Griffie
Betreft: Technische vragen, voorbereiding commissievergaderingen december 2025
Emmen, 21 nov. 2025
Beste Sander,

Binnen de fractie hebben wij de stukken die in de werkvoorraad stonden behandeld en daaruit komen de volgende vragen nog naar boven, die misschien meer tijd benodigd hebben voor een goede beantwoording dan een snelle behandeling tijdens de commissie. Ook gezien de hoeveelheid per onderwerp en de spreektijd die wij en de portefeuillehouder hebben dienen wij deze vragen als technische vragen in en zien beantwoording graag voor behandeling van de commissie tegemoet.

Grondexploitatie De Bosrand Emmermeer openen

---

1. Kunt u onderbouwen waarom de gekozen kostenverdeling tussen gemeente en ontwikkelaar niet leidt tot onbedoeld selectief economisch voordeel in de zin van het Europese staatssteunkader, en welke concrete markttoets is hiervoor uitgevoerd volgens de mededeling van de Europese Commissie inzake staatssteun voor grondtransacties?
   Sociale woningbouw valt onder de Diensten van Algemeen Economisch Belang, hierdoor gelden andere regels met betrekking tot Europese regels betreffende staatssteun. Dit geeft gemeenten de mogelijkheid tot grondkostensubsidies: grond kan dan onder de marktprijs verkocht worden.

2. Welke juridische analyse is gemaakt van het risico dat de gekozen waardering van de gronduitgifte kan worden beschouwd als onder de marktprijs, en hoe is vastgesteld dat dit niet strijdig is met het gelijkheidsbeginsel zoals voortvloeit uit artikel 3:4 en artikel 3:14 van de Awb?

   Zie antwoord vraag 1. Daardoor is ook het gelijkheidsbeginsel niet van toepassing op de huidige casus.

3. Welke juridische argumentatie ligt ten grondslag aan de keuze om bepaalde voorzieningen in het openbaar gebied als gemeentelijke verantwoordelijkheid aan te merken, terwijl soortgelijke voorzieningen in eerdere grondexploitaties wel volledig op initiatiefnemers werden verhaald, en hoe is het gelijkheidsbeginsel daarbij geborgd?

   Een corporatie mag alleen werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De aanleg en het onderhoud van openbaar gebied is geen toegestane volkshuisvestelijke activiteit voor een woningcorporatie. De wet beschouwt de openbare ruimte uitdrukkelijk als het terrein van gemeenten. Woningbouwcorporaties hebben bij nieuwbouwprojecten een tekort op hun business case, een zogeheten onrendabele top. De gemeente mag bij corporaties alleen het publiekrechtelijke deel van kostenverhaal afdwingen, deze wordt in de regel verminderd in het geval van een onrendabele top. Dit past binnen het gelijkheidsbeginsel, voor hoever je corporaties wil vergelijken met private ontwikkelaars.

4. Hoe is vastgesteld dat de gekozen projectstructuur geen verkapte publiek private samenwerking vormt die om redenen van aanbestedingsplicht had moeten worden aanbesteed, gelet op de jurisprudentie over de zogenaamde economische operator toets?

   In het voorliggende project is de gemeente geen bouwende partij en wordt zij ook geen eigenaar van het te realiseren vastgoed. Het is daarmee ook geen publiek private samenwerking maar een grondruil waarbij de gemeente haar kosten zover mogelijk probeert te verhalen op de ontwikkelende partij.

5. Kunt u exact toelichten hoe de risicoallocatie tussen gemeente en ontwikkelaar juridisch is vormgegeven en hoe dit zich verhoudt tot artikel 6.13 van de Omgevingswet met betrekking tot kostenverhaal, inclusief eventuele bepalingen over risico overwenteling?

De risicoallocatie is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hierin is bepaald dat de ontwikkelaar de kosten voor publieke voorzieningen vergoedt conform artikel 6.13 van de Omgevingswet. De gemeente draagt risico's die samenhangen met haar publieke taken, terwijl markt- en bouwrisico's bij de ontwikkelaar liggen. De anterieure overeenkomst wordt in Q1 2026 afgerond. Afspraken rond de grex worden hierin meegenomen.

6. Welke juridische toets is uitgevoerd op de keuze om de gemeente vijftig procent van de kosten van bepaalde openbare voorzieningen te laten dragen, en waarom is niet gekozen voor toepassing van de uniforme kostenverhaal systematiek die door veel gemeenten wordt gehanteerd onder de Omgevingswet?

   Zoals binnen de prestatieafspraken met woningcorporaties loopt er een pilot over de kostenverdeling van de aanleg van het openbaar gebied met corporaties, deze is onlangs verlengd voor het komende jaar. De voorliggende verdeling van de kosten past binnen de gerichte afspraken met de corporaties. De afwijking van kostenverhaal systematiek bij private ontwikkelaars komt voort uit de onrendabele top van corporaties en hun DAEB-status.

7. Hoe is beoordeeld dat de waardering van de grond als uitgiftegrond juridisch consistent is met de Didam jurisprudentie, en welke objectieve, toetsbare en controleerbare criteria zijn gehanteerd om te rechtvaardigen dat de grond één op één aan Domesta wordt uitgegeven?

   In uitzonderlijke gevallen kan het college besluiten om af te zien van een openbare selectieprocedure en een grondpositie rechtstreeks aan één partij toe te wijzen. Dit is alleen toegestaan als vooraf duidelijk is, of redelijkerwijs kan worden verwacht, dat er op basis van objectieve en toetsbare criteria slechts één serieuze kandidaat is die in aanmerking komt voor de uitgifte. Dit is het geval in de voorliggende ontwikkeling waar sprake is van zowel onrendabele sociale woningbouw en grondruil. Tot slot betreft het gronden die geen afzonderlijke bouwtitels hebben. Deze worden in het kader van het Didam-arrest aangemerkt als een bagatelkwestie. In beide gevallen kan worden afgeweken van openbare selectieprocedures vanwege redelijkerwijze verwachting dat er maar met een enkele partij de gewenste transactie kan plaatsvinden.

8. Hoe heeft het college vastgesteld dat de voorgestelde onttrekking uit de reserve grondexploitatie geen strijd oplevert met het prudentiebeginsel en het verbod van vooringenomenheid zoals opgenomen in de Awb, gelet op de druk vanuit de projectplanning?

   Het college heeft vastgesteld dat de voorgestelde onttrekking uit de reserve grondexploitatie in lijn is met het prudentiebeginsel doordat op basis van de Wet BBV een voorziening voor het geprognosticeerde verlies is getroffen. Dit waarborgt dat verliezen direct worden verwerkt zodra ze voorzienbaar zijn, conform het voorzichtigheidsbeginsel. Daarnaast is het besluit genomen op basis van objectieve gegevens uit de POK en actuele ramingen, waardoor geen sprake is van strijd met het verbod van vooringenomenheid zoals opgenomen in artikel 2:4 Awb. De druk vanuit de projectplanning heeft geen invloed gehad op de besluitvorming; deze is uitsluitend gebaseerd op wettelijke kaders en financiële prudentie.

9. Is beoordeeld of binnen dit project sprake is van een mogelijke strijd met artikel 3:2 Awb (zorgvuldigheid) vanwege het ontbreken van alternatieve scenario s in de besluitvorming, en hoe is dit juridisch onderbouwd richting de raad?

   Het college heeft beoordeeld dat de voorbereiding voldoet aan artikel 3:2 Awb. Hoewel alternatieve scenario's niet zijn uitgewerkt, is dit gemotiveerd door beleids- en financiële kaders. Alle relevante feiten en belangen zijn onderzocht op basis van actuele POK-gegevens en risicoanalyses. Daarmee is de zorgvuldigheid geborgd.

Met vriendelijke groet,

Robart S de Jong
Hart voor Emmen