

# GEMEENTE SCHERPENZEEL

## Raadsvoorstel

---

|                   |                   |                |                 |
|-------------------|-------------------|----------------|-----------------|
| Datum B&W-besluit | : 13 april 2021   | Portefeuille   | : I. van Ekeren |
| Raadsvergadering  | : 10 juni 2021    | Behandeld door | : E.W. Hassink  |
| Agendapunt        | : Vult Griffie in | Zaaknummer     | : 12907 / 17617 |
| Bijlage(n)        | : 2               |                |                 |

### Onderwerp:

krediet aankoop grond De Voorposten/Rijnschoten

---

### Beslispunten

1. Een bedrag ad € 158.685,50 ex BTW dan wel overdrachtsbelasting voor de aankoop van het perceel sectie D nummer 4127 beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de reserve grondexploitatie;
2. Een bedrag ad € 19.200,- ex BTW beschikbaar te stellen voor de bijkomende kosten en deze bijkomende kosten te dekken uit de reserve grondexploitatie.

### Inleiding

Uw raad heeft op 9 juli 2020 een voorkeursrecht gemeenten gevestigd op een tweetal percelen aan de noordrand van de bebouwde kom van Scherpenzeel. Het gaat hier globaal om de gronden gelegen in de bocht van De Dreef, tussen de Voorposten, de Geerhoek en de Oude Barneveldseweg. De bedoeling is dat hier op middellange termijn een hoogwaardig gemengd woongebied wordt ontwikkeld.

Eén van de gronden waar het voorkeursrecht op is gevestigd betreft het perceel sectie D nummer 4127. De aankooptekening is bijgevoegd. Het gaat hierbij om agrarische grond (weiland). Naar aanleiding van dit voorkeursrecht en het feit dat de gemeente een privaatrechtelijk terugkooprecht heeft op voornoemd perceel zijn gesprekken geweest met de eigenaar en zijn adviseur met als doel om tot aankoop van de grond over te gaan. We hebben overeenstemming bereikt over de aankoop van de grond en de hieraan verbonden voorwaarden. De koopovereenkomst is vertrouwelijk voor u bijgevoegd.

Eén onderdeel van de afspraak is dat de eigenaar een voortgezet gebruik "om niet" voor in beginsel vier jaar heeft voor 2 hectare grond.

### Beoogd effect/resultaat

Aankoop grond om op middellange termijn een hoogwaardig gemengd woongebied te kunnen ontwikkelen. Hiermede wordt -ook op de lange(re) termijn- voorzien in de woningbehoefte.

## **Argumenten**

### *1.1 Uw raad heeft op 9 juli 2020 het voorkeursrecht bestendigd*

Uw raad heeft op 9 juli 2020 het voorlopig voorkeursrecht d.d. 14 april 2020 dat door ons college is gevestigd op het perceel sectie D nummer 4127, bestendigd.

Hiermede heeft uw raad (impliciet) al te kennen gegeven tot aankoop van de grond onder nader te bepalen prijs en voorwaarden te willen overgaan. Een voorkeursrecht wordt namelijk (mede) gevestigd met de intentie om als gemeente zelf ook tot aankoop van de grond te willen overgaan.

### *1.2 Aankoop van de grond is in lijn met de Structuurvisie Scherpenzeel*

In de Structuurvisie Scherpenzeel van 31 oktober 2013 is de betreffende grond- als onderdeel van een veel groter gebied- aangeduid als 'zoekzones wonen'. De zoekzones wonen zijn potentiële uitbreidingslocaties voor bestaand woongebied. De raad heeft daarbij de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en een dorpaanzicht zonder geluidsschermen of -wallen als uitgangspunt genomen en daarbij vooralsnog gekozen voor behoud van het resterende open groene gebied tussen de Verlengde Hopeseweg en de Marktstraat. Aankoop van de grond met als doel de ontwikkeling van het gebied als gemengd woongebied is in lijn met de Structuurvisie Scherpenzeel die in 2013 is vastgesteld.

### *1.3 Betreft strategische aankoop*

De gemeente heeft de ambitie om het noordoosten van de woonkern Scherpenzeel, gelegen ten zuiden van De Dreef, verder te ontwikkelen tot een hoogwaardig gemengd woongebied. Het gaat dan om het gebied in de bocht van De Dreef, tussen De Voorposten, de Geerhoek en de Oude Barneveldseweg. Aankoop van de grond is de beste manier om (op termijn) uitvoering te geven aan deze ambitie. Het gebied zal mogelijk op middellange termijn worden ontwikkeld.

### *1.4 De overeengekomen prijs is redelijk en billijk*

Er is een voorkeursrecht op het perceel gevestigd. De gemeente heeft echter ook nog een privaatrechtelijk recht tot eerste koop van het perceel. Dit is ruim 30 jaar geleden bij de toenmalige grondverkoop vastgelegd. De waardevermeerdering van het perceel door rechtmatige handelingen van de eigenaar van de grond kan in de uiteindelijke prijs betrokken worden.

We hebben ervoor gekozen om in gezamenlijk goed overleg tot overeenstemming te komen met de huidige eigenaar. Dat is gelukt. Het aankoopbedrag achten we redelijk en billijk dat zowel recht doet aan de belangen van de eigenaar als die van de gemeente.

### *1.5 Uw raad dient het benodigde krediet voor de aankoop beschikbaar te stellen*

Ons college kan tot aankoop van de grond besluiten maar de raad dient het benodigde krediet voor de aankoop beschikbaar te stellen. De raad heeft namelijk het budgetrecht.

Er is (nog) geen complex geopend voor Scherpenzeel Noord omdat de focus de eerste jaren zich op de Volkstuinen (voorzien ten noordoosten van onderhavig perceel) zal richten. Wanneer de woningbouw concreet in beeld komt zal hiervoor een Grex worden geopend.

#### *2.1. De bijkomende kosten dienen ook gedekt te worden*

Naast de koopsom zijn er bijkomende kosten zoals onder andere de notariskosten en de kadastrale kosten en kosten bodem- en grondwateronderzoek. Wij verwijzen u hiervoor naar het onderdeel financiële aspecten. Het totaalbedrag aan bijkomende kosten bedraagt circa € 19.200,- ex BTW. Deze bijkomende kosten dient de raad dan tevens als krediet beschikbaar te stellen. Volgens het BBV mogen deze bijkomende kosten niet worden toegerekend (geactiveerd) aan de aankoop van de grond. Deze kosten kunnen dan gedekt worden uit de reserve grondexploitatie.

#### **Kanttekeningen**

Er vindt nog een bodemonderzoek plaats. Deze resultaten worden in de maand mei 2021 verwacht.

#### **Proces**

Gedeputeerde Staten van Gelderland zullen worden verzocht om uw raadsbesluit goed te keuren. Na goedkeuring zal de akte van transport plaatsvinden in verband met de aankoop van de grond.

#### **Duurzaamheidsaspecten**

n.v.t.

#### **Communicatie**

Betrokkene wordt op de hoogte gehouden van de besluitvorming.

#### **Financiële aspecten**

Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) schrijft het volgende voor: Gemeenten verwerven gronden met het oog op gebiedsontwikkeling, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld. Dergelijke gronden worden in de regel geduid als 'warme gronden' Conform de wijziging van het BBV in 2016 kunnen dergelijke gronden niet onder de voorraden (artikel 38 BBV) worden gerangschikt, maar moeten deze worden verantwoord onder materiele vaste activa (artikel 52 lid 1 onderdeel a BBV) tegen de verwervingskosten.

Voor gronden die zijn verworven en waarvoor nog geen bestemmingswijziging is doorgevoerd kan dit betekenen dat er (tijdelijk) een forse afwaardering moet plaatsvinden, die grotendeels kan worden teruggedraaid zodra tot de bestemming van bouwgrond wordt besloten.

In dit geval worden de strategische gronden echter tegen agrarische waarde aangekocht. Dit betekent dat wij de gronden tegen verkrijgingswaarde op onze balans, onder het

kopje materiele vaste activa, kunnen plaatsen. Het toerekenen (activeren) van andere kosten (bijkomende kosten) is daarbij niet toegestaan.

De grond wordt aangekocht voor een bedrag van € 158.685,50 ex BTW dan wel overdrachtsbelasting. De bijkomende kosten (ex BTW) betreffen de kosten voor het bodemonderzoek en waterbodemonderzoek, de notariskosten en kadastrale kosten, de adviseurskosten van de eigenaar en externe juridische kosten. De totale kosten van de grondaankoop betreffen circa € 19.200,- ex BTW.

Op welke begrotingspost heeft dit betrekking: Reserve Grondexploitatie

Past het voorstel binnen het beschikbare budget? Nee

Welke gevolgen zijn er voor het weerstandsvermogen (risico's)?

De reserve positie van de Gemeente Scherpenzeel zal licht dalen als gevolg van het dekken van de bijkomende kosten. De aanschaf van de gronden betreft een mutatie aan de 'linkerkant' van de Balans en heeft geen invloed op het weerstandsvermogen.

### **Begrotingswijziging: ja**

#### **Juridische aspecten / grondslag**

Ons college kan op grond van artikel 160 lid 1 onder d. van de Gemeentewet, overgaan tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen waaronder dus de aankoop van grond. De raad heeft echter ingevolge artikel 189 van de Gemeentewet en de Financiële Verordening het budgetrecht en dient het benodigde krediet voor de aankoop beschikbaar te stellen.

Ook dient de provincie in het kader van het preventief (financieel) toezicht uiteindelijk goedkeuring te verlenen aan de grondaankoop. Op 26 januari 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland het Herindelingsontwerp voor gemeente Barneveld- gemeente Scherpenzeel vastgesteld.

Gemeenten die onderwerp zijn van een herindelingsontwerp worden conform de wet Arhi (artikel 21, lid 1), met ingang van de dag waarop een gemeente volgens een herindelingsontwerp in aanmerking komt voor herindeling, onder (financieel) Arhi toezicht geplaatst. Voor Scherpenzeel betekent dit concreet dat alle college- en raadsbesluiten met financiële gevolgen met de provincie gedeeld moeten worden. Voor financiële gevolgen tot € 50.000 zal dit informerend van aard zijn. Voor bedragen boven de € 50.000 zal de provincie goedkeuring moeten geven.

Vandaar dat in de koopovereenkomst ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. De provincie zal vroegtijdig in kennis worden gesteld inzake de voorgenomen grondaankoop.

#### **Evaluatie**

n.v.t

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

W.M. van de Werken  
secretaris

E. Klein  
burgemeester

# GEMEENTE SCHERPENZEEL

## Raadsbesluit

---

Agendapunt : Vult Griffie in

**Onderwerp** : krediet aankoop grond De Voorposten/Rijnschoten

De raad van de gemeente Scherpenzeel,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 april 2021;  
gelet op artikel 189 van de Gemeentewet en de Financiële Verordening;

---

## besluit

1. Een bedrag ad € 158.685,50 ex BTW dan wel overdrachtsbelasting voor de aankoop van het perceel sectie D nummer 4127 beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de reserve grondexploitatie;
2. Een bedrag ad € 19.200,- ex BTW beschikbaar te stellen voor de bijkomende kosten en deze bijkomende kosten te dekken uit de reserve grondexploitatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 juni 2021.

B.S. van Ginkel-Schuur  
griffier

E. Klein

voorzitter