

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1805523

Onderwerp: Vaststellen Mandaatbesluit grondbeleid gemeente Vijfheerenlanden 2026

Vergaderdatum raad: 24 september 2026

Geheim: Nee

Steller: Jacqueline van den Berg

Portefeuillehouder: Wethouder van der Spek

Beslispunten

1. Het Mandaatbesluit grondbeleid gemeente Vijfheerenlanden 2026 vast te stellen.

Voorgeschiedenis

Op 9 februari 2023 is de Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Vijfheerenlanden door de raad vastgesteld. In deze Nota Grondbeleid is onder 5.9 een verwervingsmandaat opgenomen. Het betekende een voortzetting van het mandaat dat ingesteld was in de voormalige nota's grondbeleid van de gemeenten Vianen, Leerdam en Zederik. De hoogte van het verwervingsmandaat uit de Nota Grondbeleid 2023 was in 2023 € 2.500.000,--. In de nota wordt aangegeven dat dat verwervingsmandaat desgewenst jaarlijks opnieuw kan worden vastgesteld. Dit is de eerste keer dat we een nieuw verwervingsmandaatbesluit willen vaststellen sinds de vaststelling van de nota Grondbeleid 2023.

Inleiding

In de Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Vijfheerenlanden is een verwervingsmandaat opgenomen. Bij het verwerven van objecten kan het soms nodig zijn snel en slagvaardig te handelen als zich concrete kansen voordoen. Dit is met name zo bij de strategische verwervingen. Een strategisch verwervingsbudget en mandaat waarbij het college die verwervingen kan verrichten, kan dan uitkomst bieden. Momenteel is het verwervingsmandaat uit de Nota Grondbeleid 2023 niet meer geldig omdat dit maar voor een jaar vanaf inwerkingtreding geldig was (de Nota Grondbeleid is in februari 2023 in werking getreden). Om weer een rechtsgeldig mandaat te krijgen, dient er een nieuw mandaatbesluit vastgesteld te worden. Daarnaast dienen een aantal zaken aan de actualiteit te worden aangepast.

De wijzigingen zijn:

- Het bedrag van het verwervingsmandaat verhogen we van € 2.500.000, -- naar € 5.000.000, -- per kalenderjaar;
- Het verwervingsmandaat wordt in een nieuw mandaatbesluit vastgesteld tot en met 31 december 2027.

Beoogd effect

Door middel van dit mandaatbesluit geven we aan het college de mogelijkheid om als gemeente snel en slagvaardig te handelen bij unieke kansen die zich voordoen en waarmee we onze regio voor nu maar zeker ook voor de toekomst beter kunnen borgen. Het college dient door middel van een verwervingsdocument strategische verwervingen achteraf verantwoorden aan de raad.



Argumenten

1.1. Sinds 2023, de vaststelling van de huidige Nota Grondbeleid, krijgt de ambitie van de gemeente Vijfheerenlanden steeds meer vorm.

De gemeente Vijfheerenlanden heeft de ambitie om in de periode tot 2040 met enkele duizenden woningen te groeien. De verwachting is dat de gemeente Vijfheerenlanden in 2040 daarmee is gegroeid naar minimaal 75.000 inwoners. Deze ambitie vraagt op diverse vlakken weloverwogen keuzes. Zo ook op het te voeren grondbeleid. Het vraagt van de gemeente een actievere rol om gronden die voor concrete doelstellingen van de gemeente kunnen worden ingezet ook daadwerkelijk te verwerven als die mogelijkheid zich voordoet. Vanwege schaarste is snel en slagvaardig te kunnen handelen een vereiste.

Ook met de inzet van het instrument voorkeursrecht proberen we onze doelstellingen uit onder andere de gebieds- en de dorpswoonvisies te behalen. Na het vestigen van het voorkeursrecht is de gemeente aan zet in het kader van grondverwerving en dienen we vooruitlopend aan een grondexploitatie (GREX) al over te kunnen gaan tot verwerving waardoor deze verwervingen onder strategische verwervingen vallen.

1.2. Ook het coalitieakkoord geeft aan "Actief grondbeleid waar dat meerwaarde heeft".

Met het onderstaande geeft het nieuwe college ook aan om onze regie als gemeente te vergroten. Dit kan alleen als men als gemeente grondposities hebt om deze regierol te kunnen vervullen.

"Actief grondbeleid waar dat meerwaarde heeft

We willen een actiever grondbeleid voeren, omdat het nodig is onze regie te vergroten. Dit kan bijvoorbeeld spelen bij strategische locaties of bij ontwikkelgebieden met meerdere grondeigenaren. We maken hierbij een zorgvuldige afweging, met oog voor risico's en binnen de financiële ruimte van de gemeente. Het op te stellen lange termijn perspectief is richtinggevend voor dit strategische grondbeleid."

Met de bovenstaande argumentatie verduidelijken we waarom we het verwervingsmandaat willen verhogen naar € 5.000.000, -- per kalenderjaar waarbij duidelijk uitgesproken dient te worden dat dit geen doel is op zichzelf.

1.3. Het verwervingsmandaat zorgt ervoor dat er snel en slagvaardig gehandeld kan worden als zich concrete kansen voordoen.

De specifieke argumentatie voor het (opnieuw) verlenen van mandaat is te lezen in paragraaf 4.2.6 van de Nota Grondbeleid:

"Bij het verwerven van objecten kan het soms nodig zijn snel en slagvaardig te handelen indien zich concrete kansen voordoen. Dit is met name zo bij de strategische verwervingen (zie paragraaf 4.2.1). Een strategisch verwervingsbudget en mandaat waarmee het college die verwervingen kan verrichten, kan dan uitkomst bieden. Achteraf wordt over deze verwervingen verantwoording afgelegd aan de raad en dit gebeurt aan de hand van het in paragraaf 4.2.1 benoemde "verwervingsdocument".

Redenen om dit mandaat in te stellen zijn:

- Het is in lijn met en volgt uit de keuze voor situationeel grondbeleid waaruit kan volgen dat een actieve rol passend is
- Als uit het afwegingskader blijkt dat een actieve grondaankoop gewenst is dan kan er snel gehandeld worden indien zich kansen voordoen



- Snel kunnen handelen kan financiële voordelen opleveren
- Het mandaat geeft geen vrijbrief. De verwerving wordt alleen gedaan als het afwegingskader tot een positieve conclusie leidt. Het instellen van dit mandaat betekent daarmee ook een uitzondering op het achteraf verlenen van goedkeuring door de raad. Door het vaststellen van deze Nota Grondbeleid wordt door de raad vooraf goedkeuring verleend inclusief een bijbehorend budget
- Het betekent een voortzetting van het mandaat dat ingesteld was in de voormalige nota's grondbeleid van de gemeenten Vianen, Leerdam en Zederik.'

Een aanvullende reden is dat in de afgelopen jaren is gebleken dat grond een steeds schaarser wordend product is en dat vele partijen zich begeven op de markt om grondposities te verwerven. Dit vergt een andere slagkracht als je een aantrekkelijke partij wil zijn voor een verkoper.

1.4. Het verwervingsmandaat uit de Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Vijfheerenlanden dient in een nieuw mandaatbesluit Grondbeleid vastgesteld te worden.

Het huidige verwervingsmandaat uit de nota Grondbeleid is niet meer geldig. In de nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Vijfheerenlanden wordt al voorgesorteerd op het feit dat een nieuw Mandaatbesluit Grondbeleid dient te worden vastgesteld als dit gewenst is.

1.5. Het mandaatbesluit Grondbeleid tot en met 31-12-2027 vaststellen zorgt voor duidelijkheid.

Door het mandaatbesluit Grondbeleid tot en met 31-12-2027 vast te stellen bereikt de gemeente een efficiëncyslag door het niet jaarlijks te hoeven vast te stellen. Hiermee wordt een periode overbrugd tot het laten vaststellen van een nieuwe Nota Grondbeleid voor de gemeente. Daarnaast laten unieke kansen voor strategische grondverwerving zich niet sturen in een bepaald jaar.

Kanttekeningen

1.1. Geen geldig verwervingsmandaat en onvoldoende toereikend verwervingsmandaat geeft onvoldoende slagkracht en niet de regierol die we willen pakken als kansen zich voordoen.

Omdat in de nota Grondbeleid 2023 een verwervingsmandaat met een hoogte van € 2.500.000,-- voor één jaar werd vastgesteld, hebben we nu geen geldig verwervingsmandaat meer. Dat heeft tot op heden niet tot grote problemen geleid omdat binnen onze gemeente het te voeren grondbeleid met de daarbij behorende ambtelijke capaciteit in ontwikkeling is.

Met alle op stapel staande gebiedsontwikkelingen en voorkeursrechten zijn we onze gemeentelijke grondposities aan het heroverwegen. Hierbij constateren we dat we voor onze toekomstige ontwikkelingen die liggen in woningbouwontwikkeling, uitbreiding van ons voorzieningenclusters, realisatie van werklandschappen in diverse kernen een groter areaal aan gronden in ons eigen bezit dienen te hebben of dienen te verwerven. Het eigen bezit van deze gronden maakt de gemeente minder afhankelijk van derden waardoor realisatie van gemeentelijke doelen makkelijker realiseerbaar worden.

Daarom stellen we de hoogte van het verwervingsmandaat ook bij, omdat dit past bij de genoemde bovenstaande ontwikkelingen.

Momenteel merken we dat de afhankelijkheid van derden en de schaarste van grond het realiseren van bovenstaande ontwikkelingen lastiger maakt en een rem zet om de bovenstaande ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarom een extra argument om als zich kansen voordoen deze kansen ook te grijpen.



1.2. Door de verhoging van het verwervingsmandaat neemt de bevoegdheid van het college toe maar de kaders zijn duidelijk waarop die strategische aankoop dient te worden gedaan.

In dit voorstel wordt met het vaststellen van het verwervingsmandaat en het verhogen van het verwervingsmandaat meer slagkracht aan het college gegeven. Dit is geen vrijbrief want door het vastgestelde verwervingskader heeft de raad aan het college kaders meegegeven waaraan een strategische grondaankoop dient te voldoen. Hierdoor blijven we kritisch op de kansen/aanbiedingen die zich voordoen.

Risicoparagraaf

1.1. Er doen zich te veel concrete kansen voor waardoor het budget ontoereikend is.

Als er zich te veel concrete kansen zich voordoen qua mogelijkheden om gronden te verwerven, zullen we als gemeente dienen te prioriteren. Of we dienen door middel van een onderhandeling toch grip te krijgen op de aanbidding.

1.2. In het nieuwe coalitieakkoord van het college kiest de gemeente voor een actief grondbeleid waar dit meerwaarde heeft.

Om de risico's te beperken is in de nota een afwegingskader opgenomen, dat gehanteerd moet worden om per situatie te komen tot een meer actieve of faciliterende rol.

Kansen

Niet van toepassing.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Dit besluit heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

Verwervingskrediet:

- In dit mandaatbesluit wordt het mandaat voor strategische verwervingen verhoogd naar € 5.000.000,-- per kalenderjaar welke door middel van een verwervingsdocument worden verantwoord.
- Dit mandaatbesluit geldt tot en met 31 december 2027 en overbruggt de periode totdat een nieuwe Nota Grondbeleid is vastgesteld.

Deze verwervingen leiden tot een balansmutatie.

Het investeringsbudget behorende bij dit mandaat wordt verantwoord op I10077-102. Dit is het huidige nummer dat al gebruikt wordt voor het huidige mandaat van € 2.500.000,--.

Participatieparagraaf

Er hoeft geen participatieproces doorlopen te worden.

Duurzaamheidsparagraaf

Niet van toepassing.



Communicatieparagraaf

Na vaststelling door het college en de raad zal het mandaatbesluit op de wettelijk verplichte wijze worden bekendgemaakt en op de dag na publicatie voor het eerst in werking treden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

W.J. (Judith) de Jonge

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlage

DEF Mandaatbesluit grondverwerving

