

Raadsvragen over het in exploitatie nemen Deelse Kampen Gemert

De heer Vroomans, Politiek op Inhoud

30 januari 2026

Vraag nr. 1 Hoe kan de raad een besluit nemen om de grondexploitatie te openen, als de koopovereenkomst volgens de wethouder op 28 januari 2026 nog niet is ingevuld en “nog niet klaar” is?

Antwoord:

Bouwclaimovereenkomst

In de bouwclaimovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aankoop van de percelen, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummers 226, 232, 233, 935 (gedeeltelijk), 936 en 941 (gedeeltelijk) door de gemeente Gemert-Bakel. Alle relevante afspraken (koopsom, betaling in twee termijnen, indexatie, ontbindende voorwaarden, Didam-arrest, etc.) liggen vast in de bouwclaimovereenkomst. Er is geen sprake van open eindjes dan wel nog uit te onderhandelen onderdelen. Wij vragen uw raad om op basis hiervan een besluit te nemen over het openen van de grondexploitatie.

Model koopovereenkomst

De model koopovereenkomst (bijlage 2 bij de bouwclaimovereenkomst) heeft geen betrekking op de aankoop van de hierboven genoemde percelen door de gemeente, maar op de verkoop van bouwrijpe kavels door de gemeente aan de betrokken projectontwikkelaars.

Op basis van de bouwclaimovereenkomst hebben wij als gemeente de verplichting om de ontwikkelaars tenminste 285 bouwrijpe kavels aan te bieden. We hebben afgesproken dat wij dat doen in “plukjes” van tenminste 30 woningen per keer. De geel gemarkeerde apenstaartjes (@) in de model koopovereenkomst worden te zijner tijd ingevuld, afhankelijk van het aanbod dat we doen (welke kadastrale percelen worden verkocht, tegen welke prijs (te bepalen op basis van afspraken uit de bouwclaimovereenkomst), om hoeveel m² gaat het, hoeveel en welk type woningen zijn er op de desbetreffende gronden voorzien, etc.).

Vraag nr. 2 Welke onderdelen van de koopovereenkomst liggen wel vast (prijsafspraken, indexering, leveringstermijn, ontbindende voorwaarden, zekerheden, boetes, plankostenafspraken), en welke onderdelen zijn aantoonbaar nog onderwerp van onderhandeling?

Antwoord: Zie antwoord op vraag 1.

Vraag nr. 3 Op basis van welke concrete bedragen (aankoopprijs per m², verwervingskosten, plankosten, bouwrijp maken, rentekosten, risico-opslag) is de exploitatie doorgerekend, als de koopovereenkomst nog niet definitief is?

Antwoord: In artikel 9.3 van de bouwclaimovereenkomst is de aankoopprijs (zijnde € 55,-- per m²) opgenomen. In artikel 9.9 van de bouwclaimovereenkomst staan de betalingsafspraken en indexering beschreven. Bij het opstellen van de exploitatieberekening van het plan Deelse Kampen is gerekend met de door de gemeenteraad vastgestelde parameters (vastgesteld op 12 december 2024).

Vraag nr. 4 Kan het college de actuele (laatste stand) concept-koopovereenkomst met alle bedragen en condities aan de raad verstrekken, inclusief een overzicht “afgesproken” versus “open punten”?

Antwoord: Dit is de getekende bouwclaimovereenkomst, die als bijlage bij de vergaderstukken zit (zie ook het antwoord op vraag 1).

Vraag nr. 5 Welke juridische en financiële risico's ziet het college als de raad de exploitatie opent vóórdat de koopovereenkomst definitief is, en hoe zijn die risico's afgedekt (reservering, fasering, ontbindende voorwaarden)?

Antwoord: De bouwclaimovereenkomst is definitief, onder voorbehoud van de totstandkomingsbepaling.

Vraag nr. 6 Kan het college alle 8 bijlagen die bij de overeenkomst(en) horen (zoals door het college bedoeld en genummerd) ter inzage aan de raad verstrekken, inclusief bijbehorende tekeningen/kaartbijlagen en eventuele bijlagen die als “concept” circuleren?

Antwoord: De bouwclaimovereenkomst heeft op dit moment 9 bijlagen. Deze bijlagen zijn eerder al aan uw raad verstrekt via iBabs (vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de stukken).

Opmerking: Bijlage 10, de nulmeting, hoeft nu nog niet te worden uitgevoerd en wordt later toegevoegd aan de overeenkomst.

Vraag nr. 7 Kan het college per bijlage in één overzicht aangeven: titel, datum (dag maand jaar), status (concept/definitief/ondertekend), en welke financiële parameters daarin zijn vastgelegd?

Antwoord:

Naam bijlage	Status	Financiële parameters
Bijlage I Eigendommen Smits-Tielemans	Geparafeerd	Geen
Bijlage II Model Koopovereenkomst Bouwkavels	Geparafeerd	In te vullen bij aanbidding (zie antwoord op vraag 1).
Bijlage III Kaart Percelen Ontwikkelaars	Geparafeerd	Geen
Bijlage IV Plangebied Deelse Kampen	Geparafeerd	Geen
Bijlage V Volmachten Ontwikkelaars	Geparafeerd	Geen
Bijlage VI Normkavels	Geparafeerd	Geen
Bijlage VII Intentieovereenkomst Goed Wonen en Ontwikkelaars	Geparafeerd	Betreffen afspraken tussen Goed Wonen en Ontwikkelaars.
Bijlage VIII Onderzoeksrapporten Percelen Ontwikkelaars	Geparafeerd	Geen
Bijlage IX Perceelsgedeelten Van der Heijden	Geparafeerd	Geen

Vraag nr. 8 Indien stukken (deels) vertrouwelijk zijn: kan het college deze vertrouwelijk ter inzage leggen met een leesbare samenvatting van de financiële hoofdlijnen (bedragen, condities, open punten), zodat de raad zijn kaderstellende rol kan uitvoeren?

Antwoord: De bijlagen bij de bouwclaimovereenkomst zijn (vertrouwelijk) aan u beschikbaar gesteld, bij de vergaderstukken (zie ook antwoord op vraag 1, vraag 6 en vraag 7).

Vraag nr. 9 Welke afspraken zijn al gemaakt met Ruimte voor Ruimte (onderwerpen en inhoud), en welke onderdelen zijn “nog niet definitief”?

Antwoord: Op 21 mei 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte voor de ontwikkeling zeventig woningbouwkavels op de Deelse Kampen in Gemert. Uw raad is hier op 23 mei 2024 over geïnformeerd met een raadsinformatienota (zie [RIN - Samenwerkingsovereenkomst inzake woonlocatie Deel-Groenesteeg](#)). Dit zijn de enige afspraken die op dit moment vastliggen.

Vraag nr. 10 Over welke “aanvullende onderwerpen” moeten nog afspraken worden gemaakt, en waarom zijn die onderwerpen nog niet geregeld (prijs/levering/risico/programma/zekerheden/selectie/juridische basis)?

Antwoord: We zijn op dit moment ambtelijk in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte om aanvullende afspraken te maken in de vorm van een addendum op de eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst. In de overeenkomst is opgenomen dat de gemeente de gronden aankoopt. We onderzoeken, in verband met snelheid, of het mogelijk en wenselijk is om de Ontwikkelingsmaatschappij zelf de gesprekken met (een deel van) de grondeigenaren te laten voeren en de benodigde gronden te laten verwerven. Hier is echter nog geen besluit over genomen.

Vraag nr. 11 Is er een intentieovereenkomst, term sheet, side letter, collegebesluit of ambtelijk akkoord met Ruimte voor Ruimte? Zo ja: verstrek deze stukken (vertrouwelijk indien nodig).

Antwoord: Zie antwoord op vraag 9 en 10.

Vraag nr. 12 Welke bedragen zijn met Ruimte voor Ruimte besproken of overeengekomen voor de aankoop van de gronden in Gemert Noordoost waarop de 70 woningen worden gebouwd (prijs per m², totaalbedrag, indexatie, kostenverdeling), en tegen welk bedrag kan de projectontwikkelaar deze gronden verwerven?

Antwoord: Over de verwerving van de gronden t.b.v. de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn afspraken gemaakt in artikel 2 van de samenwerkingsovereenkomst.

Voor wat betreft verkoop van bouwrijpe kavels aan de projectontwikkelaar verwijzen wij naar artikel 5.1 van de eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst.

Vraag nr. 13 Wie heeft namens de gemeente onderhandeld met de grondeigenaren en/of projectontwikkelaars over (a) de verwerving, (b) de doorverkoop/doorlevering, en (c) de positie van Ruimte voor Ruimte?

Bouwclaimovereenkomst:

De onderhandelingen over de bouwclaimovereenkomst zijn gevoerd door de betrokken ambtenaren (planeconoom, projectmanager en projectleider), namens het college van burgemeester en wethouders.

Verwerving noordoosthoek:

Over de verwerving van de gronden in de noordoosthoek zijn oriënterende gesprekken gevoerd door de planeconoom.

Vraag nr. 14 Zijn externe adviseurs ingezet (taxateur, jurist, planeconoom) en wat waren hun conclusies over marktconformiteit, risico's en Didam voor het gebied Gemert Noordoost? Graag de memo's/adviezen.

Antwoord: Er is een taxatierapport opgesteld voor het hele plangebied 'Deelse Kampen' ten behoeve van de grondverwerving (zie bijlage). De in het taxatierapport opgenomen verwervingsprijs is marktconform.

Vraag nr. 15 Wanneer en op basis van welke stukken/besluiten is gekozen voor de route "Ruimte voor Ruimte koopt" in Gemert Noordoost, in plaats van "gemeente koopt en verkoopt later"?

Antwoord: Deze afspraak is niet gemaakt. Op basis van de eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst (zie ook het antwoord op vraag 9) heeft de gemeente inspanningsverplichting om de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een grondpositie van 3 hectare te laten verwerven (zie artikel 2.1 van de samenwerkingsovereenkomst).

Vraag nr. 16 Kan de Ruimte voor Ruimte ontwikkelmaatschappij de grond rechtstreeks kopen van de ontwikkelaar(s) terwijl op dat deel ook voorkeursrecht ligt; zo ja, via welke procedurele stappen en voorwaarden?

Antwoord: Nee, de gronden gelegen in de noordoosthoek zijn niet in eigendom van de ontwikkelaars.

Vraag nr. 17 Kan het college een scenariovergelijking aanleveren: (A) huidige route met Ruimte voor Ruimte als koper versus (B) gemeente koopt en verkoopt later, met per scenario: aankoopprijs, bijkomende kosten, rente, plankosten, risicoreservering, verwachte opbrengsten, tijdslijn en gevoeligheidsanalyse?

Antwoord: Nee, voor de invulling van de met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte gesloten overeenkomst beoogt de gemeente de gronden in de noordoost hoek van het plangebied Deelse Kampen in te zetten. Over de haalbaarheid worden nu gesprekken gevoerd.

Vraag nr. 18 Wat is in scenario B de verwachte opbrengst voor de gemeente bij doorverkoop tegen dan geldende grondprijzen, en welk risicoprofiel hoort daarbij (marktrisico, bezwaar/beroep, renteontwikkeling)?

Antwoord: Zie antwoord vraag 17.

Vraag nr. 19 Welke risico's neemt de gemeente nu alsnog (indirect) op zich in scenario A (bijvoorbeeld publieke voorzieningen, planning, vertraging) zonder dat daar een direct grondwaardedeel tegenover staat?

Antwoord: Geen, de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte voert voor eigen rekening en risico de grondexploitatie op de door de gemeente over te dragen gronden ten behoeve van de realisatie van 70 woningen.

Vraag nr. 20 Welke Didam-toets heeft het college uitgevoerd voor Gemert Noordoost (70 woningen) bij de keuze voor een 1-op-1 positie? Graag de juridische onderbouwing en het besluit waarin de selectiecriteria/objectieve rechtvaardiging is vastgelegd.

Antwoord: De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is door de Provincie in het leven geroepen voor de uitvoering van de Ruimte voor Ruimte regeling zoals omschreven in de Verordening Ruimte van de Provincie. Door sanering van ongewenste bebouwing in het buitengebied tracht de Provincie de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is daarnaast belast met de bredere doelstelling voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door op te treden als maatschappelijk ontwikkelaar. In dit geval is deze ruimtelijke kwaliteitswinst gerelateerd aan het behoud van Rijkscultureel erfgoed binnen de gemeente Gemert-Bakel. Aangezien de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte de enige partij is die deze publieke rol in de provincie vervult, is de gemeente van mening dat er rechtstreeks afspraken met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte gemaakt kunnen worden. Uiteraard zal dit standpunt in het kader van het Didam-arrest gepubliceerd worden, zodat eenieder die zich niet met dit standpunt kan verenigen voldoende tijd krijgt om hiertegen bezwaar bij de rechter in te dienen.

Vraag nr. 21 Welke objectieve, toetsbare en redelijke criteria maken dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, en hoe is dat vastgelegd?

Antwoord: Zie antwoord vraag 20.

Vraag nr. 22 Kan het college toelichten waarom Gemert Noordoost niet onder dezelfde (bouwclaim)systematiek valt als het andere deelgebied, en welk juridisch/maatschappelijk belang dan de 1-op-1 route rechtvaardigt?

Antwoord: Op enig moment hebben de eigenaren van de gronden waar de bouwclaimovereenkomst op ziet, besloten tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met marktpartijen. Dit is de aanleiding geweest om te kiezen voor het aangaan van een bouwclaimovereenkomst. Uw raad is hierover geïnformeerd tijdens het technisch beraad van 10 juni 2025.

De situatie in de noordoosthoek van de Deelse Kampen is anders. De hierboven genoemde marktpartijen hebben in dit gebied geen positie. Ook hebben de grondeigenaren in dit gebied geen beroep gedaan op zelfrealisatie.

Vraag nr. 23 Als Gemert Noordoost “compensatie” is voor het niet kunnen realiseren van woningbouw bij het kasteelplan/bomen carré: waar is die compensatie-afpraak vastgelegd en welke verplichtingen horen daarbij?

Antwoord: De provincie en de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte hebben afspraken met BL Huisvesting gemaakt over de lening en compensatie. De gemeente heeft enkel een inspanningsverplichting om de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een grondpositie van 3 hectare te laten verwerven en staat aan de lat voor de planologische procedure.

Vraag nr. 24 Klopt het dat de opbrengst van de 70 woningen niet verplicht in het kasteelplan hoeft te worden gestoken? Zo ja: waarom is dan nog sprake van een publiek/maatschappelijk gebonden compensatie, en hoe wordt voorkomen dat dit een preferente positie zonder maatschappelijke borging wordt?

Antwoord: Zie antwoord op vraag 23.

Vraag nr. 25 Welke bestuurlijke onderbouwing ligt ten grondslag aan het aandeel sociale huur in Gemert Noordoost (70 woningen), en waarom wijkt dit af van het andere deelgebied?

De zeventig woningbouwkavels zijn onder te verdelen in vijftig kavels voor projectmatige woningen en twintig ruimte-voor-ruimtekavels. In de samenwerkingsovereenkomst zijn onderstaande afspraken gemaakt over de woningbouwsegmentering. De woningbouwsegmentering ziet niet op de twintig ruimte-voor-ruimtekavels, omdat met deze inzet andere maatschappelijke doelstellingen worden ingevuld.

- 1.2 De in artikel 1.1 genoemde ontwikkeling van woningbouwkavels in het Plangebied behelst de realisatie van 70 wooneenheden, waarvan 50 projectmatige woningen en 20 vrije (RvR-)kavels. Voor de projectmatige woningen wordt de volgende woningbouwsegmentering gehanteerd:
- 15 woningen in het segment sociale huur (30%);
 - 10 woningen in het segment lage middeldure koop (20%);
 - 13 woningen in het segment hoge middeldure koop (25%);
 - 12 woningen in het segment dure koop (25%);
- Een en ander conform de regionale begrippenlijst wonen MRE die geldt ten tijde van de start verkoop van de woningen.