

Aan: Stuurgroep Powerport regio Moerdijk
Van: werkgroep grondstrategie
Onderwerp: Voorkeursrechten: organisatie & financiering
Datum: 1 juli 2025

Inleiding

In de stuurgroep van 10 juni 2025 is ingestemd met de zo spoedig mogelijke vestiging van voorkeursrechten door de gemeente Moerdijk. Dit om speculatie te voorkomen en grip op de grond te houden. De beslissing tot het vestigen van de voorkeursrechten vloeit voort uit een gezamenlijke opgave waarvoor een gezamenlijke verantwoordelijkheid geldt. De gemeente Moerdijk vestigt de voorkeursrechten in eigen naam, maar ten behoeve van de gezamenlijke opgave in het gebied van het Rijk, provincie en gemeente. Conform planning gebeurt dit op 1 juli.

De voorkeursrechten treden in werking nadat het college van B&W een besluit heeft genomen, het besluit aan de eigenaren is toegezonden (waarin zij geïnformeerd worden over de gevestigde voorkeursrechten) en het besluit is ingeschreven in de openbare registers (kadaster). Naar verwachting is dit 3 of 4 juli 2025. Op 11 september 2025 komt het besluit ter bekrachtiging in de gemeenteraad van Moerdijk.

In de stuurgroep van 10 juni is daarom ook afgesproken dat er in de stuurgroep van 1 juli een voorstel ligt voor de verwerving van de gronden, zowel qua organisatie, financiering en risicoafdekking.

- Om te voorkomen dat het raadsbesluit over het voorkeursrecht strand moeten voor 11 september moeten afspraken zijn gemaakt over de organisatie, financiering en risicoafdekking ten behoeve van de aankoop van de onder de voorkeursrechten aangeboden gronden.
- Daartoe zijn voor de korte termijn een redeneerlijn en kansrijke opties in beeld gebracht, en wordt inzicht worden verschaft in de financiële consequenties.
- Voor de lange termijn maakt de grondverwerving onderdeel uit van de uitvoerings- en investeringsstrategie voor het ontwikkelperspectief. Dit wordt uitgewerkt in fase 4 van de Ontwerptafel Powerport regio Moerdijk.

Voorgesteld besluit Stuurgroep

- Herbevestigen van de intentie dat voor de vestiging en uitvoering van de voorkeursrechten een gezamenlijke verantwoordelijkheid geldt.
- Akkoord gaan met de redeneerlijn op hoofdlijnen en het verkennen van de opties voor de organisatie, financiering en risicoafdekking van de grondverwerving.
- Definitieve besluitvorming over gezamenlijke organisatie, financiering en risicoafdekking van de grondverwerving in de stuurgroep eind augustus 2025.

Vestiging van de voorkeursrechten

Het gebied waarvoor de voorkeursrecht geldt is opgeknipt in 12 deelgebieden. Dit om de uitvoering behapbaar te houden. Een deel van de betreffende gebieden is reeds in handen van rijk, provincie, gemeente of havenbedrijf. Deze gronden hoeven dus niet verworven te worden omdat we ervan uitgaan dat deze overheden / overheidsdeelneming onderling afspraken kunnen maken over de aanwending van de gronden voor Powerport Moerdijk. Desalniettemin zijn deze gronden bewust opgenomen in het voorkeursrecht vanuit – kort gezegd - het gelijkheid- en zorgvuldigheidsbeginsel. Grondeigenaren kunnen stellen ook vrijwillig mee te willen werken en dus geen voorkeursrecht nodig te hebben. Om die discussie te vermijden wordt op bijna alle gronden een voorkeursrecht gevestigd. Op woonhuizen niet vanwege de impact op de geringe speculatiewaarde (de m2 prijs van een woning zal veelal hoger zijn dan de grondprijs van de toegedachte functie (powerport)).

Vestiging voorkeursrechten

Er is opdracht gegeven aan Antea voor assistentie bij het vestigen van de voorkeursrechten. Het RVB adviseert en kijkt mee vanuit hun ervaring met defensie.

Pre-taxatie

Er is opdracht gegeven voor een pre-taxatie. De analyse brengt zowel de marktwaarde als de inbrengwaarde van de percelen per deelgebied in beeld. Hiermee ontstaat inzicht in de benodigde financiering voor de verwerving en de waarde die deze gronden vertegenwoordigen wanneer zij ingebracht worden in een exploitatie voor de gebiedsontwikkeling. Ook maakt dit een risico-inschatting mogelijk. Deze pre-taxatie vormt input voor de besluitvorming eind augustus.

Financiering grondverwerving

Opties voor financiering grondverwerving

Zowel de provincie als de gemeente hebben financieel instrumentarium voor strategische grondverwerving beschikbaar. Bij de provincie is dit gericht op het vasthouden van waarde van bestaand kapitaal. Er is toestemming nodig van raden en staten om deze middelen in te zetten voor de grondverwerving voor de Powerport regio Moerdijk.

Het rijk heeft op dit moment geen titel om voor Powerport strategisch te kunnen verwerven. Het Rijk onderzoekt de mogelijkheden voor een Brede Nationale Grondbank die voor gebiedsontwikkeling ingezet kan worden. Mogelijk biedt dit op termijn mogelijkheden.

Het Rijk kan provincie en gemeente mogelijk wél ondersteunen bij het verwerven van gronden door de inzet van ruilgronden uit de agrarische portefeuille die RVB namens Ministerie VRO beheert. Het doel van de nationale grondbank is het faciliteren van gebiedsprocessen in de kader van de realisatie van RLN-doelen in het landelijk gebied. De NGB kan worden ingezet voor aan- en verkoop of ruilen van agrarische gronden en agrarische bedrijfslocaties, zowel om op die plaats RLN doelen te realiseren als locaties die geschikt zijn als vervangende locatie voor agrarische bedrijven die moeten verplaatsen voor de RLN doelen. De betreffende provincie kan in de omstandigheden zoals beschreven vragen aan het Ministerie van LNV om vastgoed te verwerven. Zodoende vergroot de NGB de grondmobiliteit in het landelijk gebied en wordt

‘schuifruimte’ gecreëerd voor het gebiedsproces. Dit gaat dus specifiek over Ruimte voor Landbouw en Natuur. De ontwikkeling van een industriezone en energie infrastructuur valt daar niet onder.

Financiering taxateurs en rentmeester

Voorstel is om gezamenlijk te werken met een duo van taxateurs voor al de deelgebieden en de rentmeester gezamenlijk te financieren. De taxateurs taxeren de gronden, de rentmeester adviseert, beheert en bemiddelt bij aan- en verkoop.

Voorgesteld besluit

- Intentie onderschrijven dat gemeente Moerdijk en provincie de gronden verwerven en het Rijk ruilgronden inzet om dat proces te faciliteren.
- Provincie Noord-Brabant en gemeente Moerdijk onderzoeken de mogelijkheid om de bestaande strategische grondverwerving in te zetten voor de Powerport regio Moerdijk en organiseren daartoe het bestuurlijk commitment.
- Het Rijk onderzoekt de mogelijkheid om de in bezit zijnde agrarische gronden in te zetten voor het ondersteunen van de grondverwerving van gemeente Moerdijk en de provincie door het aanbieden van ruilgrond.
- Gezamenlijk financieren van taxateurs en rentmeester vanuit de procesmiddelen van de Ontwerptafel.

Organisatie grondverwerving

Advies wel/niet verwerven

De leden van de werkgroep grondstrategie komen gezamenlijk tot een advies over wel/niet verwerven van aangeboden gronden. Uitgangspunt is: ja, tenzij.

Verwerven in deelgebieden

Voorgesteld wordt de gemeente en de provincie deelgebieden toe te wijzen waar zij zelfstandig gronden kunnen verwerven. Er zijn deelgebieden met veel kleine percelen en er zijn deelgebieden met grotere percelen. Hierdoor verschilt de omvang van benodigde financiering en de verwachte capaciteitsinzet. Op basis van de uitkomst van de pre-taxatie kan gekomen worden tot een nadere verdeling tussen provincie en gemeente.

Voorgesteld besluit

- Uitgangspunt voor verwerving van aangeboden grond is ja, tenzij ...
- Intentie onderschrijven dat gemeente en provincie zelfstandig gronden kunnen verwerven binnen de hen toegewezen deelgebieden. De verworven gronden worden beheerd door de te verwervende partij.
- Op basis van de uitkomst van de pre-taxatie maken rijk, provincie en gemeente Moerdijk afspraken over wie welke deelgebieden gaat verwerven. Een voorstel hiertoe wordt voorgelegd aan in de eerst volgende stuurgroep (voor 11 september 2025).

Risico-inschatting

Risico's worden gekwantificeerd op basis van de uitkomst van de taxatie-analyse. Het risico bij aankoop is naar verwachting zeer beperkt. Uitgangspunt is dat aangekochte gronden minimaal kostendekkend worden ingebracht in de exploitatie. Daarnaast kunnen de gronden tot het moment dat realisatie plaatsvindt in kort lopende pacht worden uitgegeven waarmee rentelasten kunnen worden afgedekt.

Ten aanzien van gronden die worden aangekocht, maar niet ontwikkeld geldt dat:

- Zodra duidelijk is wat de uitbreidingsrichting in Moerdijk is (besluitvorming beoogd eind dit jaar) zal de aankoopstrategie hier op worden aangepast. Het is denkbaar dan alleen nog maar gronden te gaan verwerven die in het aangescherpte zoekgebied liggen
- Reeds verwerven gronden kunnen functioneren als ruilgrond t.b.v. dealmaking en ten behoeve van agrarische structuurversterking. Hierdoor is het risico om agrarische grond te verwerven die niet bruikbaar is heel klein.
- Daarnaast geldt dat ten zuiden van de A17 bijna alle grond al in handen van het rijk is. Hierdoor zal in dit gebied nauwelijks grond worden aangekocht. Als hier grond wordt aangekocht voor agrarisch +, en deze wordt niet gebruikt, dan kan de grond weer worden verkocht tegen agrarische waarde. Mogelijk treedt hier verlies op, maar aangezien dit maar om een zeer klein aantal gronden kan gaan is dit risico klein.
- Gronden ten noorden van de A17 zullen altijd strategische waarde blijven behouden, ook als de ontwikkeling nu niet in dit gebied plaatsvindt.

Voorgesteld besluit

- In de stuurgroep eind augustus risico's bespreken op basis van de pre-taxatie.