluatie**

Niet van toepassing.

#### **Bijlage(n):**

Koopovereenkomst met bijlagen behorend bij besluitpunt 1 (vertrouwelijk)

Overeenstemmingsmail behorend bij besluitpunt 2 (vertrouwelijk)

Aankoopadvies rentmeester/taxateur (vertrouwelijk)

Kaart met aan te kopen percelen

Begrotingswijziging

#### **Achterliggende documenten:**

Niet van toepassing.

Winsum, 26 juli 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding