

Onderwerp: Krediet aankoop gronden inclusief opstallen Valburgseweg te Elst.

Ons kenmerk: 2025-031369

Nummer.

Elst, 3 juni 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Voor de aankoop van de percelen inclusief opstallen en bijkomende kosten via een begrotingswijziging een krediet van € 2.000.000,- beschikbaar te stellen en als strategische grond op de balans te activeren.
2. De jaarlijkse kapitaallasten (rente) op te nemen in de nog op te stellen Begroting 2026.

2. Inleiding

Op 3 december 2024 heeft uw raad het besluit genomen tot [het vestigen van gemeentelijk voorkeursrecht op twaalf percelen gelegen aan de Valburgseweg te Elst](#) (ook bekend als 'Vriezenenck'). Sinds die tijd zijn de gemeente en Stichting het Rentambt van Over-Betuwe (hierna: 'Rentambt') met elkaar in onderhandelingen. Gemeente en het Rentambt zijn niet tot overeenstemming gekomen over de prijs. Het Rentambt heeft de gemeente daarom verzocht een prijsvaststellingsprocedure te starten bij de rechtbank. Met het starten van de prijsvaststellingsprocedure behoudt de gemeente het eerste recht van koop en wordt een onafhankelijk oordeel over de prijs verkregen. De gemeente kan vervolgens de percelen voor die prijs verwerven en maakt daarmee de realisatie mogelijk van de beoogde gebiedsontwikkeling en het behoud van de boomgaard.

Het college heeft op 3 juni 2025 besloten die prijsvaststellingsprocedure te gaan opstarten en heeft hiertoe een verzoek bij de rechtbank ingediend. Bij de gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure zal de rechter één of meer onafhankelijke deskundigen benoemen die een advies uit gaan brengen over de reële marktprijs voor de betreffende percelen. Op basis van deze informatie zal de rechter een beslissing nemen over de prijs. Dat is een prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. De rechter zal binnen 6 maanden na het verzoek tot vaststelling van de prijs bij beschikking uitspraak doen. Als de rechter de prijs heeft vastgesteld en het Rentambt (binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van de beschikking) van de gemeente verlangt dat zij de percelen aan gaat kopen, dan geldt voor de gemeente een aankoopverplichting.

Voordat de rechter de prijs vast stelt dient de gemeenteraad de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen. Het gaat hierbij om een aankoop van gronden inclusief opstallen. De boekwaarde van deze gronden inclusief opstallen zal te zijner tijd worden ingebracht in een door de gemeenteraad vast te stellen grondexploitatie. De totale uitgaven van deze aankoop kunnen in afwachting van de definitieve bestemming voorlopig geactiveerd worden op de balans.

Op grond wordt conform de voorschriften niet afgeschreven. Omdat er sprake is van één totaalbedrag voor de aankoop van de grond inclusief opstallen en de aankoop binnen afzienbare termijn zal worden ingebracht in een grondexploitatie wordt voorgesteld om alleen uit te gaan van jaarlijkse rentelasten. Die lasten zijn 1,5% van de boekwaarde op 1-1. Dus bij aankoop in de loop van 2025 hebben we voor het eerst in 2026 rentelasten die gedekt moeten worden. Met die dekking is nog geen rekening gehouden in de Kadernota 2026. Het opnemen van die rentelasten in de Begroting 2026 is nog wel mogelijk. In dit voorstel wordt daarom voorgesteld om de rentelasten op te nemen in de Begroting 2026.

3. Doel en beoogd effect

De gemeente wil de regie houden en tevens sturing geven aan de beoogde gebiedsontwikkeling binnen het gebied “Vriezenenck” (de gemeente heeft aan dit gebied de functies Wonen, Verkeer en Natuur toegedacht). Het betreft een intensievere vorm van Wonen dan de huidige vorm, namelijk het toevoegen van sociale woningen met zorg (die er nu niet zijn) en daarbij horende infrastructuur en natuur.

Met het starten van de prijsvaststellingsprocedure behoudt de gemeente het eerste recht van koop en wordt een onafhankelijk oordeel over de prijs verkregen. De gemeente kan vervolgens de percelen voor die prijs verwerven en maakt daarmee de realisatie van de beoogde gebiedsontwikkeling en het behoud van de boomgaard mogelijk.

4. Argumenten

1.1 Voordat de rechter de prijs vast gaat stellen zal de gemeenteraad de benodigde financiële middelen beschikbaar moeten stellen.

De aankoop is een bevoegdheid van het college. Het is echter aan de gemeenteraad om de benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen. Hiermee heeft de gemeenteraad een belangrijke stem in het proces. Om de beoogde gebiedsontwikkeling en het behoud van de boomgaard mogelijk te maken is het van belang dat de gemeenteraad de benodigde middelen beschikbaar stelt voordat de rechter de prijs vaststelt.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Als de benodigde financiële middelen niet beschikbaar gesteld worden, kan de gemeente de grond niet aankopen.

Het is belangrijk dat de benodigde financiële middelen beschikbaar worden gesteld voordat de rechter de prijs vast gaat stellen. Als de rechter de prijs heeft vastgesteld en het Rentambt (binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van de beschikking) van de gemeente verlangt dat zij de percelen aan gaat kopen, dan geldt voor de gemeente een aankoopverplichting ongeacht of de financiële middelen wel of niet beschikbaar zijn gesteld.

De gemeente heeft wel de mogelijkheid om de prijsvaststellingsprocedure (tussentijds) te beëindigen (zolang de rechter nog geen uitspraak heeft gedaan) door het intrekken van het verzoek. Dat is de laatste mogelijkheid voor de gemeente om onder de mogelijke aankoopverplichting (zoals hierboven beschreven) uit te komen. In dat geval staat het Rentambt wel voor 3 jaren vrij om de percelen aan een derde te vervreemden. De realisatie van de beoogde gebiedsontwikkeling en het behoud van de boomgaard komen dan in het geding.

1.2 De rechter kan een hogere prijs vaststellen dan de door Kendes getaxeerde waarde.

De percelen inclusief opstallen zijn door Kendes Rentmeesters & Adviseurs - rekening houdende met de beoogde gebiedsontwikkeling en uitgaande van schone grond - getaxeerd. De kans bestaat dat de rechter een hogere prijs vast gaat stellen. De verwachting van Kendes Rentmeesters & Adviseurs is dat de waarde in "worst case scenario" inclusief bijkomende kosten niet meer dan € 2.000.000,- zal bedragen maar dat is geen zekerheid.

6. Financiën

Het gaat hierbij om het beschikbaar stellen van een krediet voor de aankoop van gronden inclusief opstallen. De boekwaarde van deze gronden inclusief opstallen zal te zijner tijd worden ingebracht in een nog op te stellen grondexploitatie. De totale uitgaven van deze aankoop worden in afwachting van de definitieve bestemming daarom voorlopig geactiveerd op de balans.

Op grond wordt conform de voorschriften niet afgeschreven. Omdat er sprake is van één totaalbedrag voor de aankoop van de grond inclusief opstallen en deze aankoop binnen afzienbare termijn zal worden ingebracht in een grondexploitatie wordt alleen uitgegaan van jaarlijkse rentelasten.

Die lasten zijn 1,5% van de boekwaarde op 1-1. Bij een aankoopbedrag van € 2.000.000 zijn de jaarlijkse rentelasten € 30.000. Uitgaande van aankoop in 2025 doen de rentelasten zich door het eerst voor in 2026. Met de dekking daarvan is nog geen rekening gehouden in de Kadernota 2026. Daarom wordt voorgesteld om deze rentelasten op te nemen in de nog op te stellen Begroting 2026. Er is sprake van jaarlijkse rentelasten totdat de boekwaarde wordt ingebracht in de op te stellen grondexploitatie.

7. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

8. Vervolg

Met het beschikbaar stellen van de financiële middelen kan de prijsvaststelling door de rechter worden afgewacht. Binnen 6 maanden na het verzoek tot vaststelling van de prijs bij beschikking zal de rechter de prijs vaststellen. Als het Rentambt (binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van de beschikking) van de gemeente verlangt dat zij de percelen aan gaat kopen, dan geldt voor de gemeente een aankoopverplichting. De verwachting is dat Stichting het Rentambt van Over-Betuwe dat gaat verlangen. Vervolgens zullen partijen een koopovereenkomst sluiten zodat de levering van de gronden inclusief opstallen plaats kan vinden.

9. Communicatie

Na besluitvorming zullen de externe adviseurs van de gemeente die betrokken zijn bij deze zaak over het genomen besluit geïnformeerd worden.

10. Bijlagen

1. Perceellijst met kenmerk 2024-TSP-02
2. Grondtekening met kenmerk D2024-10-001050
3. Verzoek Stichting het Rentambt van Over-Betuwe d.d. 14 oktober 2024 om in onderhandeling te treden
4. Verzoek van Stichting het Rentambt van Over-Betuwe d.d. 6 mei 2025 opstarten prijsvaststellingsprocedure percelen Valburgseweg gebied "Vriezenenck"
5. Geprioriteerd plan Vivare / Pleyade Vriezenenck d.d. 27-05-2024
6. Brief aan Vivare d.d. 26 november 2024 prioritering plan Vriezenenck te Elst
7. Raadsinformatiememo (niet-openbaar)
8. Concept raadsbesluit Krediet aankoop gronden inclusief opstallen Valburgseweg te Elst.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

D.C. Van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos

Portefeuillehouder: Wethouder Rik van den Dam

De behandelend ambtenaar is Joost Smeulders. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.