

Raadsvoorstel

Renovatie boerderij Groningerstraatweg 401 en aankoop terrein van Blitsaerd beheer BV

Zaaknummer: Z214775-2019

Aan de gemeenteraad.

De gemeente Leeuwarden heeft de boerderij gelegen aan de Groningerstraatweg 401 reeds in 1969 aangekocht samen met bijbehorende landerijen in het kader van de Grote Wielen. De boerderij is jarenlang verhuurd en de laatste jaren is er weinig onderhoud gepleegd. Dit had mede te maken met de onzekerheid in verband met ontwikkelingen in Blitsaerd. Nu echter bekend is dat ten behoeve van deze ontwikkeling deze boerderij en de omliggende gronden niet meer nodig zijn ontstaat er een nieuwe situatie. Dit object staat in de notitie vastgoed op de nominatie om verkocht te worden. Gelet op het feit dat er reeds jarenlang een huurder in het pand zit is het op dit moment onmogelijk om de boerderij voor een goede prijs te verkopen. Om de boerderij in de toekomst goed te kunnen verkopen is er dringend groot onderhoud en renovatie noodzakelijk.

Deze boerderij (woonhuis en schuur) wordt momenteel reeds lange tijd verhuurd. Om de boerderij te behouden voor de toekomst en courant te houden zijn er investeringen nodig in zowel het groot onderhoud van de boerderij alsmede in de woningrenovatie. Dit groot onderhoud van de boerderij is geraamd op ca. € 125.000,- en de kosten van de renovatie zijn geraamd op ca. € 52.000,-. Bij dit laatste bedrag moet gedacht worden aan een nieuwe badkamer, dakisolatie, nieuwe keuken, centrale verwarming in de woning door middel van een pallet gestookte cv installatie en zonnepanelen. In verband met de genoemde renovatie is de huurder van de woning bereid om een huurverhoging te accepteren van € 338,- per maand (totaal € 650,- per maand). De huidige boekwaarde van de boerderij bedraagt € 50.000,-.

De schuur van deze boerderij is momenteel in gebruik bij de naastgelegen Survivalvereniging Leeuwarden. De survivalvereniging bestaat sinds eind jaren 90 en is sindsdien sterk gegroeid naar een vereniging van momenteel zo'n 500 leden. Wij vinden het een positieve ontwikkeling dat het gebied steeds meer wordt gebruikt voor outdoor activiteiten. Vanuit die achtergrond willen we met dit voorstel ook de survivalvereniging ondersteunen in haar verdere ontwikkeling.

Na het onderhoud/renovatie zal deze Survivalvereniging € 350 per maand huur gaan betalen voor het gebruik van de schuur. Momenteel hebben ze de schuur gratis in gebruik. Daarnaast heeft deze Survivalvereniging grond in gebruik van de CV/BV voor hun activiteiten waarvoor zij geen vergoeding betalen. De gemeente participeert voor 50% in de CV/BV. Nu duidelijk is geworden dat deze gronden niet meer nodig zijn voor de ontwikkeling van Blitsaerd wil deze CV/BV deze in gebruik zijnde gronden plus enkele omliggende gronden verkopen. De Survivalvereniging heeft hiervoor belangstelling maar heeft zelf geen middelen. Deze gronden met een oppervlakte van 160.450m2 zijn getaxeerd op € 240.000,- (€ 1,50 per m2 voor bosgrond) en voor dit bedrag aangeboden door Blitsaerd beheer BV aan de gemeente Leeuwarden (kosten koper). De Survivalvereniging is bereid om deze gronden vervolgens van de

gemeente te pachten voor een bedrag van € 8.850 per jaar (€ 500 per Hectare). Tevens gaan ze het terreinonderhoud van deze gronden grotendeels zelf doen en gaan ze investeren in toiletvoorzieningen. De gemeente zal slechts het schoonhouden van kolken op het terrein voor haar rekening nemen.

Met bovengenoemde investeringen blijft de boerderij voor de toekomst behouden en een verkoopbaar, courant object mocht de huurder te zijner tijd de huur opzeggen. Tevens krijgt de Survivalvereniging met de aankoop en verhuur van bovengenoemde gronden zekerheid voor de toekomst voor deze locatie en de mogelijkheid om fors uit te breiden en kan zodoende met vertrouwen de toekomst tegemoet zien.

Kanttelingen en risico's

Indien de Survivalvereniging ophoudt te bestaan blijft de gemeente met deze aan te kopen gronden zitten waar dan geen inkomsten meer tegenover staan. Dit betekent dan een structureel dekkingsprobleem van € 8.850,- per jaar.

Financiën

Met de renovatie van de boerderij Groningerstraatweg 401 en aankoop van bospercelen van de Wind groep zijn de volgende kosten gemoeid:

Kosten	Bedrag	Dekking
Groot onderhoud	125.000	Voorziening groot onderhoud
Renovatie	52.000	Verhoging huur boerderij en schuur € 700
Boekwaarde grond Wielhals	50.000	} Pachtopbrengsten € 8.850
Aankoop gronden	240.000	
Bijkomende kosten gronden	5.000	
Totaal	472.000	

Van de bovenstaande onderdelen wordt voorgesteld om krediet beschikbaar te stellen voor de renovatie, aankoop gronden en bijkomende kosten gronden van in totaal € 297.000. De hiermee gepaard gaande lasten kunnen worden gedekt door de huurverhoging van de boerderij en schuur en de pachtopbrengsten. Voor de aanwending van de voorziening groot onderhoud is geen expliciet besluit benodigd van uw raad. Voor wat betreft de boekwaarde grond Wielhals gaat het hier om een overheveling van de balanspost voorraden naar materiele vaste activa waarvan de lasten kunnen worden gedekt door de pachtopbrengsten. Per saldo is sprake van een sluitende exploitatie voor de boerderij en de gronden.

Leeuwarden, 19 november 2019,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.