



Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 19 augustus 2025	Portefeuille	: G. van Deelen
Raadsvergadering	: 19 augustus 2025	Behandeld door	: R. Raat-Reitsma / I. Kreulen
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 150518 / 152835
Bijlage(n)	: 1		

Onderwerp: Wensen en bedenkingen grondverkoop Minisoos

Beslispunt

1. Geen wensen en bedenkingen naar voren te brengen op het voornemen van het college tot verkoop van de grond aan kinderopvangorganisatie de Minisoos ten behoeve van het realiseren van kinderopvang in samenwerking met openbare basisschool De Dorpsbeuk.

Inleiding

Op 15 juli 2025 is het raadsvoorstel over de nieuwbouw van basisschool De Dorpsbeuk besproken. Centraal hierin stonden het aanwijzen van de bouwlocatie, de aanvullende financiering van de basisschool en de herinrichting van de Voorposten ter ontsluiting van de locatie. Omdat het een wens van alle betrokkenen is om ook een kinderopvanglocatie bij de school te realiseren is tegelijk gevraagd om grond te verkopen voor de vestiging van kinderopvangorganisatie de Minisoos.

Het beslispunt over het voornemen van het college om de grond te verkopen aan kinderopvangorganisatie De Minisoos is uit het raadsvoorstel van 15 juli gehaald. Zie hiervoor memo 2025-39 van 1 juli waarin is toegezegd dat dit beslispunt opnieuw wordt voorgelegd aan de raad. Met voorliggend voorstel wordt hieraan gehoor gegeven.

Beoogd effect/resultaat

Het realiseren van een integraal kindcentrum aan de Voorposten waar basisschool en kinderopvang samengaan en waarbij de gemeente de minste administratieve en financiële lasten en risico's loopt.

Argumenten

1.1 De voorgenomen verkoop van de grond wordt gezien als een handeling met mogelijk ingrijpende gevolgen

Het college is bevoegd om privaatrechtelijke rechtshandelingen aan te gaan, zoals de verkoop van grond. Artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet bepaalt dat als deze



handelingen ingrijpende gevolgen kunnen hebben, het college de raad vraagt om wensen en bedenkingen in te brengen voor zij dit besluit neemt. De gemeente Scherpenzeel heeft niet nader bepaald wanneer sprake is van ingrijpende gevolgen. Voor ligt een nieuwe situatie waarin het voornemen is grond te verkopen aan een partij die onderdeel uitmaakt van een maatschappelijke (basis)voorziening. De situatie zet mogelijk een precedent. Daarom wordt dit als handeling gezien die ingrijpende gevolgen kan hebben.

1.2 Het voornemen tot grondverkoop heeft draagvlak bij alle 3 de partijen

De realisatie van een Integraal Kindcentrum is een nieuw initiatief in Scherpenzeel. Voor de eigendomsconstructie zijn diverse mogelijkheden onderzocht samen met een extern juridisch adviseur. Na een zorgvuldige afweging heeft de stuurgroep - bestaande uit kinderopvangorganisatie, schoolbestuur en gemeente - op 15 april 2025 unaniem gekozen voor het scenario waarbij het kinderopvangdeel, inclusief de bijbehorende grond, volledig in eigendom wordt uitgegeven aan de kinderopvangorganisatie.

Centraal in dit voorstel staan de mogelijkheden met het grondeigendom van de gemeente. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente zelf niet het gebouw van de kinderdagopvang realiseert. De kinderdagopvangorganisatie zal de nieuwbouw voor eigen rekening en risico realiseren. De mogelijke eigendomsconstructies van het gebouw zijn in het eerdere raadsvoorstel aan u voorgelegd.

1.3 De verkoop van de grond levert eenmalig en jaarlijks extra inkomsten op

Eenmalig komen inkomsten binnen door verkoop van de grond en jaarlijks voor OZB over grond en gebouw.

Voor de verkoop van gemeentelijke grond aan een kinderopvangorganisatie is het noodzakelijk om een passende grondprijs vast te stellen. Deze grondprijs is getaxeerd op € 250,00 per m². Op deze manier heeft grond een waarde die passend is voor de bestemming die er op gelegd wordt in het omgevingsplan en kan er geen sprake zijn van staatssteun.

Daarnaast wordt een deel van de parkeerplaatsen toegerekend aan de Minisoos. Dit is gangbaar en realistisch bij de nieuwbouw van een basisschool in combinatie met een kinderdagverblijf. In zulke gevallen wordt een deel van de parkeernorm doorberekend aan de kinderopvangorganisatie. Dit is vooral gerechtvaardigd als de parkeerplaatsen samen worden gebruikt en als duidelijk is hoeveel ruimte en verkeer beide organisaties veroorzaken.

1.4 Het voorkomt dat de gemeente een positie krijgt in het IKC met alle toekomstige organisatorische en financieel-administratieve lasten

Verkoop van de grond geeft de minst juridisch-administratieve lasten. De gemeente is en blijft wel betrokken bij het sluiten van een goede intentie- en/of anterieure overeenkomst over het gebruik en het functioneren van het IKC door beide partijen (school en kinderdagopvang). Dit met het maatschappelijke belang van de locatie voor ogen.

1.5 Deze optie geeft de minste (financiële) risico's voor de gemeente en houdt de flexibiliteit in zich om op termijn de grond weer te verkrijgen

In de koopovereenkomst zijn goede afspraken te maken over het eerste recht van koop en terugvalopties voor risicobeheersing.



Kanttekeningen

1.1 Er zijn meerdere mogelijkheden waarop de gemeente grond in gebruik kan geven

In de bijlage is een overzicht opgenomen van de drie belangrijkste mogelijkheden waarop de gemeente de grond in gebruik kan geven van de kinderopvangorganisatie: Verkoop, huur met opstalrecht, erfpacht met opstalrecht. De voor- en nadelen van elk van deze mogelijkheden worden aangegeven. Hieruit volgt dat de verkoop van de grond de voorkeur heeft.

1.2 Er kan sprake zijn van precedentwerking

Met dit besluit geeft de gemeente ruimte aan de vestiging van een kinderdagopvangorganisatie bij een basisschool. Deze vraag kan in de toekomst ook bij de andere basisscholen opkomen. Is het college dan gebonden aan dit besluit bij de beoordeling van de nieuwe initiatieven? Wat betreft het gebouw van de kinderdagopvang is het standpunt dat de gemeente de kosten hiervan niet voor haar rekening neemt. Een dergelijk bedrijf met een maatschappelijke functie dient voor haar eigen huisvesting te zorgen in financieel opzicht. Of er in de toekomst ook sprake is van de verkoop van grond is een kwestie van maatwerk, omdat elke locatie en situatie (betrokken partijen, eigendommen, e.d.) weer anders kunnen zijn. Dat betekent dat de verkoop van grond niet altijd de beste optie zal zijn.

1.3 De verkochte grond kan anders gebruikt worden

Als de kinderopvangorganisatie de grond in bezit heeft, kan zij de grond dan ook voor iets anders gebruiken dan kinderopvang? Dat is een ontwikkeling die niet wenselijk is op deze locatie naast de school. Dat wordt voorkomen door in de omgevingsvergunning en in het omgevingsplan expliciet op te nemen dat de grond enkel gebruikt kan worden voor basisonderwijs en kinderopvang. Andere functies dan maatschappelijke functies worden niet toegestaan. Dit beperkt de mogelijkheden om de gebouwen en specifiek het gebouwdeel voor de kinderdagopvang voor andere functies te gebruiken, dan wat nu beoogd is binnen het IKC.

Proces (procedure/vervolg/evaluatie)

Publicatie is noodzakelijk gezien het Didam-arrest. De inhoud van deze publicatie is erop gericht gemotiveerd aan te geven dat de grond wordt verkocht aan kinderdagverblijforganisatie de Minisoos als enige gegadigde. De raad wordt hierover in een memo geïnformeerd.

Duurzaamheidsaspecten

Met het voorstel wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van het IKC aan de Voorposten. Daarmee komt er een belangrijke basisvoorziening voor de gemeenschap bij. Bij de bouw zelf wordt ingezet op duurzaam bouwen volgens minimaal de BENG-norm.

Communicatie

Het voornemen tot verkoop wordt openbaar gepubliceerd.



Financiële aspecten

Met de verkoop van de grond is er sprake van een opbrengst die getaxeerd is op € 198.750,- (prijspeil 2025). Dit bedrag wordt geïndexeerd (met CPI-index) als er later afgenomen wordt. Er is verder geen sprake van een begrotingswijziging.

Juridische aspecten / grondslag

- Artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet geeft het college de bevoegdheid om te besluiten over privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals de verkoop van gemeentelijke grond.
- De gemeenteraad heeft formeel géén beslissingsbevoegdheid over grondverkoop, tenzij dit expliciet aan hem is toegekend (bijvoorbeeld via een delegatiebesluit of omdat er budgetrecht speelt).
- Artikel 169 lid 4 stelt dat het college vooraf inlichtingen geeft aan de raad indien de uitoefening van de bevoegdheden bedoeld in artikel 160, eerste lid onder e ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dit laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
- Het Didam-arrest (HR 26-11-2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) verplicht tot motivering en (vaak) publicatie van het voornemen tot verkoop of in gebruik geven van grond. Deze motivering moet objectief onderbouwen waarom slechts één gegadigde in aanmerking komt.

Evaluatie

Er is geen sprake van een evaluatiemoment plaats.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

R. 't Hoen
secretaris

M.C. Teunissen-Willemsen
burgemeester