

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1693 /2026

Onderwerp: Eenmalig ophoging strategisch verwervingskrediet

Auteur	: Emiel van Eck
Team	: Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	: Emiel.vanEck@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☒ Ja ☐ Nee

Onderwerp

Eenmalige ophoging strategisch verwervingskrediet

Voorstel

1. Het strategisch verwervingskrediet eenmalig te verhogen met 1.5 miljoen euro,
2. De hieruit voortvloeiende structurele kapitaallasten (rente) ad. € 13.500,- te dekken door deze ten laste te brengen van het begrotingssaldo.
3. Voor '2026 en verder' een bedrag van € 10.000,- beschikbaar te stellen voor 'onderhoud en zakelijke lasten'.
4. Deze meerjarige structurele uitgaven te dekken door deze ten laste te brengen van het begrotingssaldo.
5. De '9^e' begrotingswijziging van '2026' vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Maashorst voert sinds 2022 een dynamisch grondbeleid waarbij bij voorkeur externe partijen worden gefacilieerd bij de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen. Als deze partijen geen of onvoldoende initiatieven ondernemen kan de gemeente ook besluiten zelf een actieve rol in te nemen om toch de gemeentelijke doelstellingen te realiseren. Maar ook een grote complexiteit van een gebiedsontwikkeling kan hiervoor aanleiding zijn. Zoals dit bij bijvoorbeeld de verschillende centrumontwikkelingen in Maashorst, het geval is geweest.

De gemeente heeft in 2022 bij het vaststellen van de nota grondbeleid een (beperkte) strategisch krediet van 3 miljoen euro beschikbaar gesteld. Het strategische krediet bestaat uit "bestedingsruimte voor nieuwe aankopen" en "de voorraad van gronden en gebouwen". De gemeente heeft de afgelopen jaren vier verschillende aankopen gedaan waarmee het krediet voor 90% is benut. Het restantbedrag is niet toereikend om nieuwe aankopen te kunnen doen. Door het college is bij de begrotingsbehandeling in september is besloten dat er geen algemene verhoging van het verwervingskrediet zou komen omdat

bij het niet benutten er wel structurele rentelasten worden begroot. Wel is besloten dat per aankoop een los dekkingsvoorstel aan de gemeenteraad moest worden voorgelegd.

Bij diverse gebiedsontwikkelingen zijn er nieuwe ontwikkelingen als gevolg van een Raad van State uitspraak eind 2024. De strekking van de uitspraak is dat bij uitleglocaties er extra goed gekeken moet worden naar de volksgezondheid. Er moet een “bufferzone” tussen de nieuwe woningen en het agrarische gebruik (gewasbestrijding ed.) worden aangehouden.

Voor een aantal uitleglocaties worden momenteel gesprekken gevoerd omtrent deze spuitzone. Er vinden ook al concrete verwervingsgesprekken plaats. Om snel te kunnen handelen en snel een onvoorwaardelijke overeenkomst te kunnen tekenen is op dit moment een budget nodig van 1,5 miljoen euro.

Wat is toerekenbaar aan een grex? Voor de spuitzones wordt momenteel met een strook van 50m langs het gehele plangebied gerekend (vanaf de grens van de nieuwe woonbestemmingen, de tuinen). Het spreekt voor zich dat een gedeeltelijke beperking op een agrarisch perceel niet een ideale en werkbare situatie biedt. Daarbij is het zo dat de lijn nooit recht is. Dat maakt de onderhandelingen complexer. Een gehele aankoop van kadastrale percelen maakt de transactie met een grondeigenaar makkelijker en sneller. De gronden die niet voor een concrete ontwikkeling nodig zijn, zijn daarmee zijn niet toerekenbaar aan de grondexploitatie. Wel zou een planschade gedeelte aan de grex doorbelast kunnen worden. Omdat voor de planschade nog weinig referenties zijn is hier momenteel geen concrete waarde voor te benoemen. De grondaankoop kan daarom niet uit de bestaande grondexploitatie worden gedaan maar wordt als strategische verwerving aangeduid. Het actuele beschikbare strategische verwervingskrediet is echter niet toereikend.

Het is zeer aannemelijk dat voor andere uitleglocaties ook gronden aangekocht moeten worden om de regelgeving rond de “spuitzone” te kunnen borgen. In de komende maanden komen nog meerdere separate voorstellen met een kredietvraag richting de gemeenteraad.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan het grondbeleid en strategische grondposities aankopen.

Argumenten

1.1 Regie hebben op het proces

Wanneer de gemeente geen grondeigenaar is zullen we het financieel nadeel (ontnemen spuitrecht) moeten bepalen. De kans dat hierover lang onderhandeld moet worden en we daar financieel niet uitkomen komen is een serieus scenario. Als gemeente willen we woningbouw mogelijk maken, door het verkrijgen van het eigendomsrecht van aangrenzende gronden kan gemakkelijk de gebruiksbeperking worden doorgevoerd en borgen we een snelle procedure. Als grondeigenaar kunnen we zelf instemmen met de publiekrechtelijke gebruiksbeperking van een spuitzone.

1.2 Grondeigendom blijft een waarde houden

De gemeente moet zich houden aan regelgeving bij grondaankopen. De verwervingswaarde is daarom altijd marktconform. De waarde zal meer arbitrair zijn wanneer we alleen een waarde moeten bepalen over financiële effect van de gebruiksbeperking over meerdere jaren (bepaling van de nadeelcompensatie).

1.3 Het beschikbaar stellen van kredieten is een bevoegdheid van de raad



Het huidige strategische grondverwervingskrediet is van onvoldoende omvang. Het budgetrecht van de raad is opgenomen in artikel 189 Gemeentewet. Er is een krediet voor strategische verervingen, maar er is onvoldoende ruimte beschikbaar om deze verwerving vanuit dat krediet te kunnen doen. Daarom is er voor deze verwerving een besluit van de raad nodig om extra krediet beschikbaar te stellen. Daarnaast is in artikel 5 lid 4 van de financiële verordening opgenomen dat wij bevoegd zijn tot het, per geval, doen van uitgaven tot € 100.000 voor nieuwe investeringen en € 100.000 voor overschrijdingen van lopende investeringen zonder voorafgaande autorisatie door u. In dit geval is de investering meer dan € 100.000 zodat u bevoegd bent

1.4 *Het krediet is niet opgenomen in de begroting*

Er is een begrotingswijziging nodig voor het beschikbaar te stellen krediet

Kanttekeningen

1.1 *Kapitaalbeslag voor onbepaalde tijd.*

Dit krediet is nodig om verwervingen te kunnen doen met als belang om spuitzones weg te bestemmen zodat woningbouwontwikkeling door kan gaan. Normaal heeft een strategische aankoop op voorhand nog geen specifiek doel of bestemming. Voor deze gronden zullen we nader moeten onderzoeken of en zo ja welke herbestemming wenselijk kan zijn. Deze gronden maken verder geen onderdeel uit van een bestaande grondexploitatie. Het is daarom niet mogelijk een de aankoop uit een grondexploitatie te financieren.

1.2 *Gevolg als strategisch krediet niet wordt verhoogt*

Wanneer het krediet niet beschikbaar is, kan de gemeente geen aankopen verrichten. Dit betekent dat zo gewenste woningbouw geen doorgang kan vinden.

Financiën

Er is nog geen definitieve overeenstemming bereikt over het aankoopbedrag, maar er wordt wel verwacht dat de aankoop binnen dit budget kan plaatsvinden. De eenmalige verhoging van benodigd strategisch verwervingskrediet is € 1.500.000 voor de aankoop inclusief bijkomende kosten (kosten koper, bodemonderzoek en asbestinventarisatie. Dit eenmalige bedrag (met achterliggende specifieke aankoop) wordt niet betrokken in het revolverend karakter van het totale strategisch verwervingskrediet, dat daardoor uiteindelijk € 3,0 miljoen blijft. De jaarlijkse kosten voor onderhoud en zakelijke lasten zijn ca € 10.000,--

Samenvattend:

	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitaallasten verhoging strategisch verwervingskrediet met € 1.500.000	€ 6.750	€ 13.500	€ 13.500	€ 13.500	€ 13.500
Onderhoud en zakelijke lasten	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Effect op begrotingssaldo	€ 16.750	€ 23.500	€ 23.500	€ 23.500	€ 23.500

Duurzame ontwikkeling

Klik of tik om tekst in te voeren.



Participatie

Het betreft besluit betreft het verhogen van een gemeentelijk krediet, participatie is hierbij niet van toepassing.

Communicatie

Het betreft besluit betreft het verhogen van een gemeentelijk krediet, communicatie is hierbij niet van toepassing.

Vervolg

Het grondbeleid heeft de werkwijze beschreven hoe de gemeenteraad geïnformeerd wordt. Dat proces blijft ongewijzigd.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. De 9e begrotingswijziging 2026
2. Raadsbesluit

Bijlagen ter informatie

1. geen

Maashorst, 20 januari 2026

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,


J.A.G.M. van Aaken


J.A. van der Pas