

## Onderwerp: aankoop Alting 25 Beilen

### Informatie

Datum	13 januari 2025	
Behandelaar	Astrid Schneider	Overleg gepleegd met:
Zaaknummer		<input checked="" type="checkbox"/> Financieel adviseur: Judith de Niet
Portefeuillehouder	Wethouder	<input type="checkbox"/> Communicatieadviseur:
	Raven	<input type="checkbox"/> Juridisch adviseur:
Publicatieniveau	Openbaar	<input type="checkbox"/> Inkoopadviseur:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	<input type="checkbox"/> Bestuursadviseur:
In het PFO besproken?	Ja: via de mail en PFH 20-01- 2025	<input type="checkbox"/> Informatieadviseur:
		<input type="checkbox"/> HR adviseur:
		<input type="checkbox"/> Team:
		<input checked="" type="checkbox"/> Naam medewerker: J. Neerhof, J.R. Krijthe
		<input type="checkbox"/> Inspraak/adviesorgaan:
		<input type="checkbox"/> Anders, namelijk:

### Voorstel

Het college besluit:

1. Onder voorbehoud van het besluit van de raad
  - a. In te stemmen met de aankoop van Alting 25 Beilen voor € 632.500,00.
  - b. In te stemmen met bijgaande concept koopovereenkomst en de daarin gestelde voorwaarden.
2. Na aankoop de opstallen met een deel van de grond te verkopen.
3. Wethouder Raven te machtigen de koopovereenkomst te tekenen.

Voorgesteld besluit raad:

1. Alting 25 Beilen aan te kopen voor € 632.500,00 en de gestelde voorwaarden in de koopovereenkomst.
2. Voor de aankoop van Alting 25 Beilen een krediet beschikbaar te stellen van in totaal € 642.500,00 (€ 632.500,00 + € 10.000,00 bijkomende kosten)

### Aanleiding

Woningbouw heeft de hoogste prioriteit. Om na te gaan welke gebieden mogelijk kansrijk zijn om woningen te bouwen, is een Wervend Perspectief voor Beilen opgesteld. Dit document is door de gemeenteraad in 2024 vastgesteld. Het gebied Alting is potentieel geschikt. Om er voor te zorgen dat we als gemeente regie houden op dergelijke locaties, is de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Wil een eigenaar in het betreffende gebied zijn onroerend goed verkopen, dan moet dit eerst te koop worden aangeboden aan de gemeente. Het perceel Alting 25 in Beilen is aan de gemeente te koop aangeboden, zie rechter afbeelding. Een deel van het perceel kan mogelijk voor woningbouw worden ontwikkeld (zie afbeelding 1)

Afbeelding 1: fragment uit rapport  
Wervend Perspectief Beilen, blz 37

Afbeelding 2: fragment kadastrale kaart uit  
GeoWeb

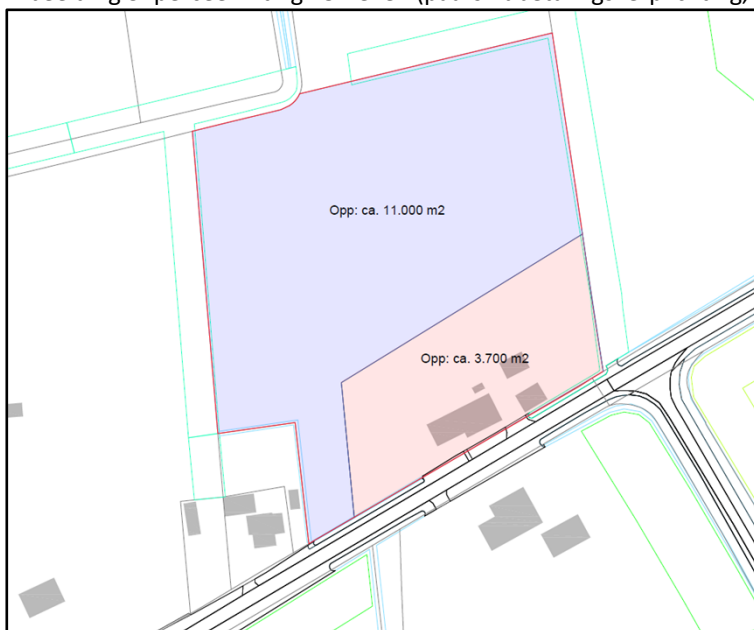


Mogelijke woningbouw      Alting 25: boerderij      Perceel Alting 25 Beilen te koop aangeboden.

Het onroerend goed kan de gemeente kopen voor € 632.500,00 met een nabetalingsverplichting van € 110.000,00 (afgerond). Deze aankoop is in overeenstemming met de huidige marktwaarde. Een nabetalingsverplichting gaat over het betalen van een eventuele meerwaarde die later ontstaat doordat er woningbouw op een deel van het perceel mogelijk wordt. Dit betalen we aan de verkoper als het Omgevingsplan is gewijzigd en woningbouw mogelijk is.

De aankoop van het geheel is onder voorbehoud instemming gemeenteraad. Gaat de raad niet akkoord met deze aankoop, dan komt de transactie niet tot stand.

Afbeelding 3: perceel Alting 25 Beilen (paars nabetalingsverplichting, lichtrood: huiskavel)



## Argumenten

Beslispunt 1:

De aankoop van Alting 25 Beilen past in de gemeentelijke ambitie met betrekking tot wonen zoals in het raadsprogramma en bestuursakkoord staat.

Het aankopen van Alting 25 Beilen biedt de gemeente de mogelijkheid om vroegtijdig een grondpositie in te nemen waarbij het risico relatief laag is. Dit komt doordat de aankoop in overeenstemming is met de huidige marktwaarde en bestemming.

## Kantttekeningen

Als op gronden woningen kunnen worden gebouwd, dan stijgt de waarde van de grond. Bij deze aankoop hebben we afgesproken dat de mogelijke meerwaarde die ontstaat bij woningbouwontwikkeling pas betalen als er daadwerkelijk zicht is op woningbouw.

De marktontwikkeling van onroerend goed is en blijft een risico; zowel stijging als daling in waarde is mogelijk. Dit geldt voor iedereen die tegen marktwaarde koopt op de onroerendgoedmarkt.

Op het aan te kopen perceel staan opstallen. Omdat we niet van plan zijn deze te slopen, worden deze weer te koop aangeboden. De opbrengst van deze verkoop wordt ten gunste gebracht van de het krediet. Hierdoor dalen de rentelasten.

Wanneer er besloten wordt om Alting 25 Beilen niet te kopen, dan mag de eigenaar gedurende drie jaar het onroerend goed aan een ander te koop aanbieden. Het kan gekocht worden door een private partij, maar ook door een ontwikkelaar. Mocht er woningbouw in het gebied kunnen komen, dan heeft de gemeente geen regie over die ontwikkeling en zullen er afspraken moeten worden gemaakt over de ontwikkeling, het aantal woningen en woningcategorieën. Dit betekent dat er onderhandelingen plaatsvinden en dat er dus veel minder regie is. Commerciële partijen zijn er op gericht om geld te verdienen/ rendement te realiseren en geven geen prioriteit aan woningbouwcategorieën zoals sociale en/of betaalbare woningbouw bijvoorbeeld.

### Gekocht en geen woningbouw

De gemeenteraad heeft vorig jaar besloten om de haalbaarheidsonderzoeken te starten voor de gebieden Alting en Smalbroek. Hieruit kan blijken dat het gebied Alting of delen daarvan niet geschikt zijn voor woningbouw. Ook is het mogelijk dat de raad besluit om niet verder te gaan met het gebied Alting. Wat zijn dan de gevolgen/ risico's met betrekking tot de aankoop van Alting 25 Beilen?

Zoals is aangegeven kunnen we de boerderij met land kopen tegen de huidige marktwaarde. Het grootste risico dat er is, is de marktontwikkeling van onroerend goed zowel in positieve als negatieve zin. De boerderij verkopen we zo snel mogelijk weer. Het grasland houden we in bezit, omdat hier mogelijk woningbouw is voorzien. Dit gebied zou ongeveer 11.000m<sup>2</sup> kunnen zijn met een waarde van € 110.000,00; dus € 10,00 per m<sup>2</sup>.

Stel dat na enige tijd blijkt dat er geen woningbouw mogelijk is of er wordt besloten om niet verder te gaan met de locaties en we hebben het grasland nog in eigendom. Dan verkopen we het grasland tegen de marktwaarde zoals die op dat moment is. Het meest logisch is om dan de grond te verkopen aan aangrenzende eigenaren. De waarde van grond is dan over het algemeen hoger.

Buurmans grond is maar één keer te koop. Er blijft een risico de waarde van grasland daalt en dat er dan een verlies moet worden genomen ten laste van het weerstandsvermogen de bouwgrond.

## Financiën

De aankoop wordt gefinancierd met een krediet. De marktwaarde dekt de hoogte van dit krediet af. Uit het budget rentelasten grondaankopen worden de jaarlijkse rentelasten betaald. Dit budget is door de raad beschikbaar gesteld bij de behandeling van de begroting 2025.

Aankoop Alting 25 Beilen	€ 632.500,00
Bijkomende kosten	€ 10.000,00
Overdrachtsbelasting	€ 0,00 +/-
Totaal	€ 642.500,00

Bijkomende kosten zijn notariskosten, landmeetkundige kosten, kadastrale tarieven en een bodemonderzoek.

De gemeente betaalt geen overdrachtsbelasting op basis van artikel 15 lid 1 onder c van de Wet op belastingen en rechtsverkeer.

Zoals we al bij de herziening van het voorkeursrecht gebied hebben aangegeven, worden woningen/woonboerderijen zo veel mogelijk ingepast in het te ontwikkelen gebied. Voor Alting 25 betekent dit dat de boerderij met opstallen en een beperkte hoeveelheid grond na aankoop weer te koop wordt gezet. Ongeveer 11.000m<sup>2</sup> houden we na verkoop in eigendom tegen een waarde van circa € 110.000,00. De verkoopprijs van de boerderij met opstallen wordt bepaald in overleg met een deskundige makelaar. De opbrengst van de verkoop wordt ten gunste gebracht van het krediet. Hierdoor dalen de rentelasten.

We rekenen met een renteomslag van 1,5% voor 2025.

## Communicatie/inwonersparticipatie

Wanneer het college onder voorbehoud instemming/goedkeuring gemeenteraad heeft besloten om de aankoop voor te leggen aan de raad; wordt de verkopende partij telefonisch hierover geïnformeerd. De vertegenwoordiger van Stichting Behoud Alting wordt hierna telefonisch op de hoogte van de voorgenomen aankoop met bijbehorend raadsvoorstel. Deze kunnen zij inzien zodra de vergaderstukken van de raad beschikbaar zijn.

Persoonlijke informatie in de koopovereenkomst is geanonimiseerd op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

## Vervolg

Heeft de raad besloten om Alting 25 Beilen aan te kopen, dan vindt de volgende dag de overdracht plaats via de notaris.

Het voorstel met toelichting is openbaar op het moment dat de vergaderstukken van de gemeenteraad zijn gepubliceerd.

Zoals al is aangegeven laten verkopen we de boerderij. Het onroerend goed gaat na aankoop zo spoedig mogelijk weer in de verkoop.

## **Bijlagen**

1. Geanonimiseerde koopovereenkomst
2. Raadsbesluit