

# Bestuursvoorstel

Vergaderdatum 20 maart 2025  
Afdeling Brandweezorg

## Onderwerp

Strategische grondaankoop Zeeland

### Voorgesteld besluit

Het Algemeen Bestuur wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met de aankoop van het perceel Voederheil kadasternr. ZLD02-K-1599, dit perceel grenst aan onze vestiging in Zeeland;
2. In te stemmen met de plaatsing van een hekwerk en de bestrating van het terrein ten behoeve van een beperkte ingebruikname. De jaarlijkse lasten van circa €70.000 voor de komende 5 jaar te dekken uit het positief jaarrekeningresultaat 2024.

## Aanleiding

Gelijktijdig met de aankoop van de grond voor de vestiging in Zeeland, heeft VRBN op 19 mei 2022 een voorkeursrecht verworven voor de aankoop van een aangrenzend perceel van 4.900 m<sup>2</sup>. Dit voorkeursrecht vervalt op 30 juni 2025. Bij het AB van 28 november 2024 is aangegeven dat de mogelijkheden voor de inzet van dit perceel nader onderzocht zullen worden en dat in het AB van maart 2025 een voorstel zal worden gepresenteerd, inclusief verschillende scenario's, kosten en mogelijke dekkingsopties. Door een projectteam is verkend wat de mogelijke gebruiksdoeleinden, eerste kostenindicatie en de opbrengsten zouden kunnen zijn. Door een externe adviseur is dit verwerkt in een businesscase. Het is nu te vroeg om gedetailleerde scenario's, kosten en dekkingsmogelijkheden te presenteren.

## Doel

Tijdig een besluit nemen over deze strategische grondaankoop en daarmee te voorkomen dat dit perceel aan een ander zal worden verkocht. De aankoop nu realiseren is wenselijk, aangezien het voorkeursrecht niet kan worden verlengd (Didam-arrest). Gezien de financiële perspectieven en het ravijnjaar 2026, is het essentieel om nu de strategische aankoop te verrichten en later de uitwerking van de scenario's en dekkingsmogelijkheden pas te laten plaatsvinden.

Het voorstel is om binnen 5 jaar definitieve besluitvorming te realiseren over de bestemming van dit perceel, vandaar dat in dit voorstel is voorzien in de financiële dekking voor een periode van 5 jaar.

## Argumenten

### 1. *Unieke kans*

De ervaring leert dat de mogelijkheid om een aangrenzend stuk grond te kopen zelden voorkomt. Dit maakt het een unieke kans. Het vinden van een vergelijkbaar perceel in de nabije toekomst zal naar verwachting steeds moeilijker worden. Alternatieve locaties bieden niet dezelfde mogelijkheden en kansen als dit perceel, waar het bestemmingsplan al geschikt is. Er zijn diverse gronden (enkele hieronder benoemd) om te veronderstellen dat we daadwerkelijk behoefte hebben aan een uitbreiding van onze beschikbare terreinen.

## 2. Kosten zijn te overzien en laag (bestuurlijk) risico

Het bedrijventerrein van de Voederheil is nog in volle ontwikkeling. Op een later moment zou het perceel of een gedeelte daarvan eventueel nog kunnen worden doorverkocht. De initiële aankoop van deze grond brengt weinig financiële risico's met zich. Er hoeft niet afgeschreven te worden op grond, de rentelasten zijn beperkt en de kosten voor de terreininrichting zijn goed te overzien.

## 3. *Verscheidene mogelijkheden die nadere uitwerking verdienen*

De aanschaf van het perceel naast de kazerne in Zeeland, biedt op termijn verschillende mogelijkheden. Op basis van een eerste inventarisatie ziet VRBN diverse kansen en een meerwaarde in het gebruik van het aangrenzende perceel. De aankoop zou voldoende opties en oplossingen kunnen bieden voor de huidige uitdagingen van de organisatie. Hierbij kan gedacht worden aan (niet limitatief):

- Ruimte voor opslag- en verwerking van materialen;
- Nieuwe locatie voor diverse oefeningen en trainingen, wat zou kunnen leiden tot besparingen op huurkosten voor andere oefenlocaties en mogelijk minder overlast voor de posten in woongebieden.
- Ruimte voor wrakkenopslag en milieu straat om de huidige beperkte buitenruimte op te vangen.
- Het opvangen van ruimtedruk op andere locaties.

Het betreft plannen met operationele en financiële gevolgen, waarvoor de we tijd willen nemen om de scenario's zorgvuldig uit te werken en af te wegen.

## **Kantttekeningen en risico's**

Mocht in de uitwerking blijken dat er toch geen passende bestemming met meerwaarde voor het perceel wordt gevonden, de financiële situatie het niet mogelijk maakt om de ideeën voldoende uit te werken, of het AB een volgende keer géén go geeft op de ideeën dan kan altijd worden besloten om de grond weer te verkopen. Gelet op de stijgende grondprijzen en de ontwikkeling in het gebied is het aannemelijk dat deze grond in de toekomst zonder verlies weer kan worden doorverkocht.

## **Financiën**

Conform het grondprijnsbeleid 2025 van de Gemeente Maashorst komt de aankoop van de grond neer op circa € 989.000 incl. BTW. De kosten voor het gebruik na aankoop en nadere ontwikkelingen van het terrein, waaronder hekwerk en gedeeltelijke bestrating betreffen circa: € 425.000 incl. BTW. De totale investering bedraagt circa € 1.414.000 incl. BTW.

De jaarlijkse exploitatielasten bedragen circa € 70.000. Dit kan voor de periode van maximaal 5 jaar gedekt worden door de inzet van incidentele middelen. Voorgesteld wordt uit het positief jaarrekeningresultaat over 2024 een bedrag van €350.000 te storten in de (bestaande) bestemmingsreserve 'Kapitaallasten huisvesting'. Indien het bestuur instemt met dit voorstel, zal de voorgestelde dekking worden meegenomen bij het bestuurlijk vaststellen van de resultaatbestemming over 2024. Dit vindt plaats in de (digitale) vergadering van het Algemeen Bestuur op 3 april 2025.

Bij een positief besluitvorming worden de financiële effecten verwerkt in de begrotingswijziging over 2025. Dit betreft dan ook onder meer ook het voteren van investeringskredieten (grondaankoop, hekwerk/bestrating).

## **Bijlagen**

1. Achtergrondinformatie van het perceel