

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1805576

Onderwerp: GEHEIM Aankoop gronden gelegen in Schoonrewoerd

Vergaderdatum raad: 24 september 2026

Geheim: Ja

Steller: Jacqueline van den Berg

Portefeuillehouder: Wethouder van der Spek

Beslispunten

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1.085.000,-- voor de aankoop van de percelen kadastraal bekend Leerdam, sectie G, de nummers 385. 387, 697 en 616 gedeeltelijk;
2. De exploitatielasten van € 5.425,-- rente per jaar + de jaarlijkse waterschapslasten van ca. € 1.300,-- op te nemen in de gemeentebegroting. Deze worden ruimschoots gedekt door de pachtinkomsten.

Voorgeschiedenis

In de Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Vijfheerenlanden (vastgesteld in februari 2023) zijn de kaders van het grondbeleid voor de gemeente vastgelegd. De aanleiding was dat door de samenvoeging van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik nieuwe ambities en doelen werden gesteld op het vlak van Wonen, Werken en Duurzaamheid. Opdat deze doelen op een zo efficiënt mogelijke en financieel verantwoorde wijze gerealiseerd kunnen worden, heeft de wetgever een uitgebreide set aan instrumenten beschikbaar gesteld aan gemeenten. Die instrumenten zijn met name juridisch en financieel van aard. Maar wil de beschikbare gereedschapskist met instrumenten echt een goede bijdrage leveren aan het inrichten van financieel verantwoorde en doelmatige ontwikkelingen, dan is het zaak hier vooraf een afgewogen en duidelijke visie op te hebben. Grondbeleid dient ondersteunend te zijn aan het behalen van doelen op andere beleidsterreinen zoals wonen, economie en duurzaamheid. De keuzes en uitgangspunten die in deze nota zijn vastgelegd dienen om zo efficiënt mogelijk en financieel verantwoord bij te dragen aan de doelen op andere beleidsterreinen.

Inleiding

In onze Nota Grondbeleid is gekozen voor situationeel grondbeleid; actief waar het moet, faciliterend waar het mag. Er wordt gekeken per ruimtelijke ontwikkeling welke inzet nodig is. Afhankelijk van de situatie kiest de gemeente voor actief grondbeleid (zelf grond kopen en bouwrijp maken) of faciliterend beleid (aan de markt overlaten).

De ontwikkelingen op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau dwingen ons tot nadenken hoe we ons gemeentelijk grondbeleid beter moeten inzetten om onze doelen voor de toekomst op een efficiëntere en financieel verantwoorde wijze te halen. Grond is en blijft een schaars goed.

Ook het recent gesloten coalitieakkoord "Samen voor een sterk, leefbaar en toekomstbestendig Vijfheerenlanden" geeft aan dat hier nagedacht is over het grondbeleid en wat dit bij kan dragen aan de doelen waar de gemeente voor staat. In het coalitieakkoord wordt aangegeven dat een actiever grondbeleid gevoerd mag worden om onze regie te vergroten om zo onze gemeentelijke doelen makkelijker te behalen.



Soms doet zich dan ook een unieke kans voor die je als gemeente moet benutten. De gronden die nu voorliggen om aan te kopen zijn zo'n unieke kans. Zij kunnen diverse doelen dienen op korte, middellange en op lange termijn.

Toelichting geheimhouding:

Omdat in dit raadsvoorstel, het concept-raadsbesluit en in de overige bijlagen informatie staat, die de (onderhandelings)positie van de gemeente kan schaden, heeft het college op grond van artikel 87 Gemeentewet met inachtneming van artikel 5.1, tweede lid onder b. van de Woo op die stukken geheimhouding opgelegd. Alleen de raad kan na de verstrekking van de stukken aan de raad de geheimhouding op de bedoelde documenten opheffen (artikel 89, vierde lid Gemeentewet.). In een afzonderlijk raadsvoorstel, dat eveneens op 24 september 2026 wordt behandeld, wordt de raad voorgesteld om, na positieve besluitvorming door de raad, de raadsgeheimhouding op te heffen. Het college heeft voorts reeds een (voorwaardelijk) besluit over het opheffen van de collegegeheimhouding genomen.

Als de raad niet besluit tot het beschikbaar stellen van het krediet, blijft alle raads-, commissie- en collegegeheimhouding in stand.

Beoogd effect

Met de verwerving van de percelen wordt de gemeente eigenaar en kan zij deze gronden inzetten voor doelen op korte, middellange en lange termijn. Denk daarbij aan een gedeeltelijke inzet van deze gronden om gemeentelijke en maatschappelijke doelen te realiseren, als ruilobject of om initiator te kunnen zijn voor een toekomstig gewenste ontwikkeling.

Argumenten

1.1. De strategische aankoop draagt bij aan de uitvoering van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie 2040.

Deze strategische aankoop behelst een totale oppervlakte van ruim 8 ha welke grotendeels grenst aan de kern Schoonrewoerd. In de Omgevingsvisie 2040 staat onder het kopje "Wonen" dat er ongeveer 5.000 woningen gebouwd dienen te worden tot 2040. Door allerlei ontwikkelingen en nieuwe huishoudensprognoses is de bouwopgave (gerekend vanaf 2022) tot 2040 opgehoogd naar 7.000 woningen (ca 400 woningen per jaar) en dit zal plaatsvinden via zowel inbreiding als uitbreiding (tegen de randen van de dorpen en steden). De gronden van deze strategische aankoop zijn gelegen aan de rand van het dorp Schoonrewoerd en door de ligging ideaal ten opzichte van de kern om in de toekomst te kunnen dienen voor uitbreiding aan de kern.

1.2. Behoeftte aan gronden die ingezet kunnen worden voor gemeentelijke en maatschappelijke doelen.

Onze leidraad/ons kompas is: het behoud van een vitale samenleving. Om deze vitale samenleving te realiseren hoort ook de ambitie van voldoende, toegankelijke en bereikbare voorzieningen.

Strategische grondverwerving kan dan een middel zijn om belangrijke gemeentelijke en maatschappelijke functies en doelen te realiseren die de markt niet oppakt. Denk daarbij aan uitbreiding sportvoorzieningen, scholen, medische voorzieningen maar ook bereikbaarheid, klimaatadaptatie, recreatie alsmede aan het creëren van plekken waar onze natuuropgave en flora en faunacompensatie landt.

1.3. Behoeftte aan ruilgronden om kleine kernen binnen onze gemeente vitaal te houden.

Bij diverse dorpen binnen onze gemeente hebben we een groeiende opgave voor o.a. woningbouw of maatschappelijke doelen zoals uitbreiding sportvoorzieningen, sociale ontmoetingsplaatsen of



andere doelen die niet door marktpartijen worden opgepakt. Veelal dienen we gesprekken te voeren met agrariërs die grondeigenaar zijn van aangrenzende percelen die benodigd zijn voor deze uitbreiding. Deze partijen hebben om verschillende redenen meestal geen interesse in een geldelijke vergoeding maar willen vervangende grond daarvoor in de plaats. Temeer daar het kabinet onlangs plannen heeft gepresenteerd om Nederland van het stikstofsloot te halen. Het kabinet zet o.a. in op verdere extensivering van melkveehouderijbedrijven door de invoering van een grondgebondenheidsnorm van 2,6 GVE (koe) per ha. Dit beperkt de bereidheid voor verkoop van gronden die we als gemeente nodig hebben alleen maar meer.

1.4. Het aankoopbedrag is in lijn met de waarde uit het taxatierapport.

Breeschoten en Vernooij heeft voor de gemeente een taxatierapport opgesteld voor deze percelen. Het aankoopbedrag past binnen dit taxatierapport. De grondtransactie is daarmee marktconform.

2.1. De aankoop past binnen budget, dekking en financiële positie maar krediet is noodzakelijk om de gewenste aankoop af te kunnen ronden.

Aangezien ten tijde van het schrijven van dit college-/raadsvoorstel nog geen budget beschikbaar is, dient er bij de gemeenteraad een krediet aangevraagd te worden. De aankoop van de gronden bedraagt € 1.046.628,-- k.k. Het is een transactie met overdrachtsbelasting maar op grond van artikel 15.1.c zijn wij geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De kosten koper worden ingeschat op € 38.372,--. Dit betekent dat er een krediet wordt gevraagd voor € 1.085.000,--. Zie verder kopje Financiën.

2.2. Deze investering resulteert in een jaarlijkse last van totaal € 5425,-- (rente per jaar) en waterschapslasten van ca. 1.300,-- per jaar en dient verwerkt te worden in de gemeentelijke begroting van 2027.

Aangezien deze investering niet is opgenomen in de begroting dient deze nog verwerkt te worden. Deze zal in de begroting voor 2027 worden opgevoerd. De lasten bestaan uit enerzijds de investering van de aankoop en anderzijds de jaarlijkse exploitatielasten. Daartegenover staat een verwachte pachtopbrengst van ca. € 8.600,- per jaar volgens het pachtnormenbesluit. Een aanwezige geliberaliseerde pachtovereenkomst wordt daarmee gerespecteerd. Daarmee zijn de financiële risico's aanvaardbaar.

Kanttelingen

1.1. De gemeente Vijfheerenlanden voert een situationeel grondbeleid.

De Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Vijfheerenlanden geeft als uitgangspunt aan dat we een zo sterk mogelijke mate van regie wensen te hebben zonder daarbij grote en/of onbeheersbare risico's te lopen. Faciliterend als het kan om de doelen te bereiken en actief als dat beter past bij de opgave en waardoor het makkelijker wordt om onze doelen te behalen en de gemeentelijke begroting daar dekking voor geeft.

1.2. Deze aankoop vergt van de gemeente een investering zonder dat er een concreet doel tegen over staat.

Een strategische grondaankoop kan niet direct gekoppeld worden aan een concrete ontwikkeling of opgave maar kan juist dienen om een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken of meewerken aan een opgave genoemd in onze ambities als gemeente. Het geeft de gemeente speelruimte om makkelijker onze doelen te behalen.

1.3. Deze uitgave is een goede investering.

Een dergelijke investering voor een strategisch goede aankoop is alleen een goede investering als voldaan wordt aan de volgende twee randvoorwaarden:



- De aankoop moet tot doel hebben om een huidige of toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken;
- De aankoop moet waardevast zijn in de huidige bestemming en/of rendabel zijn in een eventuele nieuwe bestemming.

Van beide zaken is hier sprake.

1.4. Bij het in eigendom krijgen van de percelen grond is de gemeente verantwoordelijk voor het gebruik en het verpachten.

Als eigenaar is de gemeente verantwoordelijk voor het gebruik en het verpachten van de gronden. Als de geliberaliseerde pachtovereenkomst eindigt, zal een nieuwe pachter gevonden dienen te worden. Het werven van een nieuwe pachter zullen we moeten doen conform de regels van onze gemeentelijke beleidsnota Didam-arrest.

Risicoparagraaf

1.1. Bij het in eigendom krijgen van de percelen grond is de gemeente verantwoordelijk voor het gebruik en het verpachten.

Als eigenaar is de gemeente Vijfheerenlanden verantwoordelijk voor het beheer, het gebruik en de verpachting van de betreffende gronden. Dit brengt met zich mee dat, zolang deze gronden niet worden aangewend voor een concreet gemeentelijk doel, de gemeente gehouden is zorg te dragen voor een doelmatige en rechtmatige tijdelijke ingebruikgeving. In dat kader ligt verpachting op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst in de rede, tegen een pacht prijs per ha die wordt bepaald overeenkomstig de uitgangspunten van het Pachtnormenbesluit. Daarbij is het toegestaan dat de gemeente uit deze verpachting een marktconform rendement behaalt. Mochten de grondprijzen dalen dan heeft dat ook effect op de pacht prijs per ha die gerekend mag worden en zou de exploitatie negatief kunnen worden.

1.2. Negatieve marktontwikkeling in het vastgoed.

De waarde van de grond kan veranderen door economisch ontwikkelingen, gewijzigde marktvraag of veranderende ruimtelijke inzichten. Hierdoor kan de aankoop achteraf minder rendabel of strategisch minder waardevol blijken. Wel is dit risico vrijwel nihil gezien de "grondhonger" die heerst in Nederland maar ook door de ligging van het perceel ten opzichte van de kern Schoonrewoerd en de opgave die we hebben elders in de gemeente.

1.3. Aan een strategische grondaankoop zit een financieel risico.

Een strategische grondaankoop vraagt om een aanzienlijke investering waarvan de opbrengsten onzeker zijn. De opbrengsten liggen meestal op lange termijn in het verschiel waardoor rentelasten en kapitaalbeslag kunnen oplopen. Dit financiële risico wordt weer beperkt door de mate van gebruik en op welke termijn deze gronden kunnen worden ingezet als ruilmiddel.

1.4. Het rapport van het milieukundig onderzoek is nog niet bekend.

De koop is gesloten onder voorbehoud van het feit dat in de gronden en in het water geen stoffen worden gevonden die de tussenwaarden als bedoeld in de Omgevingswet overschrijdt. Daarvoor is een milieukundig onderzoek uitgezet waarvan de uitkomsten nog niet bekend zijn. Mocht blijken dat er verhoogde gehalten aan stoffen worden gevonden tijdens het milieukundig onderzoek die de tussenwaarden overschrijdt, kan dit aanleiding zijn om de koop te ontbinden

Kansen

1.1. Strategische grondaankopen kunnen aan meerdere gemeentelijke doelen bijdragen.

Strategische gronden kunnen aan meerdere gemeentelijke doelen bijdragen. Denk vooral aan doelen waarbij de gemeente met grondpositie **richting, tempo en kwaliteit** kan beïnvloeden:



- **Woningbouw en betaalbaarheid:** locaties beschikbaar maken voor sociale huur, middenhuur, starterswoningen of ouderenhuisvesting.
- **Ruimtelijke ontwikkeling en gebiedsregie:** sturen op gewenste functies, fasering, inrichting en kwaliteit van gebiedsontwikkeling.
- **Economische ontwikkeling:** ruimte bieden voor bedrijventerreinen, werklocaties, voorzieningen of centrumontwikkeling.
- **Maatschappelijke voorzieningen:** grond inzetten voor scholen, sport, zorg, cultuur, buurtvoorzieningen of gemeentelijke accommodaties.
- **Mobiliteit en bereikbaarheid:** ruimte reserveren voor wegen, fietsroutes, OV-knooppunten, parkeren of verkeersveiligheidsmaatregelen.
- **Groen, natuur en recreatie:** bijdragen aan parken, groenstructuren, natuurontwikkeling, recreatieve routes en klimaatadaptieve openbare ruimte.
- **Klimaatadaptatie en wateropgaven:** ruimte creëren voor waterberging, hittestressvermindering, vergroening en duurzame inrichting.
- **Energietransitie:** locaties mogelijk maken voor energie-infrastructuur, warmtenetten, laadvoorzieningen of duurzame opwek.
- **Sociaal-maatschappelijke doelen:** bijdragen aan leefbaarheid, inclusieve wijken, ontmoetingsplekken en spreiding van voorzieningen.
- **Financiële en strategische doelen:** waardeverstijging benutten, kosten verhalen, ruilgrond inzetten of toekomstige beleidsruimte veiligstellen.

Kort gezegd: strategische gronden geven de gemeente handelingsruimte om publieke doelen te realiseren die anders moeilijker, duurder of trager tot stand komen.

1.2. Een strategische grondaankoop van 8 ha in de nabijheid van de kern van Schoonrewoerd kan onze regie vergroten om zo onze gemeentelijke doelen makkelijker te behalen.

Het aan ons gedane aanbod is een unieke kans om vele gemeentelijke doelen te behalen. Denk daarbij aan het inzetten als ruilgronden, het borgen van publieke doelen. Denk daarbij aan duurzaamheid, groen, maatschappelijke voorzieningen. Maar deze gronden gaan ook helpen bij een betere regie op gebiedsontwikkeling. De gemeente kan beter bepalen wat er op een locatie gebeurt, in welk tempo en op welke voorwaarden.

Kortom, we kunnen hier zelfs spreken van een unieke kans.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Dit besluit heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.

Betrokkenheid pers

Informeren is niet nodig.

Financiële paragraaf

Het betreft hier een strategische grondaankoop, welke wordt geactiveerd (I10002-107). Op grond wordt niet afgeschreven, maar wel wordt er rente berekend. De omslagrente bedraagt 0.5% zodat de jaarlijkse rentelast van € 5425,-- ten laste van de exploitatie komt (deelrekening beheer gronden (E10002-107)). De jaarlijkse waterschapslasten zijn € 1.300,-- per jaar. Hiertegenover staat een verwachte pachtopbrengst van ca €8.600,-- per jaar. De jaarlijkse lasten worden gecompenseerd door de pachtopbrengsten.

Deze aankoop leidt tot een afname van de gemeentelijke liquide middelen. Deze zijn toereikend voor deze transactie.



Participatieparagraaf

Er hoeft geen participatieproces doorlopen te worden.

Duurzaamheidsparagraaf

Strategische grondposities kunnen een wezenlijke bijdrage leveren aan het realiseren van gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Door gronden tijdig te verwerven, beschikbaar te houden of onder voorwaarden in te zetten, ontstaat meer regie op ruimtelijke ontwikkelingen en kunnen deze nadrukkelijker worden verbonden aan ambities op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie, biodiversiteit, duurzame mobiliteit en circulair bouwen. Daarmee fungeert strategisch grondbeleid niet uitsluitend als ruimtelijk-economisch instrument, maar ook als sturingsmiddel om maatschappelijke en ecologische doelstellingen op een samenhangende en toekomstgerichte wijze te realiseren.

Communicatieparagraaf

Dit voorstel is geheim en daarom wordt er ook niet actief over gecommuniceerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

 ValidSigned door Judith de Jonge
op 25-08-2026

 ValidSigned door Sjors Fröhlich
op 25-08-2026

W.J. (Judith) de Jonge

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlage

1805576 - Raadsvoorstel Opheffen Geheimhouding

