

## AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE TEN BOER

**Raadsvergadering:** 26 november 2014

**Registratienummer:** TB14.4695130

**Agendapunt:** 12

**Onderwerp:** Woldwijk

**Voorstel:** Het gebied Woldwijk beschikbaar stellen voor duurzame initiatieven

**Toelichting:** **Achtergrond**

Woldwijk is een gebied van bijna 63 ha. ten noorden van de kern Ten Boer (bijlage). Van het gebied is ruim 39 ha. in bezit van de gemeente Ten Boer. Op het terrein staan een woning en een boerderij die ook in eigendom van de gemeente zijn. Het gebied is in 2007 aangekocht, maar zal als gevolg van de crisis niet op korte termijn ontwikkeld worden als woningbouwlocatie. Op dit moment wordt de grond verpacht voor agrarisch gebruik en is een deel in gebruik als tijdelijke locatie voor Innersdijk. De boerderij wordt beheerd door Carex en de woning is tijdelijk in gebruik gegeven voor bewoning. Het gemeentebestuur van Ten Boer wil graag bespreken welke andere mogelijkheden er zijn voor het gebied. In dit raadsvoorstel wordt achtereenvolgens ingegaan op de financiële situatie, de mogelijke opties en het vervolg.

**Huidige (financiële) situatie**

Het gebied is afgewaardeerd tot landbouwgrond en heeft op 1 januari 2014 een boekwaarde van € 1.3 miljoen. De kapitaallast voor de grond, de boerderij en de woning bedragen in 2015 € 60.000,-. Daarnaast zijn er nog eigendoms- en beheerkosten. De pachtopbrengst is in 2014 € 18.000,- op basis van een pachtsom van € 600,-/ha.

**Opties**

***Optie 1 grond verpachten***

De huidige pachtprijs is € 600/ha. De kans dat dit bedrag hoger wordt op korte termijn is niet reëel. Als gevolg hiervan zorgt verpachten voor een jaarlijks verlies van € 42.000,-. Het voordeel van verpachten is dat het flexibel is, de pacht kan jaarlijks worden opgezegd. Nadeel is dat het verlieslijdend is en het weinig meerwaarde heeft voor het gebied.

***Optie 2 verkopen***

Voor de opstallen geldt dat het niet waarschijnlijk is dat verkoop de huidige boekwaarde opbrengt. Voor de opstallen is de boekwaarde € 484.000,- en de taxatiewaarde in 2014 € 371.000,-, een verschil van € 113.000,-. De verkoopprijs voor grasland is momenteel vergelijkbaar met de huidige boekwaarde. Het voordeel van verkopen is dat er geen kapitaalslasten meer zijn, nadeel is dat het toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden vrijwel onmogelijk maakt en dat er nog extra moet worden afgeboekt.

### ***Optie 3 het gebied voor een bepaalde periode ter beschikking stellen voor duurzame initiatieven***

Het idee achter deze optie is dat een partij of een consortium van meerdere partijen de grond (en de opstal) tegen vergoeding mag gebruiken voor een periode van 10-15 jaar. Hierbij worden afspraken gemaakt over de financiële vergoeding en het type gebruik op basis van selectiecriteria.

De financiële meerwaarde van deze optie zit in het feit dat de op te brengen lasten die het gebied en de opstal met zich meebrengen worden gedragen door een andere partij dan de gemeente. Dit kan door het doen van een uitvraag/aanbesteding met randvoorwaarden, het uitgangspunt daarbij is dat de vergoeding voor de grond en de opstallen minimaal de kapitaalslasten + beheerkosten is. De maatschappelijke meerwaarde is dat er een ontwikkeling in het gebied plaatsvindt die gestuurd wordt aan de hand van vooraf gestelde selectiecriteria.

Mogelijke selectiecriteria die aan de uitvraag gekoppeld kunnen worden:

- Er moet duurzame energie worden opgewekt in het gebied waarbij bewoners van Ten Boer de mogelijkheid krijgen te participeren;
- Elk initiatief moet duurzaam zijn en mag geen schade toebrengen aan de omgeving;
- De bevolking moet worden betrokken bij de invulling van het gebied;
- Het initiatief moet toegevoegde waarde hebben voor de bevolking.

Mogelijk uit te voeren ideeën zijn:

Duurzame energie-initiatieven binnen de postcoderoos; buurtmoestuinen, zorgboerderij, experimenteren met aardbevingsbestendig bouwen, inzetten van wmo-budget als het consortium zorg kan leveren, distributie-/verkoop-/uitgiftepunt voor lokaal geproduceerd voedsel, biomassateelt voor verwarming van bijvoorbeeld het zwembad.

Nadelen: Deze werkwijze levert een onzekere situatie op, met selectiecriteria is te sturen maar het eindbeeld is niet helder.

Voordelen: Deze optie biedt een kans om de lasten te dekken zonder dat lange termijnontwikkelingen worden afgesneden. Wanneer deze optie niet lukt kan opnieuw de afweging worden gemaakt.

Om optie 3 verder uit te werken wordt in een sessie met uw raad bepaald wat de kwalitatieve randvoorwaarden zijn voor deze optie. Vervolgens wordt een aantal partijen uitgenodigd om dit idee aan de hand van de kwalitatieve en financiële randvoorwaarden te vertalen in een sluitende businesscase. Eind 2015 kan vervolgens worden bepaald of het idee voor de langere termijn levensvatbaar is.

Ten Boer, 13 november 2014

Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Ten Boer,

N.A. van de Nadort, burgemeester

J.A.C. Hoedjes, secretaris

#### **Bijlagen:**

##### **1. Bijgevoegd:**

- Conceptbesluit
- Kaart van het gebied

##### **2. Ter inzage:**

-

**Nr. 12** De raad van de gemeente Ten Boer;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2014,  
gelet op de desbetreffende wettelijke bepalingen;

**b e s l u i t :**

Het gebied Woldwijk beschikbaar te stellen voor duurzame initiatieven

Aldus besloten in de openbare  
vergadering van de raad van de  
gemeente Ten Boer,  
gehouden op 26 november 2014

De raad voornoemd,

N.A. van de Nadort, voorzitter

R.Sj. Bosma, griffier