

Datum	01-09-2026	
Onderwerp	Vragen t.b.v. de RTG-vergadering van 7 september 2027	
	Fractie PRO Heeze-Leende	

Agendapunt 5: Nota Grondbeleid (Rv. 26.39):

Vragen:

1. Is de nota grondbeleid ook bedoeld om de opgaves die er liggen in het buitengebied te ondersteunen c.q. te faciliteren? B.v. door het toepassen van kavelruil of het doen van het strategisch verwerven van grond. Zo ja, wordt er overwogen om aan te sluiten bij de provinciale grondruilbank Brabant die hiervoor wordt opgericht. Zo ja, is het dan niet noodzakelijk om deze opgaves ook te noemen bij de toetsingscriteria (o.a. ruimtelijke relevantie) op blz. 8 van de nota.

Ja grondbeleid is een middel is om ruimtelijke en maatschappelijke ambities te realiseren, waaronder woningbouw, duurzaamheid, leefomgeving en gebiedsopgaven, ook in het buitengebied. Kavelruil wordt daarom ook als instrument benoemd en er wordt aangegeven dat de gemeente dit instrument inzet waar mogelijk. Ook wordt in de nota verwezen naar de intentieovereenkomst met Ruimte voor Ruimte Beheer B.V. ten behoeve van een vitaal buitengebied en gebiedsopgaven.

Zodra de grondruilbank van de provincie operationeel is kan gezien worden of aansluiting meerwaarde biedt voor de gemeentelijke opgaven. De huidige nota sluit dat niet uit. De genoemde toetsingscriteria bieden reeds ruimte doordat onder ruimtelijke relevantie ook beleidsdoelen als groen, duurzaamheid en maatschappelijke meerwaarde vallen.

2. O.a. CPO Leende heeft behoefte aan betaalbare bouwgrond om de behoefte aan woningen voor haar leden in te kunnen vullen. Welke concrete mogelijkheden ziet het college met het gronduitgiftebeleid (zie blz. 12 en 13 van de nota) dat voorligt om dit te faciliteren? Zijn er nog andere mogelijkheden naast het gronduitgifte beleid om CPO-projecten te faciliteren?

Bij beschikbare bouwgrond zal een eventuele verkoop aan CPO initiatiefnemers gepubliceerd moeten worden op grond van het Didam-arrest zoals dit ook in het verleden is gebeurd. Andere mogelijkheden om CPO projecten te faciliteren zijn samenwerkingsovereenkomsten en planologische medewerking.

3. Door de keuze voor situationeel grondbeleid dient per locatie of ontwikkeling een afweging gemaakt te worden welk type grondbeleid ingezet gaat worden. Welke harde criteria bepalen wanneer het college kiest voor actief, faciliterend of een mengvorm van grondbeleid, en waarom krijgt het college daarbij zoveel beleidsruimte? Kan het college aangeven in welke fase van het project deze keuze gemaakt wordt en hoe de gemeenteraad hierbij betrokken gaat worden (zie ook vraag 4).

De keuze wordt per ontwikkeling integraal gemaakt op basis van de criteria genoemd in de nota zoals de gewenste mate van gemeentelijke regie, de mogelijkheid om gemeentelijke beleidsdoelen te realiseren, financiële risico's etc.

In het algemeen geldt:

- inbreidingslocaties: veelal faciliterend grondbeleid;

- uitbreidingslocaties: veelal actief grondbeleid of een mengvorm of samenwerking met strategische partners.

De keuze wordt doorgaans gemaakt in de initiatief- en planvormingsfase. De raad stelt de beleidskaders vast, verstrekt eventueel kredieten en wordt via begroting, jaarrekening, grondexploitaties en specifieke besluitvorming betrokken.

4. Er wordt gesproken in de nota van het inzetten van situationeel grondbeleid. Kan het college de raad (al dan niet vertrouwelijk) een overzicht verstrekken van de woningbouwprojecten die in de pijplijn zitten en welk type grondbeleid er bij welk project wordt ingezet (actief, faciliterend, mengvorm) en welke instrumenten (mogelijk) ingezet gaan worden om deze projecten mogelijk te maken?

In de lange termijn agenda voor de raad is voor dit jaar is nog een informatiebijeenkomst opgenomen om u hierover in een besloten bijeenkomst bij te praten.

5. De nota zegt dat verkoop van groen- en reststroken steeds minder wenselijk is vanwege klimaatadaptatie, waterberging en toekomstige energie-infrastructuur. Waarom worden deze gronden dan nog verkocht en welke harde bescherming biedt de nota tegen verlies van openbaar groen?

De nota kiest nadrukkelijk voor een terughoudende opstelling. Verkoop blijft mogelijk omdat zich situaties voordoen waarin een strook geen wezenlijke functie heeft voor openbare ruimte, klimaatadaptatie, waterberging of toekomstige infrastructuur. Per verzoek vindt een afweging plaats.

De bescherming ligt in deze terughoudende beleidslijn, de toetsing aan de vast te stellen criteria en de beoordeling van klimaatadaptatie, waterberging en toekomstige netinfrastructuur.

6. In paragraaf 6.5 wordt aangegeven dat het college de criteria en het proces voor de uitgifte van groen- en reststroken vaststelt. Waarom zijn deze criteria niet opgenomen in de voorliggende nota, zodat de raad een volledig beeld heeft van het voorgestelde beleid? Is het college bereid deze criteria alsnog aan de raad voor te leggen?

De nota bevat beleidskaders en uitgangspunten. De uitvoeringsregels worden door het college vastgesteld. Dit sluit aan bij de rolverdeling uit hoofdstuk 9 van de nota, waarbij de raad de kaders vaststelt en het college verantwoordelijk is voor de uitvoering. Het college kan de vastgestelde criteria uiteraard desgewenst ter kennisname aan de raad aanbieden.

7. Er wordt in de nota een werkwijze voorgesteld m.b.t. het aankopen van gronden (zie blz. 9 van de nota). De werkwijze uit de oude nota grondbeleid is in grote lijnen overgenomen in deze nota. Wat is er veranderd in de werkwijze die in de nieuwe nota is opgenomen.

De werkwijze is inderdaad grotendeels hetzelfde gebleven omdat gebleken is dat deze werkwijze prima werkbaar was. Nieuw zijn met name de expliciet opgenomen toetsingscriteria.

8. Waarom krijgt de gemeenteraad bij strategische aankopen slechts twee weken vertrouwelijke inzage, en vindt het college dit werkelijk voldoende voor een goede kaderstellende en controlerende rol van de raad?

De termijn is bedoeld om enerzijds de raad gelegenheid te geven wensen en bedenkingen mee te geven en anderzijds slagvaardig te kunnen handelen op de grondmarkt. Bij grondtransacties is snelheid vaak essentieel om kansen niet te missen en prijsopdrijving te voorkomen. Voor de meeste grondaankopen zal echter gelden dat deze separaat aan de raad ter besluitvorming worden aangeboden.

9. In de nota wordt de inzet van ambtelijke capaciteit genoemd als één van de toetsingscriteria voor strategische grondaankopen. Kan het college toelichten waarom de beschikbaarheid van capaciteit een criterium is voor het al dan niet doen van een strategische aankoop? Deelt het college de opvatting dat de uitvoering van vastgesteld

beleid niet afhankelijk zou moeten zijn van beschikbare capaciteit en dat eventuele capaciteitsknelpunten eerder aanleiding zouden moeten zijn om aanvullende maatregelen te treffen dan om af te zien van strategische kansen?

Actief grondbeleid en grondexploitaties vragen om voldoende juridische, financiële, planologische en projectmatige inzet. De nota benoemt daarom expliciet dat een multidisciplinair projectteam nodig is. Dit criterium betekent niet dat beleidsdoelen vervallen bij capaciteitsgebrek. Het is bedoeld om vooraf realistisch te beoordelen of een aankoop of ontwikkeling verantwoord uitgevoerd kan worden. Wanneer strategische kansen zich voordoen wordt gekeken naar aanvullende capaciteit of samenwerking met externe partijen.

10. De raad stelt jaarlijks een krediet beschikbaar voor grondaankopen (blz. 9 van de nota). Wat is hiervoor opgenomen in de begroting van 2026? Wat is het college voornemens op te nemen in de begroting 2027? Ook is er sprake van een bestemmingsreserve strategische grondaankopen (zie blz. 18 van de nota). Welk bedrag is hierin op dit moment opgenomen? Wat is het streven van het college t.a.v. de hoogte van deze (te vormen) reserve in de komende jaren?

In 2026 is er geen krediet beschikbaar gesteld. Vanwege de financiële situatie zal er in de begroting voor 2027 geen of een zeer beperkt krediet worden opgenomen.

In 2026 bedroeg de bestemmingsreserve strategische grondaankopen € 293.000. De hoogte van de bestemmingsreserve strategische grondaankopen is afhankelijk van de wijzigingen in de risicoanalyses en zal hoger moeten zijn naarmate de risico's toenemen.

11. Hoe groot is het financiële risico dat de gemeente maximaal wil nemen met strategische grondaankopen, en wanneer is voorafgaande toestemming van de gemeenteraad vereist?

In de nota wordt geen absoluut maximumbedrag genoemd. We streven er naar om risico's tot een minimum te beperken. Risico's worden beheerst via de toetsingscriteria, jaarlijkse kredietverlening door de raad, BBV richtlijnen, reserve strategische grondaankopen en het weerstandsvermogen van de gemeente. Beperking van risico's is ook een reden om de samenwerking met strategische partners op te zoeken.

Voor aankopen die buiten het door uw raad beschikbaar gestelde krediet vallen is voorafgaande besluitvorming door de raad vereist.

12. De nieuwe wet regie op volkshuisvesting die vanaf 1 juli 2026 in werking is getreden schrijft voor dat gemeente binnen een jaar een programma volkshuisvesting moet opstellen. Wanneer is het college voornemen om dit programma voor te leggen aan de gemeenteraad. Is dit al opgenomen in de LTA?

Het opstellen van een programma volkshuisvesting is wettelijk gezien een bevoegdheid van het college. Toch zal de raad bij de opstelling hiervan worden betrokken. Hoe dit precies vorm gaat krijgen, is op dit moment nog niet bekend en moet nog nader worden uitgewerkt. Dit is als mijlpaal opgenomen in de LTA.

13. Hoe wordt gegarandeerd dat de doelstelling van minimaal 30% sociale huur daadwerkelijk wordt gehaald wanneer dit op individuele locaties niet mogelijk blijkt? Waar wordt de compensatie concreet vastgelegd?

Dit zal worden gemonitord met onze woningbouwmonitor. Wanneer minder sociale woningen worden gerealiseerd dan beleidsmatig vereist, wordt via het programma kostenverhaal en financiële bijdragen een financiële bijdrage gevraagd om deze woningen elders extra te realiseren. De afspraken met de ontwikkelaars worden vastgelegd in een overeenkomst en uitgewerkt in het toekomstige programma Volkshuisvesting.

14. In paragraaf 6.6 worden geen criteria, uitgangspunten of beleidsmatige afwegingen benoemd met betrekking tot de verpachting van jachtrechten. Kan het college aangeven welke beleidsdoelen het met dit onderdeel nastreeft? Streeft het college naar continuering, verruiming of juist aanscherping van de huidige voorwaarden en waarom ontbreken deze uitgangspunten in de nota?

In de nota wordt benoemd als randvoorwaarden dat jachtrechten alleen worden verpacht wanneer dit verenigbaar is met ecologie en veiligheid. Verder wordt aangesloten bij de bestaande praktijk met twee lopende overeenkomsten. De nota beoogt continuering van de mogelijkheid tot verpachting binnen deze randvoorwaarden. De verdere uitvoeringsregels worden door het college vastgesteld.

15. In de nota grondbeleid is voor zover wij hebben kunnen lezen geen sprake van de inzet en het gericht verwerven van (regionale/rijks) subsidies om woningbouwprojecten mogelijk te maken volgens de afspraken in de woondeal in de regio. Is hier een reden voor of is het niet toch verstandig om hier gericht aandacht aan te besteden. B.v. door de inzet van een subsidioloog.

De nota richt zich primair op het grondbeleid. Dit betekent niet dat subsidies geen rol spelen. Bij ontwikkelingen blijft de gemeente actief zoeken naar subsidiemogelijkheden vanuit Rijk, provincie en regio wanneer deze bijdragen aan de haalbaarheid van projecten en de uitvoering van beleidsdoelen. De nota sluit dit niet uit.

16. Er wordt geen duidelijke looptijd van de nota grondbeleid genoemd. Ook is geen concreet evaluatiemoment gepland (zie blz. 21). Wat zou een redelijke termijn zijn om de nota (evt. tussentijds) te evalueren?

De nota bevat inderdaad geen vaste einddatum. Wel is opgenomen dat regelgeving, jurisprudentie en beleid voortdurend veranderen en dat indien nodig wijzigingen worden doorgevoerd of een nieuwe nota wordt opgesteld.

Een redelijke werkwijze is om de nota elke vier jaar integraal te evalueren, gekoppeld aan een nieuwe raadsperiode en tussentijds te actualiseren wanneer wetgeving of beleidsontwikkelingen daartoe aanleiding geven.