

Raadsvergadering : 5 februari 2026
d.d.

Agendapunt :

Onderwerp : Strategische grondaankoop percelen i.v.m.
woningbouwontwikkeling Westrand Annen.

Portefeuillehouder : Ivo Berghuis

Datum : 17 december 2025

GEHEIM

Onderwerp

Strategische aankoop percelen i.v.m. woningbouwontwikkeling Westrand Annen

Voorgesteld besluit

1. Geheimhouding op dit dossier te leggen op basis van art. 87 en 88 van de gemeentewet en art. 5.1 1e en 2e lid WOO en op te heffen zodra de koopakte is getekend en er geen ontbindende voorwaarden meer van kracht zijn.
2. Kennis te nemen van het voornemen om over te gaan tot aankoop van de kadastrale percelen Anloo U1014, U686, U137, U13 ter grootte van in totaal 19,7635 ha voor een aankoopbedrag van € 3.952.700,- excl kosten koper.
3. Akkoord te gaan met het voorgenomen besluit en daarom geen wensen en bedenkingen mee te geven aan het college met betrekking tot het aankopen van de vier percelen voor de woningbouwontwikkeling Westrand Annen;
4. Een krediet beschikbaar te stellen van (afgerond) € 4.008.000,- voor de aankoop (inclusief kosten koper).

Inleiding

In 2024 is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor woningbouw in Annen. De conclusie van deze verkenning is dat woningbouw aan de Westrand (het gebied tussen de N34, de bebouwde kom, Anloërweg en Schipborgerweg) gewenst is. Op 16 juli 2024 heeft het college de verkenning vastgesteld en de opdracht gegeven om gronden te verwerven aan de Westrand waarbij de focus ligt op de noordzijde.

Nadat het college dit besluit heeft genomen, hebben gesprekken plaats gevonden met verschillende grondeigenaren. Eén van de eigenaren (Verkoper) heeft (afgerond) 20 hectare in bezit. Vanaf september 2024 zijn diverse overleggen gevoerd met de Verkoper en haar adviseur.

Samengevat zijn de onderhandelingen als volgt verlopen:

- In het najaar van 2024 is een principeovereenkomst bereikt tussen de Verkoper en de gemeente. Uitgangspunt was dat beide partijen een taxatie laten uitvoeren en dat deze taxaties de basis vormen voor de onderhandelingen;
- Begin 2025 heeft Verkoper als voorwaarde gesteld dat zij alle vier percelen tegelijk wil verkopen. De gemeente heeft vervolgens voorgesteld om in de koopovereenkomst een nabetalingsverplichting op te nemen maar hier ging de Verkoper niet mee akkoord;
- Op 19 december 2024 heeft de Raad van State (RvS) uitgesproken dat intern salderen niet is toegestaan. In Q1 2025 is onderzocht wat de risico's zijn wanneer de onderhandeling worden voortgezet met als uitgangspunt dat er geen nabetaling plaats vindt. De conclusie was dat het financiële risico voor de gemeente (te) groot is (bij aankoop van alle vier percelen zonder nabetalingsverplichting);
- In het voorjaar van 2025 heeft de gemeente aan de Verkoper meegedeeld dat de onderhandelingen worden gestaakt en dat de gemeente bereid is om opnieuw te onderhandelen wanneer er een overeenkomst wordt gesloten met een nabetalingsverplichting;
- Na de zomervakantie van 2025 heeft de Verkoper aangegeven bereid te zijn opnieuw te onderhandelen met een nabetalingsverplichting als uitgangspunt;
- De onderhandelingen na de zomervakantie 2025 hebben geleid tot dit voorstel;
- In dit raadsvoorstel informeren wij uw raad over het resultaat van de onderhandelingen en waarom wij over willen gaan tot aankoop.

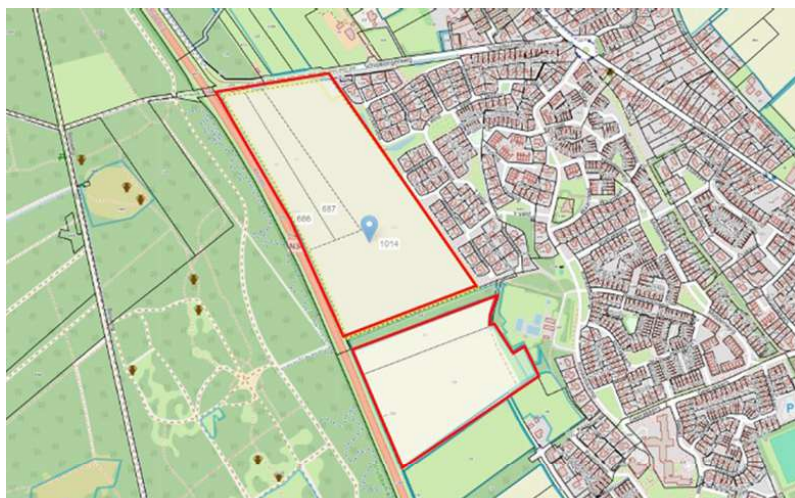
1. Voorstel strategische grondaankoop Westrand Annen

Afspraken Verkoper

Met de Verkoper zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De koopsom van de onroerende zaak bedraagt € 20,- per m2, Totaal € 3.952.700,- kosten Koper. (zegge: drie miljoen negenhonderd tweeënvijftig duizend en zevenhonderd euro);
- Er volgt een nabetaling van € 15,- per m2 voor het gedeelte waarop binnen 20 jaar na overdracht de bestemming wonen onherroepelijk wordt vastgelegd in het omgevingsplan, hetzij door verlening van een onherroepelijke BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit);
- De nabetaling vindt plaats over maximaal 179.875 m2. Een strook parallel aan de N34 van circa 50 meter breed en een oppervlakte van 17.760 m2 is uitgesloten van nabetaling;
- Wanneer blijkt dat realisatie van woningen juridisch niet haalbaar is (bijvoorbeeld vanwege de stikstofproblematiek), vervalt de nabetalingsverplichting (zie ook kopje kanttekeningen);
- 5.1.2b

In onderstaand kaartje zijn de aan te kopen percelen weergegeven.



Met alle grondeigenaren aan de westrand zijn gesprekken gevoerd om te onderzoeken of zij bereid zijn grond aan de gemeente te verkopen voor woningbouwontwikkeling. 5.1.2b

5.1.2b

5.1.2b

5.1.2b

Voorwaarden

De geplande overdracht en het passeren van de akte is zo spoedig mogelijk. Als voorwaarde voor de aankoop geldt dat de bodem niet verontreinigd is.

2. Afwegingen om over te gaan tot aankoop

De gemeente heeft voor de vlek Anloo de opdracht om tot en met 2032 ongeveer 250 woningen te realiseren. Tot nu zijn er voor de vlek Anloo weinig harde plannen en voor 2032 dient de gemeente ongeveer 150 woningen te realiseren. Het college heeft besloten om deze woningen vooral in Annen te realiseren. Door de gronden aan te kopen krijgt de gemeente een strategische grondpositie aan de Westrand. Hiermee kan de gemeente optimaal sturing geven aan:

- Het aantal de bouwen woningen en in welk segment (goedkoop, midden en duur);
- Het type woningen en de gewenste woonvorm;
- De fasering en tempo van de woningbouwontwikkeling
- Zelfstandige afspraken maken met de woningbouwcoöperaties Woonborg voor de realisatie van sociale huur.

Beoogd effect

Woningbouw mogelijk maken in de vlek Anloo.

Argumenten

- 1.1 *Door in te stemmen met de strategische grondaankoop wordt een belangrijke stap gezet om uiterlijk in 2032 ongeveer 150 woningen in de vlek Anloo te realiseren.*
De resterende opgave voor de vlek Anloo is fors omdat een beperkt deel van de opgave is gerealiseerd. Met deze aankoop verwerft de gemeente een strategische grondpositie om deze opgave te realiseren.
- 1.2 *Mogelijkheid om na 2032 woningbouw mogelijk te maken.*
Gezien de omvang van de aankoop (ongeveer 20 hectare) biedt deze aankoop de gemeente de mogelijkheid om na 2032 verder invulling te geven aan de woningbouwopgave. Uit recent volkshuisvestingsonderzoek van Stec in opdracht van de provincie blijkt dat in de periode 2032 tot en met 2040 een behoefte aan ongeveer 250 woningen. De Westrand kan in deze behoefte voorzien.
- 1.3 *Het aankoopbedrag wordt terugverdiend.*
Er zijn indicatieve berekeningen uitgevoerd om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van het plan. Uit deze berekeningen blijkt dat het plan financieel kostendekkend is uitgaande van een woningbouwprogramma volgens de regiewet (30% sociale huur en 36 % betaalbaar (huur/koop).
- 3.1 *Geheimhouding*
Wanneer bij een negatief besluit van de gemeenteraad de waarde van het perceel (en het aankoopbedrag) openbaar wordt, kan de verkoper (financieel) nadeel ondervinden op het moment dat hij het perceel opnieuw in de markt aanbiedt. Ook wegen de belangen van openbaarmaking op dit moment niet op tegen de economische en financiële belangen van het college.

Kanttekeningen

- 1.1 *Stikstof en ontwikkelperspectief*
Na de uitspraak van de Raad van State van 19 december 2024 is intern salderen niet meer toegestaan zonder additionaliteitstoets of passende beoordeling. Omdat de noordzijde van de aan te kopen percelen nabij stikstofgevoelige natuur ligt, is in deze fase in een worst-case scenario onderzocht wat de impact kan zijn. Indicatieve Aeries-berekeningen laten zien dat stapsgewijze realisatie van ongeveer 30 tot 50 woningen planologisch mogelijk is. Een andere optie is het opstellen van een passende beoordeling en onderbouwen dat de bouw van 100 à 150 woningen geen significante effecten heeft op de Natura 2000-instandhoudingsdoelen, zodat in meerdere bandbreedtes zicht blijft op woningbouwontwikkeling.

1.2 *In Gelderland heeft de provincie rondom Natura 2000 gebieden een zonerings vastgesteld waar beperkingen gelden.*

Op dit moment is onzeker hoe in Drenthe invulling wordt gegeven aan het Rijksbeleid rondom Natura 2000 gebieden. Een rekenkundige ondergrens die juridisch houdbaar is en/of een combinatie met geborgde maatregelen kan deze onzekerheid wegnemen. Ook kan het Rijk/en/of provincie rondom Natura 2000 gebieden een zonerings vaststellen waar beperkingen gelden. We hebben op dit moment geen signalen dat dit speelt in Drenthe

1.3 *Financiële haalbaarheid en grondexploitatie*

Er bestaat een risico dat het aankoopbedrag niet volledig wordt terugverdiend, bijvoorbeeld wanneer het plan door stikstofbeperkingen niet of slechts gedeeltelijk kan worden gerealiseerd. Als de ontwikkeling geheel niet doorgaat, moeten de gronden worden afgeboekt tot landbouwkundige waarde van ongeveer € 10 per m², wat neerkomt op een financieel risico van ongeveer € 2.000.000. Hoewel deze risico's reëel zijn, laten de indicatieve grondexploitatieberekeningen zien dat de kans op daadwerkelijke financiële tegenvallers op dit moment als beperkt wordt ingeschat.

1.4 *Juridisch risico omgevingsplan*

Er bestaat het risico dat het vast te stellen omgevingsplan wordt vernietigd als gevolg van beroep bij de Raad van State. Een beroep kan ontvankelijk en gegrond worden verklaard als bezwaarmakers onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling niet in overeenstemming is met de (stikstof)wetgeving. Doordat dit risico nu expliciet is onderkend, kan hier in de verdere planvorming en motivering gericht rekening mee worden gehouden.

1.5 *Archeologie*

Een deel van de locatie heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Uit afstemming met de provincie op 9 april 2025 blijkt echter dat deze verwachting woningbouw niet belemmert, waardoor archeologie geen blokkade vormt in de verdere planontwikkeling.

Financiën

Met de aankoop van gronden is een bedrag gemoeid van in totaal € 3.952.700,- exclusief kosten koper (k.k.). De k.k. bestaan uit:

- Notariskosten;
- Bodemonderzoek;
- Kadasterkosten;
- 5.1.2b

De kosten koper zijn geraamd op € 55.000,- exclusief omzetbelasting. De omzetbelasting over de k.k. worden terug gevorderd bij de belastingdienst. De aankoop van gronden is vrijgesteld van omzetbelasting en overdrachtsbelasting. De totale investering bedraagt (afgerond) € 4.008.000,-.

De taxatiewaarde komt overeen met de aankoopwaarde. De gronden worden geactiveerd voor het aankoopbedrag. De aankoop heeft daarom geen gevolgen voor de reservepositie van de gemeente. De gemeente beschikt over voldoende liquide middelen om de aankoop van de grond te betalen. Hiervoor hoeft dus geen lening te worden aangegaan.

Het aankoopbedrag levert een kapitaallast op van (afgerond) € 60.000,- per jaar. Hierbij is uitgegaan van een rentepercentage van 1,5 procent. Op de grond wordt niet afgeschreven.

De gemeente wordt eigenaar van de gronden en brengt deze (na vaststelling van het omgevingsplan of BOPA) in exploitatie.

De grond wordt aangekocht voor € 200.000,- per hectare. De agrarische waarde is ongeveer € 100.000,- per hectare. Wanneer de grond definitief niet ontwikkeld kan worden moet er worden afgeboekt naar agrarische waarde. Het totaal financieel risico op deze grondaankoop is daarmee ongeveer € 2.000.000. De reserve grondbedrijf is toereikend om dit risico te dragen.

Communicatie

Er is een communicatiestrategie opgesteld (zie bijlage). In het kort komt het neer op de volgende acties:

- Aanwonenden worden met een brief geïnformeerd;
- Er wordt een persbericht verzonden.

Burgerparticipatie

Onder de inwoners en belangenverenigingen in het dorp Annen leeft het onderwerp woningbouw. En goede en zorgvuldige communicatie en participatie is belangrijk. In februari 2026 stelt het college een participatieplan vast. In dit participatieplan wordt uitgewerkt hoe inwoners en belanghebbenden in Annen worden betrokken bij de woningbouwontwikkeling.

Uitvoering

De aankoop van de locatie is onder voorbehoud van instemming van uw raad. Na het ondertekenen van de koopovereenkomst wordt de passering van de akte ingepland. Vervolgens zullen we ook een voorstel voor uw raad voorbereiden voor het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet om het gebied te kunnen ontwikkelen.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeente Aa en Hunze heeft een perceel van ongeveer 20 hectare aangekocht aan de westzijde van Annen. In potentie biedt dit ruimte voor zo'n 250 woningen voor onder meer starters en senioren.

Met deze aankoop kan de gemeente zelf actief sturen op de ontwikkeling van woongebieden en dus ook op doelgroepen. De gemeente zet hiermee een belangrijke stap om haar woningbouwopgave te realiseren.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Koopovereenkomst
3. Taxatierapport
4. Communicatiestrategie

secretaris

burgemeester

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	2, 3, 5