VOORBLAD

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1295116

Onderwerp:	Verwerving Heicohoeve
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Gemeenteraad:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder:	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Krabbendam, Frans	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. € 5.035.000 beschikbaar te stellen en de kapitaallasten van € 28.000,- dekken uit de reserve strategische aankopen ten behoeve van de verwerving van de Heicohoeve;
2. een incidenteel budget beschikbaar te stellen van € 40.000,- voor beheerslasten en dit bedrag te dekken uit de Reserve strategische aankopen;
3. de begroting 2026 dienovereenkomstig te wijzigen (2026-14).

TOELICHTING

Inleiding
Op 26 mei 2025 heeft de gemeenteraad de motie “Vangnet / aankoopgarantie gemeente bij voorgenomen uitbreidingen Omgevingsvisie” aangenomen (nr. 2025M0017). Hierin wordt gevraagd te onderzoeken welke juridische en financiële instrumenten nodig zijn om eigenaren in een gebied met een ontwikkelclaim een redelijke garantie of compensatie te bieden. Hiervoor is een Interne gedragslijn opgesteld. Deze gedragslijn is voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de gemeenteraad. Behandeling in de raad is voorzien op 9 februari 2026.
Voor de Heicohoeve is, parallel aan de uitwerking van de Interne gedragslijn voor De Revelhorst, afgesproken om een separaat traject te volgen gericht op mogelijke verplaatsing of verwerving. De eigenaren hebben expliciet aangegeven niet te willen verplaatsen binnen de gemeente. Daardoor is het tweede spoor, verwerving door de gemeente, verder uitgewerkt.
Het gemeentelijk ambtelijk bod is op 16 december 2025 uitgebracht. Op 7 januari 2026 is ambtelijk overeenstemming bereikt.

Beoogd effect
1. Duidelijkheid bieden aan de eigenaren opdat een langdurig onzekerheidsscenario wordt voorkomen.
2. Borgen dat mogelijke gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke ambities zoals genoemd in de in 2025 vastgestelde Omgevingsvisie mogelijk blijven.
3. Veiligstellen van een strategisch gelegen locatie in het zoekgebied van de mogelijke uitbreiding van bedrijventerrein De Revelhorst.

Argumenten
1.1 De raad heeft een kaderstellende én budgetrechtelijke rol
Het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen door het college (zoals een grondaankoop) vereist altijd dat de gemeenteraad vooraf financiële dekking beschikbaar stelt wanneer het benodigde budget niet binnen bestaande kredieten past. Gelet op het budgetrecht van de raad is expliciete besluitvorming nodig tot het beschikbaar stellen van het benodigde krediet.

Met het beschikbaar stellen van het krediet oefent de raad zijn kaderstellende en controlerende rol uit en borgt hij als budgetrechtelijk orgaan dat de aankoop past binnen de financiële positie en strategische keuzes van de gemeente.

1.2 Beschikbaarstelling van het krediet is noodzakelijk om strategische regie te voeren in het gebied
De Heicohoeve bevindt zich op een locatie die van betekenis is voor de toekomstige ontwikkelingsrichting binnen het betrokken gebied. Door krediet beschikbaar te stellen maakt de raad het mogelijk om een grondpositie te verwerven die op langere termijn relevant is voor:
- mogelijke gebiedstransformatie;
- het voorkomen van ruimtelijke blokkades;
- het behouden van beleids- en ontwikkelruimte;
- het verminderen van onzekerheid voor omwonenden en ondernemers.

Het krediet maakt daarmee niet alleen een aankoop mogelijk, maar faciliteert bredere toekomstige beleidsdoelen zoals zorgvuldig ruimtegebruik, programmatische sturing en integrale gebiedsontwikkeling.

1.3 De kredietvraag is helder, onderbouwd en proportioneel
De opbouw van het gevraagde krediet sluit aan bij gebruikelijke werkwijzen: transparant, zakelijk en gebaseerd op reële waardering. Het opnemen van het totale bedrag in één krediet voorkomt aanvullende besluitvorming in een later stadium en draagt bij aan financiële helderheid en voorspelbaarheid.

Kanttekeningen
1.1 Voor aankoop is nog geen budget beschikbaar

Aankoop is op dit moment niet uitvoerbaar – en is in de transactie als ontbindende voorwaarde geformuleerd - zonder expliciete aanvullende kredietverstrekking door de raad.
Deze situatie brengt meerdere risico's en aandachtspunten met zich mee:

- Risico op vertraging: Wanneer besluitvorming door de raad langer duurt, kan dit het onderhandelingsproces met de eigenaren vertragen of zelfs beïnvloeden.
- Prijs- en marktontwikkelingen: Uitstel kan ertoe leiden dat de marktwaarde wijzigt, waardoor de huidige taxatie niet meer actueel is en het bod mogelijk opnieuw moet worden vastgesteld.
- Verwachtingsmanagement bij eigenaren: Een gebrek aan tijdige kredietverstrekking kan leiden tot wantrouwen of het verbreken van bereidheid tot medewerking.

Het is daarom noodzakelijk dat het college transparant is over dit risico richting de raad en dat besluitvorming tijdig wordt voorbereid en geagendeerd.

1.2 Verwerving brengt tijdelijke beheerlasten met zich mee
Totdat er een definitief besluit ligt over de toekomstige bestemming of ontwikkeling van de locatie, rust er op ons de verantwoordelijkheid om de aangekochte percelen en opstallen op een verantwoorde wijze te beheren. Dat brengt verschillende lasten en risico's met zich mee:

- Onderhoud en instandhouding: De opstallen moeten in redelijke staat gehouden worden, ook om waardeverlies te voorkomen. Met name na afloop van het voortgezet gebruik komen de onderhoudslasten voor onze rekening. Dit kan jaarlijks tot significante kosten leiden, zeker wanneer het gaat om agrarische of bedrijfsgebouwen.
- Verzekering en belastingen: Na eigendomsovergang moeten wij zorgen voor adequate opstal- en aansprakelijkheidsverzekeringen en draaien wij op voor de zakelijke lasten.
- Leegstands- en veiligheidsrisico's: Wanneer de gebouwen langere tijd leegstaan kan sprake zijn van vandalisme, kraakrisico of verpaupering. Eventueel tijdelijk gebruik (antikraak of beheercontracten) moet zorgvuldig worden afgewogen en gejuridificeerd.
- Beheer zonder concreet ontwikkelpad: Omdat de planvorming voor het gebied nog niet definitief is, kan het beheer potentieel jarenlang duren, wat cumulatief een forse financiële last kan worden.
- Hoewel deze risico's beheersbaar zijn, vragen zij om duidelijke afspraken over beheerbudget, organisatie en risicomanagement.

1.3 Er kunnen juridische risico's zijn.
In elke aankooptransactie is besef nodig van risico's die zich kunnen voordoen en waar onderzoek naar nodig is. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bodemgesteldheid en bodemvervuiling, aan de aanwezigheid van asbest in de opstallen of eventuele kabels en leidingen in de grond.
De koopovereenkomst bevat daarom – overigens gebruikelijke - ontbindende voorwaarden.

1.4 Er kan sprake zijn van planologische en juridische onzekerheid.
Er is op dit moment geen vastgesteld (ontwerp) Omgevingsplan waarin de toekomstige functie van het gebied rondom de Heicohoeve wordt vastgelegd. Dit brengt verschillende vormen van onzekerheid met zich mee:

- Wijzigende beleidskaders: Wanneer beleidsinhoudelijke keuzes of prioriteiten van de raad veranderen, kan dit gevolgen hebben voor de waarde, inzet of noodzaak van de verwerving.
- Risico op latere beleidsmatige onduidelijkheid: Als de uiteindelijke ontwikkelingsrichting anders blijkt dan eerder verondersteld, kan de aankoop achteraf minder urgent of minder passend blijken.
- Juridische interpretatieverschillen: Het ontbreken van een planologisch besluit kan leiden tot discussies over de mate waarin de aankoop bijdraagt aan gebiedsdoelen of de noodzaak ervan rechtvaardigt.

Hoewel de verwerving beleidsruimte geeft, is het belangrijk te onderkennen dat de exacte bestemming en inzet van de locatie nog afhankelijk is van toekomstige planvorming.

1.5 Er kunnen financiële risico's zijn op langere termijn
Op langere termijn kunnen zich financiële risico's voordoen. Zo kan de waardering van de grond bij toekomstige planvorming wijzigen (zowel positief als negatief). Als de gronden en opstallen niet nodig

blijken te zijn, bestaat bij verkoop van de locatie (geheel of gedeeltelijk) een aanmerkelijk risico op waardedaling. Een ander risico is dat, indien de gebiedsontwikkeling uitblijft of ernstig vertraagt, de beheerlasten doorlopen zonder dat hier opbrengsten tegenover staan. Hiervoor stellen we te zijner tijd risicobeheersmaatregelen als onderdeel van de mogelijke planontwikkeling.

1.6 Er kan sprake zijn van een financieel effect op de toekomstige grondexploitatie
Als wordt besloten tot realisering van de uitbreiding van bedrijventerrein De Revelhorst wordt een grondexploitatie geopend. De boekwaarde van investeringen die dan al zijn gedaan – zoals deze aankoop – wordt dan als kostenpost ingebracht, naast de kosten van bouw- en woonrijpmaken, apparaatskosten en rente. Aan de opbrengstzijde staan de inkomsten uit kavelverkoop. Inzet is dat de totale grondexploitatie voordelig of minimaal sluitend is. De verwervingsprijs bevindt zich aan de bovenkant van wat haalbaar is om tot minimaal rendabele ontwikkeling van het gebied te komen.

Financiën
Krediet wordt gevraagd voor:
· Aankoopsom: € 5.000.000,-;
· Kosten onderzoeken (bodem, asbest): € 20.000,-;
· Gemeentelijke rentmeester en taxatie: € 10.000,-;
· Notariskosten: € 5.000,-;
en daarmee totaal € 5.035.000.

Het krediet van € 5.035.000 bestaat uit opstallen en bijkomende kosten en de grond. De waarde van de grond is € 4.475.000. De kapitaallasten (rente 1,47%) van de grond is vanaf 2027 structureel € 65.800. De opstallen en bijkomende kosten zijn € 560.000. De kapitaallasten zijn € 28.000 (afschrijving) in 2026. Vanaf 2027 zijn de kapitaallasten € 35.900 structureel. De totale kapitaallasten zijn € 101.700. De kapitaallasten van € 28.000 (2026) worden ten laste gebracht van de Reserve strategische aankopen.

De beheerlasten van € 40.000 voor 2026 worden gedekt uit de Reserve strategische aankopen. De stand van de reserve is na besluitvorming € 1.432.000.
De structurele beheerlasten vanaf 2027 van € 40.000 worden meegenomen in de Voorjaarsnota 2026.

Ten aanzien van de aankoopsom zijn wij vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Communicatie
Na besluitvorming worden de eigenaren geïnformeerd.

Uitvoering
Het team Grondzaken en Vastgoed bereidt de koopovereenkomst voor en voert de onderzoeken conform de ontbindende voorwaarden uit. Inzet is om voor de raadsvergadering waarin besluitvorming over het krediet wordt gevraagd, overeenstemming te hebben over de juridische vastlegging van de afspraken in de koopovereenkomst.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen
1295116 - Bijlage 1 - Begrotingswijziging 2026-14 Aankoop Heicohoeve
1295116 - Bijlage 2 - Situatietekening Heicohoeve en kadastrale informatie

Stukken die ter inzage liggen
1295116 - Bijlage 3 - Bod en aanvaarding aankoop Heicohoeve GEHEIM
1295116 - Bijlage 4a - Heicohoeve taxatierapport GEHEIM
1295116 - Bijlage 4b - Heicohoeve aangepaste berekening GEHEIM
1295116 - Bijlage 5 - Financiële onderbouwing GEHEIM

BESLUIT

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1295116;

gelet op artikel(en) 189 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. € 5.035.000 beschikbaar te stellen en de kapitaallasten van € 28.000,- dekken uit de reserve strategische aankopen ten behoeve van de verwerving van de Heicohoeve;
2. een incidenteel budget beschikbaar te stellen van € 40.000,- voor beheerslasten en dit bedrag te dekken uit de Reserve strategische aankopen;
3. de begroting 2026 dienovereenkomstig te wijzigen (2026-14).

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter, de griffier,