

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	1 oktober 2026
Agendapunt:	15
Onderwerp:	Wijziging mandaat strategische grondverwervingen
Portefeuillehouder:	Wethouder Edwin Daandels

Heesch, 14 juli 2026

Inleiding

Op 25 januari 2024 is de [nota grondbeleid 2024-2027](#) vastgesteld door de gemeenteraad. Deze wordt elke 4 jaar geactualiseerd in het jaar na het aantreden van een nieuwe gemeenteraad. Op pagina 11 en 12 staat aangegeven welke strategische verwervingsbevoegdheden het college met vaststelling van deze nota heeft gekregen. De toegenomen krapte op de grondmarkt in combinatie met de toegenomen gemeentelijke ambities maakt dat een tussentijdse herziening van de nota op het punt van strategische grondposities van groot belang om slagvaardig te kunnen blijven handelen. Aan uw raad wordt daarom het volgende voorstel gedaan.

Voorstel

1. De bevoegdheid van het college voor het doen van strategische verwervingen te verhogen van een maximale balanswaarde van € 5 miljoen naar € 15 miljoen en daarbij de individueel transactielimiet te laten vervallen.
2. Het college opdracht te geven om de reguliere pacht positie op termijn af te bouwen

Argumenten

1.1 Agrarische grondprijzen zijn de afgelopen jaren significant gestegen

De afgelopen drie jaren is het tekort aan beschikbare agrarische gronden verder opgelopen. De energietransitie, de behoefte aan woningbouw, bedrijventerreinen en infrastructuur inclusief de daarbij horende natuurcompensatie hebben alle een bijdrage geleverd aan die druk. Daarbij zien we ook dat het investeringsvermogen van een aantal agrariërs flink is toegenomen. Dit heeft geresulteerd in een stijging van de transactieprizen van agrarische gronden in de vrije markt met ongeveer 40% - 50% dan waar in nota grondbeleid 2024-2027 nog mee rekening werd gehouden.

1.2 De wens tot realisatie van verschillende bovenwijkse voorzieningen vraagt om extra middelen om strategische posities in te nemen

Sinds de vaststelling van de laatste nota grondbeleid heeft de gemeente de wens uitgesproken tot de realisatie van verschillende bovenwijkse voorzieningen. Een recent voorbeeld hiervan is het besluit om aan de slag te gaan met de realisatie van een oostelijke verbindingsweg in Heeswijk-Dinther (raadsbesluit van 28 februari 2026), maar ook de realisatie van parkzones / uitloopgebieden aan de randen van onze kernen, middels het vastgestelde Groenstructuurplan 2024-2027 (raadsbesluit van 14 december 2023). Om deze voorzieningen te kunnen realiseren zal de gemeente eerst de benodigde gronden moeten verkrijgen. Dit kan vaak niet binnen een grondexploitatie, waardoor dit als onderdeel van de strategische aankopen dient te gebeuren. Pas nadat de planologische wijzigingsprocedure is doorlopen kunnen deze gronden worden afgewaardeerd / overgeheveld naar regulier grondbeheer of eventueel een grondexploitatie.

1.3 Er bestaat een noodzaak voor een grotere voorraad aan ruilgronden voor het realiseren van onze ruimtelijke ambities

Verschillende gebiedsontwikkelingen van de gemeente hebben een eigen grondexploitatie. Daarbinnen kan de gemeente alle grondaankopen doen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het complex, zonder dat dit op de strategische grondpositie drukt. Dit soort ontwikkelingen vinden geregeld op agrarische grond plaats. We zien recent steeds meer de ontwikkeling dat met grondeigenaren alleen zaken kan worden gedaan wanneer de gemeente vervangende agrarische grond kan bieden. Dit zodat de daar gevestigde agrariër zijn bedrijfsvoering kan voortzetten. Deze behoefte is duidelijk gegroeid sinds de gemeente gestart is met een aantal grotere gebiedsontwikkelingen (De Bunders, Retsel III, nieuw sportpark Heeswijk-Dinther). Deze ruilgronden mogen niet vanuit de grondexploitatie gekocht worden, maar moeten binnen de strategische positie gronden gekocht worden. De volledige onderbouwing van de benodigde strategische positie in relatie tot de huidige positie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

1.4 Belegging van het mandaat bij college draagt het meest bij om de gewenste strategische posities in te kunnen bemachtigen.

Het verkopen van grote grondposities aan de gemeente is vaak een gevoelig proces. Als de gemeente te lang over de onderhandelingen doet, komt het voor dat geïnteresseerden afhaken of dat andere partijen die wel in staat zijn om snel te kunnen schakelen er met de "deal" vandoor gaan. Ook willen grondeigenaren vaak zo min mogelijk publieke aandacht hebben op dit soort grotere geldtransacties. Wanneer de gemeente aan de raad budget moet vragen voor een specifieke transactie, wordt de transactie onder een publiek vergrootglas gelegd. Deze openheid kan een risico zijn voor hun (gevoel) van veiligheid, met als gevolg dat een grondeigenaar afhaakt en met een andere partij in zee gaat. Door de mandatering kan beter aan deze elementen tegemoet gekomen worden.

1.5 De limitering van € 2,5 miljoen per transactie kan bij grotere en ingewikkeldere transacties voor problemen zorgen

De gemeente heeft de afgelopen jaren meerdere grondeigenaren voorbij zien komen die overwogen grotere grondposities (20+ hectare) te verkopen. Ook komt het voor dat iemand alleen zijn (agrarische) gronden wil verkopen als de gemeente ook de bijbehorende woning koopt. Hoewel de gemeente de woning vaak binnen 1 a 2 jaar weer kan doorverkopen, is zij wel genoodzaakt initieel een groter bedrag uit te geven. Voor het kunnen inspelen op dit soort kansen werkt het individueel limiet per transactie te beperkend. Ook zegt een individueel transactielimiet niets over de kwaliteit van de transactie. De kwaliteit van de transactie is anderszins gewaarborgd doordat het college haar grondaankoop moet onderbouwen met een actuele taxatie van een taxateur. Om die reden wordt geadviseerd om het transactielimiet achterwege te laten.

2.1 Het afbouwen van niet strategische grondpositie zonder meerwaarde moet ervoor zorgen dat de liquiditeit niet onnodig belast wordt.

Het bezitten van gronden is geen doel op zich. De gemeente bezit verschillende gronden zonder dat deze een groot strategisch doel hebben en die de gemeente vooral historisch bezit. Daarbinnen heeft de categorie regulier verpachte gronden onderdeel. De gemeente ontvangt relatief lage pachtinkomsten over deze gronden en kan deze pacht ook (bijna) niet opzeggen, waardoor deze strategisch een lage toegevoegde waarde hebben. Om die reden wordt voorgesteld om te starten met het verkopen van deze niet strategische grondpositie als alternatieve liquiditeitsdekking. Dit betreft in hoofdzaak regulier verpachte gronden, de maximale alternatieve dekking die hieruit kan volgen, wordt geraamd op € 6,4 miljoen. De onderbouwing hiervoor ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Risico's

1. Hoewel het risico op grote waardedalingen van strategische gronden in deze krappe markt beperkt is, zitten de financiële middelen van de gemeente wel vast in onroerend goed. Daarmee wordt het flexibel vermogen van de gemeente ingeperkt bij grote financiële tegenvaller, wat kan zorgen dat de gemeente op zo'n moment mogelijk meer geld moet lenen.
2. De gemeente heeft zelf geen invloed op de hoogte van rentes op de kapitaalmarkt, welk volatiel kan bewegen bij externe schokken. Rentes kunnen daardoor significant hoger uitvallen dan hieronder geschatst., wat ervoor kan zorgen dat de financieringskosten ook hoger worden.

Kosten en dekking

De verhoging van het budget met € 10 miljoen heeft geen directe gevolgen op de begroting. Het college is al gemandateerd voor het doen van strategische aankopen. De aangekochte gronden worden geactiveerd op de balans tegen de aanschafwaarde en daarop mag / kan niet worden afgeschreven volgens de regels van het BBV (Besluit Begroten en Verantwoorden). Deze verhoging heeft daarmee ook geen directe gevolgen voor de begroting. De effectieve uitwerking hiervoor is een balansverschuiving van liquide middelen naar activa.

De gemeente heeft structureel budget voor notaris- en verwervingskosten als onderdeel van het budget voor de exploitatie gronden en de kosten voor het verkrijgen van deze hogere balanspositie past binnen dit budget.

Tot slot is er een nadelig effect op de liquiditeitspositie van de gemeente. De gemeente bezit momenteel niet over voldoende liquiditeit om deze extra uitgaven te doen. Op basis van de huidige rentestanden, zou de gemeente, wanneer zij het maximum van de extra capaciteit van € 10 miljoen moet financieren middels leningen (en er dus ook nog geen alternatieve dekking is gegenereerd uit de verkoop van pachtgronden), een extra bedrag aan rentelast krijgen van rond de € 325.000,- per jaar. De benodigde liquiditeit is meegenomen in de totale financieringsopgave van de concept begroting 2027, waarbij rekening is gehouden met de geleidelijke opbouw van meer grondposities (en afbouw van reguliere pachtposities).

Vervolg

De treasurer van de gemeente zal wanneer de liquiditeitspositie daarom vraagt de benodigde leningen aangaan op de kapitaalmarkt.

Een integrale herziening van de nota grondbeleid staat gepland voor de 2^{de} helft van 2027 met een gepland vaststelling eind 2027. Wanneer een concretere planning bekend is zal uw raad daarover worden geïnformeerd, alsmede hoe u in het totstandkomingsproces zal worden betrokken.

Het verkoopproces van de regulier pachtgronden zal in het 4^{de} kwartaal van 2026 worden opgestart. Dit is niet een eenvoudig proces, mede ook vanwege de hiervoor benoemde strengere pachtregels en om te verzekeren dat de gemeente een marktconforme grondprijs krijgt voor de gronden. De verwachting is dat dit proces enkele jaren in beslag zal nemen.

Evaluatie

De huidige strategische grondpositie bedraagt € 4,22 miljoen en zal € 4,95 miljoen bedragen nadat alle reeds gesloten koopovereenkomsten zijn afgehandeld. Uitzonderlijke omstandigheden daar gelaten zou het niet nodig moeten zijn om voor de reguliere herziening

van de Nota Grondbeleid aanvullende aanpassingen door te voeren. De evaluatie zal daarom ook onderdeel uitmaken van het reguliere proces om tot de nota grondbeleid 2028-2031 te komen.

Bijlage(n):

- Nota grondbeleid 2024 – 2027 (D/48431)
- Diverse niet openbare bijlagen (D/146173, D/146174, D/146175)

Burgemeester en wethouders,



Martin van Vliet
secretaris



Mark de Man
burgemeester