Raadsvoorstel

Raadsvergadering
1 juli 2025

Agendapunt

Nummer
25int02085

Onderwerp
Proces strategische aankopen grond- en vastgoed

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Het proces strategische aankopen grond- en vastgoed biedt kaders voor het doen van strategische verwervingen ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorstel geeft inzicht in wat verstaan wordt onder strategische aankopen en de voorwaarden die hierbij van toepassing zijn. Onder verwervingen vallen naast aankopen voor grond- en vastgoed, ook huur- en pachtbeëindigingen, beëindiging van zakelijke rechten zoals recht van opstal, erfpacht etc. Verwervingen zijn bedoeld om de vrije beschikking over grond- en vastgoed te verkrijgen ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen.

1 Inleiding
Dit raadsvoorstel geeft uitvoering aan de motie van 5 november 2024 waarin gevraagd wordt om een procedurevoorstel uit te werken dat het college in staat stelt gronden en/of panden aan te kopen met inachtneming van het budgetrecht van de gemeenteraad. In het procedurevoorstel staat een duidelijke afbakening van de momenten waarop de gemeenteraad betrokken wordt bij (strategische) aankopen en hoe de gemeenteraad hierbij geïnformeerd blijft over de aankoopstrategie en de financiële implicaties daarvan. Dit zorgt ervoor dat het college van burgemeester en wethouders kan beschikken over de benodigde flexibiliteit en handelingssnelheid terwijl de gemeenteraad haar sturende en controlerende taak op een juiste manier kan blijven uitoefenen.
Het college van B en W mag grond- en vastgoed verwerven door haar bevoegdheid tot het aangaan van privaatrechtelijke handelingen. Het budgetrecht ligt echter bij de gemeenteraad (artikel 189 gemeentewet). Bij grondverwerving moet er dus in het regulier proces ten eerste door de gemeenteraad over de dekking van de aankoop worden besloten waarna het college over kan gaan tot verwerving. Hier kan eventueel een tijdsperiode tussen zitten, bijvoorbeeld wanneer verwerving onderdeel uit zou maken van een grondexploitatie.

2 Beoogd resultaat
Het vaststellen van een helder afwegingkader in relatie tot het verwerven van strategische grond- en vastgoed aankopen, uit het nog vast te stellen strategische verwervingskrediet grond- en vastgoedaankopen. Dit vergroot de handelingssnelheid van het college B en W voor het doen van strategische grond- en vastgoed aankopen. Het verhogen van deze handelingssnelheid ondersteund een daadkrachtige positie tot het doen van

strategische grond- vastgoed aankopen. Het heeft als bijkomend voordeel dat de gemeente slagvaardig kan opereren richting de verkopende partij. Hierdoor worden potentiële onzekerheden in relatie tot het financieringsproces weggenomen. Hiermee vergroot de gemeente de kans om strategisch te verwerven.

3 Argumenten

Strategische aankopen

Bij strategische aankopen gaat het om het verwerven van grond- en vastgoed voor geplande ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor nog geen specifiek budget is vastgesteld in de gemeentelijke begroting op basis van een grondexploitatie of projectbegroting. De maatschappelijke, juridische en/of financiële haalbaarheid van deze ontwikkelingen zijn meestal nog niet onderzocht, aangezien het een voornemen betreft.
Daarmee onderscheiden strategische aankopen zich van project- of planmatige aankopen. Bij deze project- of planmatige aankopen heeft participatie over de ruimtelijke ontwikkeling plaatsgevonden, is de haalbaarheid van de ontwikkeling vastgesteld, de rolneming van de gemeente bepaald en is budget beschikbaar gesteld.

Relatie met omgevingsvisie en grondbeleid

De omgevingsvisie is een integraal, strategisch visiedocument betreffende de Bornse leefomgeving. De gemeente maakt op basis van de omgevingsvisie, maatschappelijke opgaven en overige (beleids)doelstellingen keuzes die invloed hebben op de fysieke ruimte. Dit gebeurt door het toekennen of wijzigen van functies in een gebied. Hierin wordt een goede balans tussen de diverse doelen nagestreefd. Vanwege de omvangrijke opgaven op het gebied van onder meer woningbouw, economie, energie en klimaatadaptatie moeten daarin keuzes worden gemaakt. Dit doet de gemeente in de omgevingsvisie.

Het grondbeleid heeft als doel om gronden, zowel bebouwd als onbebouwd, op tijd beschikbaar te krijgen voor de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen. Het biedt de gemeente instrumenten om deze ontwikkelingen te (doen) realiseren en om kosten en baten over betrokken partijen te verdelen. Omgevingsbeleid kan leiden tot waardestijging van de grond, bijvoorbeeld van agrarisch gebied naar woongebied, of waardeverlies, bijvoorbeeld wanneer een woning moet wijken voor een weg. Instrumenten van het grondbeleid, zoals kostenverhaal, onteigening en voorkeursrecht, vinden hun wettelijke basis in de Omgevingswet.

Voorwaarden

Het strategisch verwervingskrediet wordt ingezet, wanneer er sprake is van strategisch belang voor de gemeente. Om daadwerkelijk uitgaven te doen vanuit het krediet, moet er voldaan worden aan een aantal voorwaarden.

Voorwaarden en opzet aankoopprocedure

- Indien het reguliere proces met de gemeenteraad doorlopen kan worden voor het beschikbaar stellen van een krediet aankoop grond- en/of vastgoed is dat de standaard te volgen procedure;
- Een strategische aankoop moet altijd gemotiveerd kunnen worden door een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in lijn met het ruimtelijk beleid;
- Het bedrag van een strategische aankoop betreft: de aankoopprijs (zowel grond als vastgoed) verhoogd met aanvullende kosten (taxaties, advieskosten, notariskosten, verhuiskostenvergoeding etc.);
- De strategische verwerving moet verantwoord worden met een raadsmemo na een definitieve aankoop.
- De strategische aankoop dient altijd binnen de financiële kaders van het strategische verwervingskrediet grond- en vastgoedaankopen te geschieden.

Verantwoording strategisch verwervingskrediet
Na elke strategische verwerving middels het verwervingskrediet, informeert het college van B en W na de definitieve aankoop de gemeenteraad over de gedane aankoop middels een raadsmemo.
In deze raadsmemo informeert het college B en W de gemeenteraad over wat is aangekocht, tegen welke prijs is aangekocht en op welke wijze is voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld aan het strategische verwervingskrediet .
In deze motivering dient er een relatie worden gelegd met het inhoudelijk kader waaruit de ruimtelijke grondslag blijkt. Het college van B en W toont aan, voor zover mogelijk, de termijn wanneer het aan te kopen grond- en/of vastgoed in ontwikkeling wordt genomen. Daarnaast geeft het college B en W een inschatting van het risico dat een ontwikkeling gewijzigd wordt, vertraagd wordt of zelfs niet doorgaat.

4 Kanttekeningen
Liquiditeit
Verwerving kost geld maar de gemeente moet ook geld uitgeven om resultaten en doelen te behalen. Bovendien verdienen verwervingen ten behoeve van bouwgrond zich later terug. Meestal heeft de aankoop van grond geen invloed op de financiële positie van de gemeente, omdat tegenover de te activeren aankoopkosten, een (getaxeerde) marktwaarde van de grond staat. Het kan gezien worden als budgettair neutraal voor de begroting. Dit is anders bij vastgoed, bij vastgoed zijn afschrijvingslasten van toepassing. Voor de administratieve verantwoording van strategisch aangekocht vastgoed ten behoeve van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen gelden regels van het Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies.

Gemeenteraad draagt een deel van haar bevoegdheden over aan het college
De gemeenteraad draagt met de instelling van een strategische verwervingskrediet een deel van haar bevoegdheden over aan het college. Echter geldt deze bevoegdheid alleen binnen de geschetste kaders. Het college van B en W blijft verantwoording verschuldigd over de gedane aankopen, met het strategische verwervingskrediet is dit echter achteraf in plaats van vooraf.

Bevoegdheid krediet strategische grond- en vastgoedaankopen.
Strategische aankopen die voortvloeien uit het krediet strategische grond en vastgoedaankopen blijven voorbehouden aan het college van B en W.

5 Kosten, baten en dekking
Voor de kapitaalslasten behorende tot het proces strategische aankopen grond- en vastgoed wordt dekking gevraagd in de kaderstelling 2026-2029.

6 Vervolg na besluitvorming
Bij een positief besluit op het proces strategische aankopen grond- en vastgoed en een positief besluit over de dekking van de kapitaalslasten in de kaderstelling 2026-2029 kan het college van B en W gebruik maken van het strategisch verwervingskrediet.
Het college van B en W heeft dan de mogelijkheid om gebruik te maken van het strategisch verwervingskrediet. Dit is een nieuw instrument voor Borne en om deze reden zal dit na twee jaar geëvalueerd worden.

Voorstel
Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om:

1. Onder voorwaarden uit het raadsvoorstel het college van B en W de bevoegdheid te geven financiële middelen aan te wenden voor de aankoop van strategisch grond- en vastgoed uit het nog vast te stellen strategisch verwervingskrediet grond- en vastgoedaankopen, met inachtneming dat bij de kaderstelling 2026-2029 dekking wordt gegeven voor de kapitaallasten.

Bijlage(n)

- Raadsbesluit 25int02110

Borne, 20 mei 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Meijerink	drs. J.H.R. Pierik