

		Zaaknummer	00579858
Onderwerp	Kavelruil		

Collegevoorstel

Aanleiding / voorgeschiedenis

Er wordt al enige tijd gewerkt aan een integrale kavelruil waarin ook gronden van de gemeente Heusden betrokken zijn. Om praktische redenen is de totaal beoogde ruiling opgedeeld in een aantal verschillende kavelruilingen. Inmiddels zijn al enkele succesvolle ruilingen gerealiseerd. Ook met de kavelruil die nu voorligt, worden weer meerdere doelen gerealiseerd.

Feitelijke informatie

Het belangrijkste doel is het mogelijk maken van de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL) waarin de omgeving rond de A 59 (tussen 's-Hertogenbosch en Waalwijk) wordt verbeterd op het gebied van infrastructuur, natuur, recreatie en economische activiteiten. Met deze kavelruil wordt ook bijgedragen aan agrarische structuurversterking: de afstand tussen kavels en de betrokken agrarische bedrijven vermindert en er ontstaan meer aaneengesloten kavels.

Verdere informatie leest u in het bijgaande raadsvoorstel en de bijlagen.

Afweging

Het voorstel is om:

- in te stemmen met deze kavelruil en aan de raad uw voornemen kenbaar te maken om deze kavelruil aan te gaan;
- de raad in de gelegenheid te stellen om hierover wensen of bedenkingen te geven;
- de raad voor te stellen een investeringskrediet van € 1.813.852 beschikbaar te stellen voor het aangaan van deze kavelruil.

Procedure /vervolgstappen

Als de raad overeenkomstig uw voorstel besluit, volgt zo snel mogelijk het voorstel aan u om de kavelruil aan te gaan.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

		Zaaknummer	00579858
Onderwerp	Kavelruil		

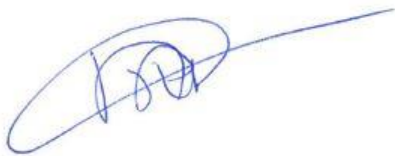
BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 26 februari 2019

besloten:

- in te stemmen met de voorliggende kavelruil en aan de raad het voornemen kenbaar te maken om deze kavelruil aan te gaan;
- de raad voor te stellen om:
 - kennis te nemen van de voorliggende kavelruil, waarbij in totaal circa 35.78.42 ha cultuurgrond, in eigendom van de gemeente Heusden, wordt ingebracht en in totaal circa 24.91.91 ha cultuurgrond wordt toebedeeld aan de gemeente Heusden;
 - aangaande deze voorgenomen kavelruil geen nadere wensen en bedenkingen te hebben;
 - een investeringskrediet van € 1.813.852 beschikbaar te stellen voor het aangaan van deze kavelruil.

namens het college van Heusden,
de secretaris,
b/a



mr. H.J.M. Timmermans

Onderwerp	Kavelruil
Portefeuillehouder	De heer dr. M.G.M. van der Poel
Datum raadsvergadering	2 april 2019

Samenvatting

Al enige tijd wordt er gewerkt aan een integrale kavelruil waarin ook gronden van onze gemeente betrokken zijn. Met deze kavelruil worden meerdere doelen gerealiseerd waaronder de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL), het realiseren van afstandsverkorting en verbetering van de landbouwstructuur voor agrariërs.

In de kavelruil wordt gesproken over inbreng en toedeling van percelen. Voor onze gemeente is er sprake van een inbreng van 35.78.42 ha met een waarde van € 2.293.282 en een toedeling van 24.91.91 ha tegen een aankoop prijs van € 1.813.852. De aan- en verkoopprijzen van de in te brengen en toegedeelde percelen zijn overeenkomstig de getaxeerde waarde. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording wordt voorgesteld een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de aan ons toebedeelde percelen.

Aanleiding

Al enige tijd wordt er gewerkt aan een integrale kavelruil waarin ook gronden van onze gemeente zijn betrokken. Om praktische redenen is de totaal beoogde ruiling opgedeeld in een aantal verschillende kavelruilingen. Inmiddels zijn er daarvan al enkele succesvol gerealiseerd. Met deze kavelruil worden meerdere doelen gerealiseerd. Het belangrijkste doel is de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL) waarbij de omgeving rond de A 59 (tussen 's-Hertogenbosch en Waalwijk) wordt verbeterd op het gebied van infrastructuur, natuur, recreatie en economische activiteiten. Naast de GOL-doelstellingen wordt ook de afstand tussen kavels en de betrokken agrarische bedrijven verminderd en ontstaan er meer aaneengesloten kavels. Voor de aan de gemeente toebedeelde percelen is een door u beschikbaar te stellen investeringskrediet noodzakelijk.

Feitelijke informatie

Voorgeschiedenis

In juni 2018 en januari 2019 besloten wij al eerder tot het aangaan van een kavelruil voor de GOL. Om deze ruilingen doorgang te laten vinden, was door omstandigheden snel handelen vereist. De daaruit voortvloeiende investeringskredieten zijn respectievelijk achteraf aan u voorgelegd bij de tweede bestuursrapportage 2018, c.q. dit gebeurt nog in de eerste bestuursrapportage 2019.

De GOL is een van de grootste integrale projecten van de afgelopen jaren waarin onze gemeente een (cruciale) rol speelt. Om de GOL te kunnen uitvoeren, is het nodig om gronden te verwerven, gronden vrij te spelen en weer in te zetten. Dit gebeurt o.a. via kavelruilingen. Maar ook het verbeteren van kavelstructuur waardoor de kavels van de verschillende agrariërs dicht bij het bedrijf komen te liggen is een doelstelling van kavelruilingen. Het realiseren van een afstandsverkorting betekent dat er sprake is van minder agrarisch verkeer op de wegen. Hierdoor is er sprake van minder overlast, een veiliger omgeving en kan er efficiënter gewerkt worden door de agrariër.

Daarnaast heeft u eerder de wens geuit om een verkoopopbrengst te realiseren. Dit wordt mede gerealiseerd door de voorliggende kavelruil. Met deze kavelruil worden dus meerdere belangen behartigd.

Kaders (beleid en wettelijk)

Ingevolge artikel 169, vierde lid, Gemeentewet neemt het college geen besluit over bepaalde

privaatrechtelijke rechtshandelingen dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en/of bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Het gaat dan met name over privaatrechtelijke rechtshandelingen die ingrijpende gevolgen voor de gemeente kunnen hebben.

Daarnaast bepaalt artikel 7 van de financiële verordening van onze gemeente dat het college niet besluit over o.a. de aan- en verkoop van goederen, werken en diensten groter dan € 100.000, voor zover hier in de door de raad geautoriseerde begroting en investeringskredieten niet in is voorzien.

De kavelruil wordt op grond van de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) ingericht op basis van vrijwilligheid. De gemeente werkt hiervoor samen met een externe kavelruilcoördinator. De kavelruilcoördinator is de contactpersoon tussen de verschillende partijen en bewaakt samen met de notaris de wettelijke kaders in deze kavelruil.

Volgens de regelgeving in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet een kavelruil bruto worden verantwoord. Dit betekent dat u hiervoor een investeringskrediet beschikbaar moet stellen overeenkomstig de waarde van de aan ons toebedeelde percelen.

Overige informatie

In de voorliggende kavelruil zijn in totaal 32 partijen betrokken, waaronder agrariërs, provincie Noord Brabant, waterschap, Natuurmonumenten, de gemeenten 's-Hertogenbosch, Waalwijk, Heusden en nog enkele overige partijen zoals o.a. stichtingen en particulieren.

Inbreng en toedeling percelen

In de kavelruil wordt gesproken over inbreng en toedeling van percelen. Met het inbrengen van percelen wordt bedoeld dat de percelen van de gemeenten worden ingebracht in de kavelruil zodat deze van eigenaar wijzigen. Dit leidt voor de gemeente tot een verkoopopbrengst. De aan onze gemeente toebedeelde percelen komen na de kavelruil tegen de getaxeerde waarde in eigendom. De inbreng en toedeling van percelen bevat voornamelijk cultuurgronden, maar ook wegen, groen- en reststroken voor de GOL. Voor onze gemeente is er sprake van een inbreng van 35.78.42 ha met een verkoopwaarde van € 2.293.282 en een toedeling van 24.91.91 ha tegen een aankoopprijs van € 1.813.852.

Pacht

De gemeente verpacht grond aan agrariërs. Hierbij onderscheiden we geliberaliseerde pacht (kortlopende pacht) en reguliere pacht (vaste pacht). Reguliere pacht is een bijzondere vorm van pacht waarbij de pachter een grote bescherming geniet. Met geliberaliseerde pacht worden percelen jaarlijks (met een maximum van zes jaar) beschikbaar gesteld aan een pachter. In deze kavelruil wordt zowel geliberaliseerde pacht als reguliere pacht ingebracht, op basis van vrije staat. Door een inbreng in vrije staat is er geen sprake van nog geldende gebruiksbepalingen voor de nieuwe eigenaar.

Door deze kavelruil neemt het areaal gemeentelijke cultuurgrond af; de omvang van de in te brengen percelen is groter dan van de toebedeelde percelen. Dit betekent automatisch dat de pachtinkomsten, bij een gelijkblijvende pachtprijs, structureel lager worden. Bij het opstellen van de begroting 2019 is hier al rekening mee gehouden. Het effect van deze kavelruil op de begroting is hierdoor minimaal.

In de kavelruilovereenkomst en de staten van inbreng en toedeling zijn met de partijen individuele en aanvullende afspraken gemaakt om de kavelruil tot stand te brengen. Ook worden met deze kavelruil enkele afspraken uit eerdere kavelruilingen uitgevoerd. De afspraken en wijzigingen worden in (reguliere) pachtwijzigingsovereenkomsten nog nader vastgelegd. In een kavelruil is het niet altijd mogelijk om kavels van gelijke omvang met elkaar te ruilen omdat er rekening moet worden gehouden met kadastrale en natuurlijke grenzen. Hierdoor is er in sommige ruilingen sprake van een geringe groei of afname van de

reguliere pacht. Een pachtgroeï heeft niet onze voorkeur maar is een voorwaarde om kavelruilingen te kunnen laten slagen.

Binnen deze kavelruil is sprake van twee afwijkende afspraken, te weten:

- **Pacht Biessertweg.**
Het perceel in eigendom van de gemeente aan de zuidzijde van de Biessertweg, dat in vaste pacht is uitgegeven, is nodig voor de aanleg van een op- en afrit van de A59. Het is van groot belang (voor de GOL) om dit perceel in vrije staat te verkrijgen. Met de pachter is overeen gekomen dat de volledige reguliere pacht (10,7 ha) vrijwillig wordt ingeleverd in ruil voor het in eigendom verkrijgen van circa 0,9 ha cultuurgrond (naastgelegen restperceel).
- **Pacht Nieuwe Munnikensteeg/d'Oultremontweg.**
De reguliere pachter met percelen aan de Nieuwe Munnikensteeg en d'Oultremontweg in Drunen levert vrijwillig zijn totale pacht van 3,5 ha in. In de bedrijfsvoering van deze pachter is het hebben van cultuurgrond geen noodzaak, terwijl hij wel voldoet aan de normen voor reguliere pacht. Door de ligging van 2,725 ha in de Baardwijkse Overlaat, kunnen deze vrijgekomen percelen in samenwerking met de provincie worden ingezet in het belang van de GOL. Door het afkopen van de gebruiksrechten (inleveren pacht) worden deze percelen geruild en de ruilpercelen worden in vrije staat verkocht. De prijs is daardoor hoger dan bij een verkoop in verpachte staat. De verhouding tussen de afkoopwaarde en de waarde in vrije staat is, gezien het belang dat hiermee wordt gerealiseerd voor de voortgang van de GOL, afgewogen en in balans.

Taxatie

Alle percelen in de kavelruil zijn getaxeerd op basis van een gezamenlijke taxatie door een rentmeester/taxateur van Gloudemans en Jos Claassen taxatie en advies (taxatiecommissie). De aan- en verkoopprijzen van de door de gemeente ingebrachte en toegedeelde percelen zijn overeenkomstig de getaxeerde waarde.

Inzet van middelen

Met de kavelruil wordt 35.78.42 ha ingebracht en totaal 24.91.91 ha toebedeeld aan onze gemeente.

Administratief moet een kavelruil bruto worden verantwoord. De gronden die de gemeente uit deze kavelruil verkrijgt, moeten volgens de regelgeving in het BBV worden opgenomen op de balans onder de gronden en terreinen met economisch nut tegen de verwerving of, wanneer de taxatiewaarde lager is, tegen de taxatiewaarden. Bij de voorliggende kavelruil zijn deze aan elkaar gelijk. Voor de toebedeelde percelen is een investeringskrediet ter grootte van € 1.813.852. nodig.

De kosten van deze kavelruil worden voor een groot deel voldaan door de provincie. De kosten voor de gemeente bestaan uit notariskosten, kadastrale kosten, een deel van de kosten voor het inschakelen van de kavelruilcoördinator en kosten van de taxatiecommissie. Deze komen ten laste van de kosten verkoop gemeentelijke eigendommen. Daarnaast zijn er nog kosten voor de gemeente die voortvloeien uit de aanvullende individuele afspraken die zijn gemaakt met de partijen, waaronder het snoeien van bomen en het weghalen van een omheining. Deze komen ook ten laste van de kosten verkoop gemeentelijke eigendommen. Alle bijkomende kosten bedragen in totaliteit circa € 20.000.

De bruto verkoopopbrengst van de ingebrachte percelen bedraagt € 2.293.282, de boekwaarde van deze ingebrachte percelen is € 730.443. Per saldo betekent dit dus een netto opbrengst van € 1.562.839 ten gunste van de verkoop gemeentelijke eigendommen. Na aftrek van de bijkomende kosten is het resultaat van deze kavelruil dus circa € 1.542.839. De verkrijgingsprijs van de aan de gemeente toebedeelde percelen bedraagt € 1.813.852.

Bij het opstellen van de begroting 2019 is al rekening gehouden met het afnemen van het aantal uitgeefbare meters pachtgrond en daarmee de pachtinkomsten. Het effect van deze kavelruil is daardoor minimaal.

Risico's

Het proces van de kavelruil is een soort van trechter die steeds minder vrijblijvend wordt. Inmiddels zijn de volmachten met de deelnemende agrariërs ondertekend en is de overeenkomst van kavelruil opgemaakt door de notaris. De kavelruilcoördinator heeft alle individuele afspraken met de betrokken partijen vastgelegd in de staten van inbreng en toedeling. Die worden als bijlagen toegevoegd aan de overeenkomst van kavelruil. In de tussentijd hebben partijen de tijd om een bodemonderzoek te doen voor de percelen die ze kopen en waar nodig de middelen bij de bank te regelen. Het bodemonderzoek en het financieringsvoorbehoud zijn de ontbindende voorwaarden voor de partijen. Bij de publieke partijen wordt de besluitvorming voor deze kavelruil voorgelegd aan het bevoegd orgaan.

Afweging

De voorliggende kavelruil geeft invulling aan het realiseren van verschillende doelstellingen waaronder de GOL, kavelstructuurverbetering en de verkoopdoelstelling van overbodige gronden.

Gelet op de grootte van de bedragen die met deze kavelruil zijn gemoeid, ook in relatie tot artikel 7 van de financiële verordening, stellen wij u in de gelegenheid om uw eventuele wensen of bedenkingen over de voorgenomen kavelruil te geven.

Voor de aan de gemeente toebedeelde percelen moet conform het BBV een investeringskrediet van € 1.813.852 beschikbaar worden gesteld en wij stellen u voor om, ervan uitgaande dat u geen overwegende wensen of bedenkingen heeft, daartoe te besluiten.

Procedure / vervolgstappen

Wanneer u conform dit voorstel besluit tot het beschikbaar stellen van een investeringskrediet, zullen wij daarna het besluit nemen om deze kavelruil aan te gaan. Gedurende het proces zijn er nog kleine wijzigingen mogelijk, waardoor het voorgestelde investeringskrediet in een geringe mate kan gaan afwijken. Een eventuele afwijking zullen wij dan achteraf verantwoorden in de bestuursrapportage.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 2 april 2019;

gezien het voorstel van het college van 26 februari 2019;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- kennis te nemen van de voorliggende kavelruil, waarbij in totaal circa 35.78.42 ha cultuurgrond, in eigendom van de gemeente Heusden, wordt ingebracht en in totaal circa 24.91.91 ha cultuurgrond wordt toebedeeld aan de gemeente Heusden;
- aangaande deze voorgenomen kavelruil geen nadere wensen en bedenkingen te hebben;
- een investeringskrediet van € 1.813.852 beschikbaar te stellen voor het aangaan van deze kavelruil.

de griffier,

mw. drs. F.E.H.M. Backerra