



Beantwoording vraag bij agendapunt 7 “Wijziging mandaat strategische grondverwervingen” voor de commissie ruimte en leefbaarheid van 17 september 2026

Inleiding

Vooruitlopend op de commissievergadering heeft de fractie CRB de volgende technische vragen gesteld.

Vraag

1. Het college stelt voor om het totale mandaat voor strategische grondaankopen te verhogen van 5 naar 15 miljoen euro, kan inzichtelijk worden gemaakt wat de financiële gevolgen zijn wanneer het volledige mandaat van €15 miljoen wordt benut, waaronder de jaarlijkse rente-, financiering- en beheerslasten? En in hoeverre zijn hiervoor binnen de huidige begroting en reserves voldoende middelen beschikbaar?

Beantwoording

1. Zoals aangegeven onder het onderdeel kosten en dekking van het raadsvoorstel bedraagt de maximale jaarlijkse rentelast van zo'n scenario € 325.000,- tegen de huidige rente op de kapitaalmarkt. In de concept begroting voor 2027 is rekening gehouden met de geleidelijke opbouw van meer grondposities.

Vraag

2. Hoe wordt geborgd dat het vastzetten van extra gemeentelijk geld in grondposities de liquiditeitspositie en financiële weerbaarheid van de gemeente niet in gevaar brengt bij eventuele financiële tegenvallers op andere beleidsterreinen?

Beantwoording

2. Het doen van extra uitgaven heeft altijd een nadelig effect op de liquiditeit van de gemeente. Gemeenten kunnen relatief gemakkelijk lenen bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) en de Nederlandse Waterschapsbank (NWB Bank). Lenen heeft echter wel rentekosten tot gevolg, die een effect hebben op onze financiële én liquiditeitspositie.

We monitoren onze liquiditeitspositie voortdurend. Daarnaast heeft we een risicoreserve om financiële tegenvallers op te vangen, waarin ook de grondexploitaties zijn opgenomen.

Met het vaststellen van een plafond voor de strategische grondaankopen kunnen we onze liquiditeitspositie beter monitoren.

Daarnaast heeft de gemeente Bernheze een gezonde score op zowel de Netto schuldquote als de gecorrigeerde netto schuldquote ([Dashboard | Findo](#)), met de voorgestelde verruiming blijft de gemeente binnen de gezonde bandbreedte van deze parameters.



Vraag

3. Onder welke omstandigheden wordt het mandaat van €15 miljoen opnieuw geëvalueerd en eventueel verlaagd naar €5 miljoen of een lager bedrag? Wat zijn de grenzen hiervoor?

Beantwoording

3. Zoals aangegeven onder vervolg in het raadsvoorstel staat een integrale herziening van de nota grondbeleid gepland voor de 2^{de} helft van 2027. Onderdeel van die integraliteit is een evaluatie van de strategische reserve gronden.

Het mandaat kan door uw raad weer worden verlaagd indien u daar op een alter moment toe besluit.

Vraag

4. Het voorstel vraagt om het maximale limiet per losse transactie van 2,5 miljoen Klopt het dat hierdoor de gemeenteraad bij zeer grote eenmalige grondaankopen vooraf geen afzonderlijk besismoment meer heeft. Zou het mogelijk zijn om, in plaats van het maximum per afzonderlijke transactie volledig te laten, een verhoogde grens (bijvoorbeeld 5 miljoen euro per losse transactie) aan te houden, zodat bij grotere uitgaven de democratische controle van de raad behouden blijft?

Beantwoording

4. Het is aan uw raad om te bepalen of uw het voorstel tot schrapping van het limiet wenst over te nemen, het huidige limiet in tact houdt of liever een hoger limiet wenst te hanteren per transactie. Voor de uitgebreide motivering wordt verwezen naar argument 1.5 van het raadsvoorstel.

Aanvullend kan nog het volgende voorbeeld gegeven worden, die aantoont dat een individueel transactielimiet ook een onjuist beeld van limitering / begrenzing kan geven. De gemeente wenst twee grote agrarische locaties naast elkaar te kopen van twee broers, die deze ieder apart bezit en deze locaties hebben ieder op zich een waarde van € 2.000.000. Dan kan het college besluiten om in lijn met de huidige regels voor € 4.000.000 aan posities te verwerven. Als de totale locatie echter gezamenlijk in bezit zou zijn van beide broers en de gemeente wil die kopen, dan mag dat niet volgens de huidige regels, doordat het individuele transactielimiet wordt overschreden. Dit terwijl het eindresultaat van beide situaties hetzelfde is.

Vraag

5. Bij strategische aankopen van agrarische gronden kan de gemeente als koper invloed hebben op de lokale grondmarkt. Welke waarborgen worden gehanteerd om te voorkomen dat gemeentelijke aankopen de grondprijzen onnodig opdrijven en daarmee lokale agrarische ondernemers en andere grond zoekende partijen benadelen?



Beantwoording

5. De door de raad vastgestelde [nota grondbeleid 2024 - 2027](#) stelt hierin dat de gemeente een marktconforme grondprijs moet betalen onderbouwd met een actuele taxatie van een onafhankelijk taxateur. Dit moet waarborgen dat grondprijzen niet onnodig worden opgedreven.

Uiteindelijk is de gemeente echter maar één partij in een drukbezette grondmarkt wat maakt dat in de nota grondbeleid een afwegingskader geformuleerd, om te zorgen dat zij haar rol op de juiste plekken in zet.

Vraag

6. Op welke termijn verwacht het college dat de beoogde opbrengst van circa 6,4 miljoen euro uit de verkoop van pachtgronden daadwerkelijk binnenkomt, en aan welke specifieke doelen binnen Bernheze zal dit geld worden besteed? Kan het college toezeggen dat de gemeenteraad vooraf inzicht krijgt in de bestemming van deze middelen?

Beantwoording

6. De globale verwachting is dat het totale proces van afbouw ongeveer 2 – 3 jaar in gebruik zal nemen.

De verkoop van grond heeft geen budgettair effect, maar slechts een liquiditeitseffect. Vastgoed wordt omgezet in contanten (een balansverschuiving). Zoals aangegeven in het raadsvoorstel is het doel hiervan de noodzaak tot het moeten afsluiten van (extra) leningen te verlagen om daarmee de structurele rentelast van de gemeente zo laag mogelijk te houden.

Vraag

7. Hoeveel van de huidige € 5 miljoen is de afgelopen jaren daadwerkelijk benut voor strategische grondaankopen, en hoeveel concrete aankopen verwacht het college de komende jaren te kunnen doen waarvoor het huidige mandaat van € 5 miljoen ontoereikend is?

Beantwoording

7. Ten tijden van het vaststellen van de nota grondbeleid 2024 – 2027 had de gemeente reeds een strategische grondpositie van € 2,59 miljoen. Deze had zij al langere tijd in bezit. Bij de huidige nota grondbeleid is het gemandateerd doen van strategische aankopen door het college weer (opnieuw) mogelijk gemaakt. Zoals aangegeven onder het gedeelte evaluatie in het raadsvoorstel is deze gegroeid tot een positie van € 4,95 miljoen. Van deze groei is € 1,1 miljoen toe te rekenen aan grondruilingen die de gemeente heeft gedaan, waarbij de door de gemeente verkochte gronden in de ruiling geen boekwaarde hadden.

Voor de onderbouwing van welke aankopen de gemeente nog verwacht te moeten doen, wordt verwezen naar de vertrouwelijke ter inzage liggende bijlage, behorende bij dit raadsvoorstel.