

|           |                                                       |                                                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum     | 29-08-2026                                            |  |
| Onderwerp | Vragen t.b.v. de RTG-vergadering van 7 september 2026 |                                                                                     |
|           | Fractie CDA                                           |                                                                                     |

#### Agendapunt 5: Nota Grondbeleid (Rv. 26.39):

##### Vragen:

1. Bij de stukken is het document 'Nota Grondbeleid **2025**' gevoegd.
  - a. Kan worden bevestigd dat dit het definitieve document betreft waarop het raadsvoorstel betrekking heeft?  
 Dit is inderdaad het definitieve document maar abusievelijk is in de bestandsnaam 2025 opgenomen. Om verwarring te voorkomen zal dit worden aangepast.
  - b. Zijn er naast dit document nog aanvullende beleidsstukken, uitvoeringskaders of nota's van toepassing die in samenhang met de Nota Grondbeleid moeten worden gelezen?  
 De nota moet in samenhang worden gelezen met onder meer het Raadsakkoord, de Omgevingsvisie, de woon(zorg)visie, de woningbouwstrategie, het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen en toekomstige programma's op grond van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.
2. In hoofdstuk 5, paragraaf 5.1, wordt verwezen naar een voorbereidingskrediet voor strategische grondaankopen.
  - a. Wat is de huidige omvang van dit voorbereidingskrediet?  
 Voor strategische grondaankopen is er geen krediet op dit moment maar wordt voorgesteld om in de begroting een krediet beschikbaar te stellen. Voor voorbereiding van (concrete) plannen is in 2025 een flexibel voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld in de begroting van € 280.000. Hiervan is inmiddels € 65.000 beschikbaar gesteld voor de woningbouwontwikkeling aan Molenhoeven/Diepers. Er resteert dus nog € 215.000.
  - b. Sinds wanneer is dit krediet beschikbaar en op basis van welk raadsbesluit is het vastgesteld?  
 In de begroting van 2025.
  - c. In welke mate is in de afgelopen jaren gebruikgemaakt van dit krediet en welk saldo is momenteel nog beschikbaar?  
 Zie antwoord bij a.
3. In hoofdstuk 4 beschrijft de nota de mogelijkheid om in bepaalde situaties een meer actieve rol te nemen binnen het grondbeleid.
  - a. Is het huidige voorbereidingskrediet naar het oordeel van het college voldoende om de doelstellingen uit het voorliggende grondbeleid adequaat te ondersteunen?  
 Het is vooraf heel moeilijk te bepalen wat de hoogte van een dergelijk krediet zou moeten zijn. Dit is namelijk afhankelijk van de mogelijkheden voor grondaankoop die zich op enig moment voordoen. Dit kan van jaar tot jaar heel erg variëren. Strategische grondaankopen die niet binnen het jaarlijks bij de begroting beschikbaar gestelde krediet passen, worden afzonderlijk aan de raad voorgelegd.
  - b. Is het college van mening dat de huidige omvang van het krediet belemmeringen kan opleveren voor een meer actief grondbeleid?  
 Actief grondbeleid wordt begrensd door beschikbare financiële middelen, capaciteit, grondposities en deskundigheid. Indien er geen financiële middelen

beschikbaar zijn, levert dit daarom wel een beperking op. Idealiter zou hiervoor dus een groot bedrag beschikbaar moeten zijn maar de huidige financiële situatie laat dit momenteel niet toe. Daarom zal er in de begroting geen krediet of een minimaal krediet worden opgenomen. Wellicht kan dit in een volgende jaren anders zijn. Om toch de doelstellingen van de gemeente te kunnen bereiken is daarom bijvoorbeeld de samenwerking gezocht met strategische partners zoals Ruimte voor Ruimte.

- c. Heeft het college inzichtelijk gemaakt welke financiële middelen noodzakelijk zijn om de ambities uit de Nota Grondbeleid daadwerkelijk te kunnen realiseren?

In de Nota Grondbeleid zelf zijn geen ambities opgenomen. Grondbeleid is een middel om ambities en doelstellingen te kunnen bewerkstelligen maar is geen doel op zich. Er is niet op voorhand inzichtelijk te maken omdat niet op voorhand alle ontwikkelingen te voorzien zijn. Bovendien kan ook bijvoorbeeld door samenwerking met partners doelstellingen behaald worden. Zie hiervoor ook het antwoord onder b.

- d. Verwacht het college op basis van de voorliggende nota op termijn een voorstel aan de raad te moeten doen voor verhoging van het voorbereidingskrediet of andere budgettaire voorzieningen ten behoeve van strategische grondaankopen? Zo ja, op welke termijn en op basis van welke afwegingen?

Omdat aankopen die niet binnen het krediet passen conform de nota aan uw raad worden voorgelegd, verwachten wij dat dit in het komende jaar vaker het geval zal zijn.

4. In het raadsakkoord is expliciet opgenomen dat de gemeente een actiever grondbeleid wil voeren ten behoeve van onder andere woningbouw, met als doel meer regie op ruimtelijke ontwikkelingen en versnelling van woningbouwprojecten.

- a. Op welke beleidsmatige en bestuurlijke uitgangspunten is de voorliggende Nota Grondbeleid gebaseerd?

De voorliggende nota Grondbeleid is gebaseerd op onder andere de ambities uit het raadsakkoord, de omgevingsvisie, de Omgevingswet, BBV-richtlijnen, jurisprudentie waaronder het Didam-arrest.

- b. Waarom wordt in de aanleiding en inleiding van de nota niet expliciet ingegaan op de ambities uit het raadsakkoord ten aanzien van een actiever grondbeleid?

Hoewel dit niet uitgebreid in de inleiding is verwerkt, wordt in hoofdstuk 3 expliciet aangegeven dat grondbeleid een middel is om de ambities uit onder andere het raadsakkoord te realiseren. Daarnaast wordt in het raadsvoorstel verwezen naar het uitgangspunt uit het raadsakkoord om actief grond te verwerven voor toekomstige woningbouw.

- c. Op welke wijze zijn de uitgangspunten uit het raadsakkoord verwerkt in de beleidskeuzes die in deze nota worden voorgesteld?

Het hoofddoel uit het raadsakkoord is meer regie op ruimtelijke ontwikkelingen en versnelling van de woningbouw. Dit willen we met deze nota vooral bereiken door het inzetten van diverse instrumenten zoals bijvoorbeeld actief grondbeleid of de samenwerking met partners.

5. In hoofdstuk 4 worden verschillende vormen van grondbeleid uitgebreid beschreven. Vervolgens wordt geconcludeerd dat een situationeel grondbeleid de voorkeur heeft.

- a. Welke inhoudelijke en beleidsmatige afwegingen hebben geleid tot de keuze voor situationeel grondbeleid?

Bij situationeel grondbeleid kiest de gemeente, in plaats van een vaste of een vooraf gekozen standaardrol, per situatie de meest geschikte aanpak. Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven is ruimte voor maatwerk om hiermee uiteindelijk zoveel mogelijk gemeentelijke beleidsdoelstellingen en ambities te realiseren een belangrijke afweging. Het betreft een pragmatische aanpak omdat de financiële middelen ontbreken om 100% actief grondbeleid in te zetten en omdat het ook niet noodzakelijk is om in alle gevallen alle gronden als gemeente te verwerven. Het belangrijkste is om als gemeente altijd de regie te houden.

- b. Op welke wijze draagt deze keuze bij aan de ambities uit het raadsakkoord ten aanzien van regie op ruimtelijke ontwikkelingen en versnelling van woningbouw? Zie hiervoor bij a. Op plekken waar meer sturing vanuit de gemeente gewenst is zoals bijvoorbeeld bij betaalbare woningbouw, infrastructuur of maatschappelijke voorzieningen, past vaker een actievere rol van de gemeente. Op andere plekken is dat misschien niet nodig omdat de ontwikkeling prima door de markt wordt opgepakt. Ook gaan we samenwerkingen aan met partners zoals Ruimte voor Ruimte. Allemaal met het doel om zoveel mogelijk de regie te behouden en gemeentelijke doelstellingen te bereiken. (Schaarse) middelen worden hiermee pragmatisch ingezet.
- c. Welke concrete meerwaarde biedt situationeel grondbeleid ten opzichte van een meer actief grondbeleid?  
Het combineert maximale flexibiliteit met een beheersing van financiële risico's. De gemeente kan actief optreden waar nodig en faciliterend handelen waar marktpartijen de gemeentelijke doelstellingen al realiseren.
- d. Op basis van welke criteria wordt in de praktijk bepaald welke vorm van grondbeleid in een specifieke situatie wordt toegepast?  
Per ontwikkeling wordt gekeken naar de gewenste mate van regie, maatschappelijke doelen, financiële haalbaarheid, capaciteit, rol van marktpartijen, risico's en mogelijkheden voor samenwerking.
- e. Hoe wordt voorkomen dat het gekozen situationele grondbeleid leidt tot een voornamelijk faciliterende rol van de gemeente, terwijl het raadsakkoord juist inzet op meer actieve sturing?  
Actief grondbeleid wordt ingezet wanneer de markt onvoldoende voorziet in de gemeentelijke doelstellingen. Strategische verwerving blijft uitdrukkelijk onderdeel van het instrumentarium. Samen met strategische partners wordt continu onderzocht of er strategische posities kunnen worden ingenomen voor de korte, middellange en lange termijn.

6. In hoofdstuk 5.1 worden diverse toetsingscriteria genoemd voor strategische grondaankopen. De wijze waarop deze criteria worden toegepast wordt echter niet nader uitgewerkt.
- a. Op welke wijze worden de genoemde toetsingscriteria in de praktijk gewogen bij de beoordeling van een strategische grondaankoop?  
Per situatie wordt een integrale afweging gemaakt op basis van de genoemde toetsingscriteria.
  - b. Zijn bepaalde criteria zwaarder wegend dan andere en zo ja, welke?  
Niet per definitie maar positieversterking van de gemeente, maatschappelijke meerwaarde en financiële haalbaarheid zijn wel belangrijke toetsingscriteria.
  - c. Is sprake van een vaste beoordelingsystematiek of vindt per situatie een integrale afweging plaats?  
Zie hiervoor antwoord onder a.
  - d. Kan het college inzicht geven in de wijze waarop verschillende criteria zich tot elkaar verhouden indien deze tot verschillende uitkomsten leiden?

i. Bijvoorbeeld:

Is marktconformiteit een harde randvoorwaarde voor aankoop, of kan hiervan worden afgeweken wanneer sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang zoals woningbouw, maatschappelijke voorzieningen of strategische gebiedsontwikkeling?

De aankoopprijs moet reëel en marktconform zijn maar de nota biedt echter ruimte om bij grote maatschappelijke meerwaarde extra middelen in te zetten. Wel moet ervoor gewaakt worden dat dit dan niet tot precedentwerking leidt en dit een prijsopdrijvend effect heeft waardoor onze doelstellingen niet meer haalbaar zijn. Ook dit is een integrale afweging.

e. Welke criteria zijn in de praktijk doorslaggevend wanneer niet aan alle toetsingscriteria tegelijkertijd kan worden voldaan?

Er wordt bewust gekozen voor een integrale afweging van de toetsingscriteria. Uiteraard is maatschappelijke meerwaarde hierbij wel heel belangrijk maar het moet ook haalbaar zijn.

7. Bij de beschrijving van de verschillende verwervingsinstrumenten wordt aangegeven dat deze worden ingezet indien dit wettelijk mogelijk en noodzakelijk is.

Graag een nadere uitwerking van de beleidsmatige afwegingscriteria voor de inzet van deze instrumenten.

### Onteigening

a. Welke criteria hanteert het college om te bepalen of een maatschappelijk belang voldoende zwaarwegend is om een onteigeningsprocedure te overwegen?

Er moet sprake zijn van een groot maatschappelijk belang. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de aanleg van een randweg of kritisch eigendom bij grotere woningbouwontwikkelingen. Er moeten geen alternatieven voorhanden zijn en het moet juridisch houdbaar zijn. Hier is inmiddels veel jurisprudentie over waar de gemeente vanzelfsprekend aan gehouden is. In de basis proberen we onteigening te voorkomen. Deze afwegingen zal het college dan ter besluitvorming aan de raad voorleggen. Uiteindelijk beslist de raad hierover.

b. In welke situaties acht het college onteigening een passend instrument binnen het voorgestelde grondbeleid? Alleen wanneer minnelijke verwerving niet mogelijk is en sprake is van een publiek belang. Tevens moet de beoogde ontwikkeling gebaseerd zijn op bijvoorbeeld een omgevingsplan een bopa of een projectbesluit.

c. Welke rol spelen woningbouwopgaven, maatschappelijke voorzieningen en strategische gebiedsontwikkeling in deze afweging? Deze kunnen onderdeel vormen om te bepalen of er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang.

### Voorkeursrecht

d. Welke criteria hanteert het college om te bepalen wanneer het vestigen van een voorkeursrecht noodzakelijk wordt geacht? Als dit noodzakelijk is om ongewenste verkopen, speculatie en verlies aan regiemogelijkheden tegen te gaan. Hiervoor is een separaat raadsbesluit nodig. In de praktijk zou dit bijvoorbeeld kunnen worden toegepast op een bepaalde pand waarvoor de gemeente een andere bestemming in gedachten heeft, of gronden waar de gemeente een nieuwe woonwijk wil ontwikkelen en het grondbezit erg versnipperd is, etc.

e. In welke situaties verwacht het college dit instrument daadwerkelijk toe te passen? Zie hierboven bij d.

f. Hoe sluit de inzet van het voorkeursrecht aan bij de ambitie om meer regie te voeren op ruimtelijke ontwikkelingen? Het geeft de gemeente een eerste

kooprecht waardoor strategische grondposities behouden kunnen blijven voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

8. In hoofdstuk 6.5 wordt gesproken over een terughoudend beleid ten aanzien van de verkoop van groen- en reststroken.
- Er wordt aangegeven dat het college hiervoor nadere criteria zal opstellen. Waarom zijn deze criteria niet opgenomen in de voorliggende Nota Grondbeleid? **De raad stelt de kaders en het college werkt de details en de werkwijze verder nader uit.**
  - Op welke wijze kan de raad de voorgestelde beleidslijn beoordelen zonder inzicht in de beoogde toetsingscriteria? **De raad stelt de kaders en het college werkt verder de details en de werkwijze uit. Zie antwoord a.**
  - Wanneer worden deze criteria vastgesteld en wordt de raad hierover geïnformeerd? **Hiervoor is op dit moment nog geen planning opgesteld maar de raad zal hierover worden geïnformeerd.**

Daarnaast:

In de nota wordt onderbouwd dat openbaar groen en reststroken van waarde kunnen zijn voor ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en toekomstig ruimtegebruik.

- Waarom wordt op basis van deze argumentatie niet gekozen voor een volledige stop op de verkoop van dergelijke gronden? **De basis is dat we dergelijke gronden niet verkopen, tenzij. Hiervoor blijft maatwerk noodzakelijk. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij verkoop geen afbreuk doet aan belangen zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit etc. en waarbij de bereikbaarheid van de gronden voor onderhoud bijvoorbeeld slecht is. Dan kan verkoop van gronden wel gewenst zijn.**
  - Welke omstandigheden kunnen volgens het college aanleiding vormen om alsnog over te gaan tot verkoop van groen- of reststroken? **Zie antwoord bij d.**
9. In hoofdstuk 7.6 wordt aangegeven dat voor groen- en reststroken een percentage van de reguliere bouwgrondprijs wordt gehanteerd.
- Welke percentages worden hierbij toegepast en welke voorwaarden gelden daarbij? **Al jarenlang wordt er een vaste prijs gehanteerd per m<sup>2</sup>, namelijk € 95 voor het achtererfgebied en € 50 voor het voorerfgebied. Deze prijzen werden jarenlang niet geïndexeerd. Nu is daarom in paragraaf Grondbeleid van de komende begroting voorgesteld om voor 2027 voor het achtererfgebied een percentage van 50% van de ondergrens voor woningbouw en voor het voorerfgebied 25% van de ondergrens voor woningbouw te hanteren.**
  - Op basis van welke criteria wordt bepaald welk percentage in een specifieke situatie van toepassing is? **Zie antwoord onder a.**
  - Hoe wordt voorkomen dat de gehanteerde prijsstelling leidt tot ongeoorloofde bevoordeling van individuele kopers? **Deze prijsstelling is voor iedereen hetzelfde.**

Daarnaast:

- Indien een groen- of reststrook na verkoop feitelijk onderdeel wordt van een woonbestemming of een vergelijkbare economische gebruiksfunctie krijgt, waarom zou in dat geval niet de volledige marktwaarde of reguliere bouwgrondprijs worden gehanteerd? **In de gevallen waarbij er sprake is van een reguliere woonbestemming of bedrijfsbestemming bij verkoop wordt in principe de reguliere bouwgrondprijs gehanteerd.**

- e. Hoe verhoudt de voorgestelde prijsmethodiek zich tot de vereisten rondom marktconform handelen en de jurisprudentie voortvloeiend uit het Didam-arrest? De gebruiksmogelijkheden van groen- en reststroken zijn doorgaans beperkter waardoor de waarde hiervan lager is dan de reguliere bouwgrondprijs. Taxaties uit het verleden en ervaringen van andere gemeenten onderschrijven dit.
- f. Kan het college toelichten op welke wijze wordt geborgd dat de uitgifte van groen- en reststroken voldoet aan de eisen van transparantie, objectiviteit en gelijke kansen voor potentiële gegadigden? De nog op te stellen criteria zullen worden gepubliceerd zoals gebruikelijk is bij beleidsregels. Hiermee wordt geborgd dat de uitgifte voldoet aan deze eisen.