

Onderwerp: Aankoop grond Jabeek / Susterseel

Vergaderdatum:	26-09-2023	Registratienr:	Z/23/193199 343837
Portefeuillehouder:	Jan Hermans	Steller:	Kuijpers, Roger

Aan de Raad (ZIE OOK Z/23/193110)

Voorstel:

In te stemmen met het aankopen van de grond Jabeek/Susterseel en het daarvoor benodigde krediet ad. € 1.299.590,-- beschikbaar te stellen.

Inleiding:

Wat is de aanleiding?

Aanleiding van dit raadsvoorstel vormt de onlangs door de burgemeester van Gangelt gestelde vraag of wij -net als de gemeente Gangelt- bereid zijn om stukken grond te kopen teneinde er gezamenlijke euregionale energieontwikkelingen te ontplooien.

Wat is het doel?

In Zuid-Limburg zijn we drukdoende om de energieopgave in samenhang te brengen met de ruimtelijke opgaven op het gebied van water, bodem, natuur, landschap en leefbaarheid om zo te komen tot een adequate inpassing van de energie-opwek. Dat is een enorme opgave, zeker gelet op de hoge landschappelijke waarde van o.a. het heuvelland. Als er minder oplossingen op het eigen grondgebied mogelijk zijn, dwingt dat ons om ook eens over onze eigen gemeentegrenzen heen te kijken. We zijn daarom bezig met het verkennen van mogelijke kansen om samen met onze Duitse buurgemeenten deze opgave op te pakken. We zijn intensief in overleg met de gemeenten Gangelt en Selfkant om te bekijken wat wij voor elkaar kunnen betekenen met het oog op de energie-opwek. Onder het motto "samen staan we sterk" wordt er gebouwd aan een samenwerking die beide gemeentelijke partners een substantieel voordeel moet gaan bieden in de ontwikkeling rondom de energietransitie. Zeer onlangs werd er grond aangeboden aan zowel de Duitse (gemeente Gangelt) en Nederlandse (gemeente Beekdaelen) zijde van de grens. De gemeente Gangelt heeft ons laten weten bereid te zijn de gronden aan Duitse zijde op te kopen en heeft ons verzocht dit ook te doen voor het Nederlandse deel.

Gelet op het feit dat de gronden hoogstwaarschijnlijk slechts éénmalig te koop zijn, en deze precies gesitueerd zijn in het zoekgebied aangaande verduurzaming en energietransitie, heeft het college via een spoedprocedure ingestemd -na bestuurlijke consultatie- om deel te nemen aan de biedingsprocedure volgens welke de gunning zou plaatsvinden. Het bod is uitgebracht op 31 juli 2023 onder het uitdrukkelijke voorbehoud en voorwaarde dat uw raad instemt met de aankoop van deze gronden (bijlage 2).

Wat is de wettelijke basis?

Onze gemeente heeft een serieuze opgave als het om de energie-opwek gaat. Als wij als (eu-)regio geen kansen ontwikkelen of benutten zullen wij geen enkele manoeuvreerruimte voor de toekomst hebben en ons gebied op slot zetten.

Met het verwerven van bedoelde gronden en de daaraan gekoppelde samenwerking met Gangelt, bieden wij ons een goede uitgangspositie om invulling te kunnen geven aan die opgave, juist op een plek die enorme kansen biedt. Een gedegen, gezamenlijk gedragen energieproject zal, zo is de verwachting, dermate substantiële energievoordelen c.q. -opbrengsten opleveren die voorliggende investering rechtvaardigen. Investeren om te genereren. Geconfronteerd met een harde deadline in de biedingsprocedure en in het besef dat dit soort kansen zich niet vaak voor doen, heeft het college daarom besloten via een spoedprocedure toch al een bod uit te brengen zonder daarbij de gebruikelijke integrale afwegingsmogelijkheden te (kunnen) benutten. Zo zijn de plannen van Gangelt nog niet uitgekristalliseerd en zijn er ook nog geen financiële middelen gereserveerd. Maar deze kans is te mooi om te laten schieten.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

De aankoop van de gronden is bedoeld om duurzame energieontwikkelingen mogelijk te maken. Dit betekent dat daarmee uitvoering gegeven wordt aan global goal 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) en een bijdrage geleverd wordt aan global goal 13 (klimaatactie).

Argumenten:

Onderstaand treft u een aantal overwegingen, opties en argumenten aan:

Bestuurlijk en ambtelijk heeft overleg plaatsgevonden met gemeente Gangelt en de dienstdoende Entwicklungsgesellschaft. Gangelt onderzoekt de mogelijkheden om een energieproject te realiseren op één van de 2 verzamelkavels (in de brochure aangemerkt als Koop I), meer bepaald op het Duitse grondgebied daarvan. De minimale vraagprijs bedraagt 11 euro p/m² en beide verzamelkavels worden in z'n geheel (niet gefragmenteerd) verkocht. Gangelt heeft ons toevertrouwd een bod van 12 euro p/m² te hebben uitgebracht, maar enkel voor het Susterseelse deelperceel. Beekdaelen heeft een bod uitgebracht van 11 euro p/m² op het gehele verzamelperceel en daarbij aangegeven samen met Gangelt te willen optrekken. Bij gunning zal iedere gemeente de kosten voor het eigen deelkavel voor haar rekening nemen.

De wil om samen te werken aan een grensoverschrijdende energieopgave is van beide kanten groot. Momenteel zijn lijntjes uitgezet naar het Ministerie en de provincie om de mogelijkheden van additionele financiering in kaart te brengen alsook de juridische haken en ogen helder te krijgen bij dit internationale plan. Tegelijkertijd ligt er een opgave om de vorm van samenwerking en ons deel daarin nader te concretiseren en het project zo SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden) als mogelijk in kaart te brengen.

Dat er toch al een bod is uitgebracht lijkt wellicht prematuur in het licht van de vele onduidelijkheden die er nog zijn, echter aan de deadline (31 juli) viel niet te tornen. Daarbij is het meer dan aannemelijk dat bij een latere poging om een geschikte grondpositie te verwerven de grondprijzen waarschijnlijk veel hoger zullen zijn.

Daarmee zou ook het break-evenpoint in de kosten-baten analyse anders (lees ongunstiger) komen te liggen.

De makelaar van Aelmans heeft de gemeente op 15 augustus 2023 schriftelijk per e-mail bevestigd dat verkoper akkoord gaat met het bod van de gemeente Beekdaelen voor de percelen gelegen op Nederlands grondgebied. De verkoop van de percelen gelegen op Duits grondgebied is gegund aan de gemeente Gangelt.

Kanttekeningen en risico's:

Hoewel we in Gangelt een gemotiveerde kartrekker hebben gevonden en beide besturen de intentie hebben uitgesproken om samen onze schouders te zetten onder dit plan, bestaan er op dit moment nog veel onduidelijkheden over de concrete uitwerking en onze rol daarin. Er is begin juli een verzoek uitgezet om bij het ministerie van Economische Zaken en Klimaat informatie op te vragen over de (on-)mogelijkheden om vanuit Nederland deel te nemen in energieopwekking op Duits grondgebied. Dat vormt een belangrijk onderdeel in dit project waarvan de hoge initiële kosten een gedegen voorbereiding en samenwerking vereisen. Daarnaast is de vraagprijs hoog (zeker indien de grond uiteindelijk alleen voor landbouwdoeleinden gebruikt gaat worden). We zien echter wel dat -vanwege de energieopgave- diverse partijen op zoek zijn naar dit soort zoekgebieden; dit gebied zou mogelijk voor andere (commerciële) partijen heel aantrekkelijk kunnen zijn.

Grensoverstijgende projecten met energieopwekking als kern zijn complexe opgaven. Verschillende toezichthouders en regelgeving zijn hier debet aan. Echter, gelet op de ligging van Beekdaelen – en in een bredere context Zuid-Limburg – is het opzoeken van samenwerking wel essentieel voor het vinden van duurzame oplossingen. Het ministerie van EZK heeft – desgevraagd – dit project met interesse te volgen, maar momenteel de eigen inzet met name gericht op netcongestie. Het ministerie is vanzelfsprekend wel aan zet als wet- en regelgeving aangepast moet worden.

Om de mogelijkheden en kansen voor energieopwekking te realiseren op de aan te kopen percelen is ambtelijk opdracht verstrekt aan Sweco Architecten- en Ingenieursadviesbureau voor een onderzoek naar het duurzaamheidsperspectief. Het onderzoek van Sewco is uitgevoerd en het adviesrapport ontvangen (bijlage 3).

De makelaar heeft in de schriftelijke bevestiging van 15 augustus 2023 vermeld dat verkoper graag de koopovereenkomst wil opstellen. Ambtelijk is de makelaar nogmaals medegedeeld dat er nog formele instemming vereist is van het college van B&W alsmede de Raad en dat wij graag zien dat daarvoor een ontbindende voorwaarde opgenomen wordt in de koopovereenkomst. De koopovereenkomst hebben wij ontvangen en met daarin opgenomen de gevraagde ontbindende voorwaarde als ook een ontbindende voorwaarde voor als de gemeente Gangelt de percelen gelegen op Duits grondgebied niet aankoopt (bijlage 4 en 5).

Financiën:

Financiële aspecten

De gemeente Beekdaelen heeft, samen met de gemeente Gangelt (en onder uitdrukkelijk voorbehoud van instemming van uw Raad), op 31 juli jl. een bod uitgebracht van € 2.094.774,- waarvan € 1.294.590,- voor rekening komt van de gemeente Beekdaelen, zijnde 117.690 m2 (het Nederlandse kaveldeel) x € 11,-. Dit bod is inmiddels geaccepteerd en de koopakte is opgesteld en ondertekend.

De gronden worden geactiveerd op de balans als materiele vaste activa. Hierop wordt niet afgeschreven. De structurele rentekosten (uitgaande van 3,5%) die met dit voorstel gepaard gaan bedragen €45.486. Deze rentekosten komen ten laste van de exploitatie.

Een bedrag van €11,- per m2 lijkt aan de hoge kant voor landbouwgrond. Op het moment dat de energie-ontwikkelingen geen doorgang vinden hebben wij te maken met een onrendabele top. We zijn voornemens om een taxatie te laten uitvoeren om de daadwerkelijke waarde te bepalen en de hoogte van de onrendabele top te berekenen. Op het moment dat dit duidelijk is zal een afwaardering van de grond gedaan worden. Deze kan ten laste van het resultaat worden gebracht of gedekt worden uit reserves. Wij zullen dit financieel vertalen op een later moment.

Het aankoopbedrag dient te worden vermeerderd met de notariële kosten en kosten voor taxatie, ten bedrage van € 5.000,-. De totale aankoopprijs bedraagt dan € 1.299.590 (zegge; éénmiljoentweehonderdnegenennegentigduizendvijfhonderdnegentig euro). Voor de aankoop is de gemeente vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Ten tijde van het op- en vaststellen van de gemeentelijke begroting 2023 was deze aankoop niet voorzien. De afdeling financiën heeft een begrotingswijziging opgesteld (bijlage 6).

Fiscale aspecten

Gezien het feit dat er nog geen uitgewerkte plannen liggen voor aanwending van de grond, rust er geen vpb-plicht op de aankoop. Die vpb-plicht kan wel later nog ontstaan wanneer er op de grond kwalificeerbare ondernemingsactiviteiten zouden gaan plaatsvinden. In dat geval gaat de grond tegen de economische waarde van dat moment over van onbelaste naar belaste sfeer.

Voor de btw kwalificeren deze te verwerven gronden niet als bouwterrein. De levering is dan vrijgesteld van btw, net zoals de verkrijging door de gemeente vrijgesteld is van overdrachtsbelasting.

Vervolgtraject en verantwoording:

Als uw raad instemt met dit voorstel, zal dat de weg vrijmaken om de energieplannen verder uit te werken. Uw raad zal daarbij periodiek geïnformeerd worden over de voortgang.

Communicatie:

Op dit moment vindt communicatie plaats met de gemeente Gangelt en Aelmans als verkopende partij. Daarnaast lopen er communicatielijnen met het ministerie van Economische Zaken en Klimaat en provincie Limburg.

Bijlage:

- Bijlage 1: Concept raadsbesluit
- Bijlage 2: Inschrijfformulier inzake verkoop bij inschrijving – bieding gemeente Beekdaelen
- Bijlage 3: Adviesrapport Sweco Architecten- en Ingenieursadviesbureau.
- Bijlage 4: Koopovereenkomst Susterselerweg ong. en Etzenraderweg ong. te Jabeek.
- Bijlage 5: Bijlagen koopovereenkomst.
- Bijlage 6: Begrotingswijziging.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurt