



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 Ons Bernheze de volgende technische vragen gesteld.

Vragen

1. Financiële gevolgen en rentelasten

Kan worden aangegeven hoe groot de maximale jaarlijkse rentelast kan zijn in de periode waarin strategische gronden al zijn aangekocht, maar de beoogde verkoop van reguliere pachtgronden nog niet of slechts gedeeltelijk is gerealiseerd?

2. Vervallen individuele transactielimiet

Betekent het volledig vervallen van de individuele transactielimiet dat één afzonderlijke strategische aankoop in theorie het volledige nog beschikbare mandaat tot maximaal € 15 miljoen kan benutten? Zo nee, welke feitelijke of financiële begrenzing geldt dan per transactie?

3. Onderbouwing vervallen transactielimiet

Welke inhoudelijke en financiële afweging ligt ten grondslag aan het volledig laten vervallen van de huidige transactielimiet van € 2,5 miljoen, in plaats van het verhogen van deze limiet naar een hoger vast bedrag?

4. Informatievoorziening aan de raad

Op welke momenten en op welke wijze wordt de raad na verruiming van het mandaat geïnformeerd over uitgevoerde strategische verwervingen, de omvang daarvan, het strategische doel en de resterende ruimte binnen het mandaat van € 15 miljoen?

5. Criteria strategische verwerving

Welke concrete criteria hanteert het college om te bepalen of een aankoop onder het begrip “strategische verwerving” valt en daarmee binnen het verruimde mandaat kan worden gedaan?

6. Gevolgen voor de controlerende rol van de raad

Welke voorafgaande betrokkenheid van de raad vervalt feitelijk door het schrappen van de individuele transactielimiet, vergeleken met de huidige Nota grondbeleid 2024-2027 waarin bij aankopen boven € 2,5 miljoen vooraf instemming van de raad nodig is?

7. Afbouw reguliere pachtpositie

Wat wordt onder “op termijn afbouwen” van de reguliere pachtpositie verstaan: om hoeveel hectare/percelen gaat het, welke globale termijn wordt voorzien en op basis van welke criteria wordt bepaald welke gronden voor verkoop in aanmerking komen?

8. Verkoop onder financiële druk

Welke waarborgen worden gehanteerd om te voorkomen dat reguliere pachtgronden vanwege financierings- of liquiditeitsbehoefte versneld of onder ongunstige marktomstandigheden moeten worden verkocht?

9. Risico en dekking

Welke gevolgen heeft een stijging van de balanswaarde van strategische verwervingen tot € 15 miljoen voor de benodigde omvang van de reserve strategische verwervingen en voor de financiële risico's die in de P&C-documenten worden verantwoord?



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.
2. Dat is correct. Wel dient elke transactie onderbouwd te zijn met een taxatieadvies van een onafhankelijke taxateur, wat maakt dat de feitelijke marktwaarde van wat wordt verworven als limitering gezien moet worden.
3. 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. Als de gemeente twee grote agrarische locaties naast elkaar koopt van twee broers, die deze ieder apart bezit en deze locaties ieder op zich een waarde van € 2.000.000 heeft. 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.
4. De raad wordt 2x per jaar geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de strategische voorraad gronden bij de begroting en jaarrekening in paragraaf G Grondbeleid. Aanvullend zal de strategische voorraad gronden ook onderdeel uitmaken van het proces om te komen tot de nota grondbeleid 2028 – 2031 waarin voor uw raad een belangrijke rol is weggelegd.
5. De raad heeft bij de vaststelling van de nota grondbeleid 2024 – 2027 een routekaart grondbeleid vastgesteld die bepaalt of een actieve/ strategische houding wordt gehanteerd ten aanzien van grondposities. Centraal daarin is de analyse van een locatie tegen de omgevingsvisie, sectoraal beleid en bestuurlijke ambities. Wanneer een locatie past binnen de ambities wordt vervolgens gekeken of de grond voldoende potentie en prioriteit heeft. Daarbij is er bewust voor gekozen om geen exacte definitie en/of score hieraan te hangen, zodat bij wijzigingen het grondbeleid kan meebewegen.
6. Het vervallen van het transactielimiet ziet hoofdzakelijk op een uitvoeringselement van het grondbeleid en heeft geen directe gevolgen voor de raad haar voorafgaande betrokkenheid in beleid. De raad blijft verantwoordelijk voor het stellen van de beleidsmatige kaders waarbinnen het college moet handelen. Dit gebeurt door middel van verschillende beleidsstukken, waaronder de omgevingsvisie en de nota grondbeleid. Daarbij moet het college ook binnen de P&C-cyclus haar verantwoording blijven geven in hoeverre zij aan het door uw raad vastgestelde beleid voldoet.



7. Met dit mandaat komen alleen percelen in aanmerking voor verkoop waarbij er sprake is van een reguliere pachtovereenkomst. Aanvullend moet gebleken zijn dat de percelen ook bedrijfsmatig gebruikt worden. Hiertoe is de afgelopen jaren een bedrijfsmatigheidscontrole uitgevoerd op alle regulier verpachte gronden. De globale verwachting is dat het totale proces van afbouw ongeveer 2 – 3 jaar in gebruik zal nemen. Voor gronden in de kernrandzone zal een lichte vertraging gelden in de verkoop totdat er aanvullend bij de aankomende Ontwikkelkaart Bernheze (OKB) eveneens geoordeeld wordt dat deze daarbinnen geen rol hebben. De onderbouwing naar de hoeveelheid en omvang van de percelen kan worden terug gevonden in de vertrouwelijke ter inzage liggende bijlage met daarin de analyse van de regulier verpachte gronden.
8. In het voorstel is het uitgangspunt dat de verkoop alleen als aanvullende liquiditeitsdekking mag dienen. Wanneer de verkopen tegen vallen, zal de gemeente het benodigde dekkingsbedrag moeten lenen op de kapitaalmarkt. Daarnaast heeft uw raad in de nota grondbeleid 2024 – 2027 regels opgenomen, zoals gebruik van een waardebepaling door een onafhankelijke taxateur, om te waarborgen dat de verkoop van gronden door de gemeente op een verantwoorde manier plaatsvinden.
9. De gemeente koopt gronden op basis van onafhankelijke taxatie en activeert deze op basis van het besluit begroten en verantwoorden (BBV) tegen de historische aanschafwaarde, zonder daarop af te schrijven. Het is voor de verwerving daarom niet nodig om een reserve strategische verwervingen van (extra) middelen te voorzien. Het aanhouden van extra strategische gronden heeft daarmee ook geen gevolgen voor de hoogte van de weerstandsreserve of de verantwoording van risico's in de P&C-documenten. Zoals aangegeven bij de beantwoording van vraag 4, zal het college 2x per jaar verantwoording afleggen over de strategische positie gronden.