Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 11 december 2025
Nota Grondbeleid en kostenverhaal
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	mevrouw P. de Groot
Griffie:	de heer S. Vink
Notulist:	mevrouw J.M. Kiep-de Jongh
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Stadsbelang:	de heer D. van Veen
Democraten Gorinchem:	---
PvdA:	de heer F. de Munnik
VVD:	de heer E. van Ekelen
ChristenUnie/SGP:	de heer M. de Pagter
Gorcum Actief:	---
D66:	de heer R. Le Noble
CDA:	mevrouw S. de Lange
SP:	de heer A. van Houwelingen
Portefeuillehouder:	mevrouw M. Molengraaf
Ambtelijke ondersteuning:	de heer B. van Huit

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Nota Grondbeleid en kostenverhaal

De nota grondbeleid en kostenverhaal is geactualiseerd. Het onderwerp staat niet vaak op de agenda. Tegelijkertijd is met de Omgevingswet veel gewijzigd. Aanleiding om dieper op deze materie in te gaan. Tevens wordt een uitgebreide toelichting gegeven op het kostenverhaal. Daarmee wordt het kennisniveau opgekrikt en aandacht gegeven aan de gemaakte beleidskeuzen.

Wethouder Molengraaf biedt haar excuses aan dat de nota en de uitvoeringsnota niet zijn bijgevoegd. De stukken worden morgen op iBabs geplaatst bij de sessie van vandaag, samen met het raadsvoorstel. De B&A sessie is op 8 januari. Technische vragen kunnen tot uiterlijk 19 december via de griffie gesteld worden.

De heer Van Huit verzorgt een presentatie. De Nota Grondbeleid wordt elke raadscyclus geactualiseerd. De Omgevingswet is inmiddels in werking getreden. Met nieuw instrumentarium wordt geprobeerd woningbouw van de grond te krijgen. Bij de ruimtelijke ambities speelt de vraag of dit aan de markt gelaten moet worden, of dat er een actievere rol wordt opgepakt. Kostenverhaal is een instrument om kosten te kunnen verhalen voor ontwikkelingen waarvoor wel kosten worden gemaakt, maar geen opbrengsten of waardestijgingen worden gegenereerd. In het afwegingskader is opgenomen wanneer er grondbeleid wordt gevoerd. Hij noemt de strategische ambities: gezonde groei, gezonde inwoners, groene stad. Bij elke ambitie past een ander type grondbeleid. De Omgevingswet biedt wat ruimere mogelijkheden, maar er worden nog steeds discussies gevoerd in Den Haag over de ontwikkeling van nieuwe instrumenten. De gemeente wil vroegtijdig zekerheid dat de plankosten vergoed worden. Partijen betalen mee aan het ontwikkelen van nieuwbouw, naast de verplichte financiële bijdragen.
Voor het voorkeursrecht wordt een aantal zaken procesmatig anders ingestoken en dit is verwerkt in het beleid. Het instrument onteigening is aangepast. Stedelijke kavelruil zou

aanvankelijk een verplichtend karakter krijgen, maar is veel losser opgenomen. De gemeente faciliteert bij het ruilen van kavels. Het grondbeleid is situationeel. Per project of fase wordt de toepassing gekozen aan de hand van de mate van sturing en regie, de mate van marktwerking, de investeringsbereidheid en het risicoprofiel. Interessante transformatieprojecten worden opgepakt door de markt waardoor het risico niet bij de gemeente ligt. Sturing en regie moeten in overeenkomsten gevat worden.
In de afgelopen decennia heeft de gemeente een actieve rol gespeeld op bedrijventerrein De Groote Haar. Het college heeft het mandaat voor verwerving tot € 3 mln. waarover naderhand verantwoording wordt afgelegd aan de raad. Erfpacht wordt niet actief als uitgiftevorm aangeboden, maar ook niet actief beëindigd.
Voor binnenstedelijke transformaties zijn vier grondbeleidsinstrumenten voor handen (verplichte kostenverhaalsbijdrage, stedelijke ruilverkaveling, vestigen voorkeursrecht, samenwerking bestaande regionale bedrijventerreingroepen). Stedelijke ruilverkaveling en het vestigen van het voorkeursrecht zijn nieuwe instrumenten.

Hij gaat nader in op de rol van raad en college. De raad stelt de Nota Grondbeleid en kostenverhaal vast. Het hieraan gekoppelde uitvoeringsprogramma voor bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen is een bevoegdheid van het college. De uitvoeringsnota voor de grondprijzen en parameters wordt jaarlijks vastgesteld. Kleinere ontwikkelingen zijn aan het college (faciliterend of actief). De raad wordt actief geïnformeerd bij afwijkingen. Bij grotere projecten en als er sprake is van gemengd grondeigendom is de keuze voor het type grondbeleid aan de raad. Er komen veel initiatieven vanuit marktpartijen die een volledige grondpositie hebben en daarbij wordt getracht overeenstemming te bereiken over het kostenverhaal en het beleid. De raad beslist bij afwijkingen vooraf over de kaders.
Bij actief grondbeleid wordt de exploitatie aan de raad voorgelegd ter vaststelling. Het college kan aankopen doen binnen het financiële kader. Bij voorkeur wordt er een anterieure overeenkomst afgesloten. Dit houdt in dat voordat de planologische maatregel wordt vastgesteld er al afspraken zijn over kostenverhaal en de inhoudelijke afstemming van het project. Als dit niet privaatrechtelijk geregeld wordt, is dat via een publiekrechtelijk spoor met kostenverhaalsregels. Daarin kan vastgelegd worden dat een bouwontwikkeling pas kan plaatsvinden als bepaalde kosten zijn voldaan, eerder kan de vergunning niet afgegeven worden.
Bij het kostenverhaal gaat het nu om een integrale of een organische gebiedsontwikkeling. Het eindbeeld is er nog niet, meer er wordt toch al een bepaalde mate van kostenverhaal vastgelegd. Dit biedt meer flexibiliteit. De PPT-criteria blijven van kracht. In welke mate profiteert een ontwikkeling, is het toerekenbaar, moet vanwege deze ontwikkeling een investering gedaan worden en kan op basis van de criteria een bijdrage afgedwongen worden. Het vroegere exploitatieplan is vervangen door de kostenverhaalsregels. Het kostenverhaal is verplicht voor de ambtelijke kosten, bovenwijkse kosten, planschade en nadeelcompensatie. De verplichte financiële bijdrage is een nieuw element. In Gorinchem wordt dit toegepast voor de aanleg en verbetering van infrastructuur en voor groenvoorziening.
Aangaande de beleidsuitgangspunten van faciliterend grondbeleid geeft hij aan dat dit gaat via een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) of via de kostenverhaalsregels (publiekrechtelijk). Als de gemeente zich kan vinden in het initiatief wordt een samenwerkingsbrief verstuurd met een voorschot voor de plankosten. Hierdoor kunnen zaken administratief beter gemonitord worden en het commitment is duidelijk. Uren en kosten worden geregistreerd op het project en ten laste gebracht van het voorschot.
De hoogte van de plankosten wordt bepaald met de plankostenscan. De verplichte financiële bijdragen voor infrastructuur en groenvoorziening worden in het uitvoeringsprogramma opgenomen. 90% van Gorinchem is af. In de komende jaren wordt wellicht 15% bijgebouwd waardoor slechts 10% van de kosten naar de nieuwbouwontwikkeling omgeslagen kan worden op basis van de gemiddelde grondwaarde.
De B&A sessie volgt op 8 januari 2026, besluitvorming in de raadsvergadering is voorzien op 29 januari 2026. Het uitvoeringsprogramma is onlangs vastgesteld door het college en gaat in op 1 april 2026.

De voorzitter biedt gelegenheid om vragen te stellen.

De heer Van Veen wijst op het voorkeursrecht en neemt aan dat dit gaat over het eerste recht van aankoop/verwerving door de gemeente van gronden en dat het bij marktwerking over de verkopende kant gaat. *(Dit wordt bevestigd).*

De heer Le Noble informeert of dit ook te maken heeft met het Didam-arrest.

De heer Van Huit antwoordt dat het Didam-arrest heeft geleid tot de aanpassing van passages in het grondbeleid. Bij verkoop van eigen grondposities moeten gelijke kansen geboden worden.

Mevrouw De Lange merkt op dat bij het kostenverhaal wordt gesproken over een bijdrage voor woningbouw. De grens wanneer een koopwoning als betaalbaar wordt gezien is fluïde.

De heer Van Huit antwoordt dat het Rijk deze grens bepaalt (€ 420.000 in 2026). Op dit moment is 2/3 betaalbare woningbouw een verplichting en daarbij wordt ook deze grens gehanteerd en verwerkt in anterieure overeenkomsten. Desgevraagd geeft hij aan dat deze grens jaarlijks wordt aangepast.

De heer Van Houwelingen dacht dat er een koppeling was met NHG-grens die in januari 2026 naar € 470.000 gaat. Hij informeert of het ook om € 500 per m² per kavel voor niet-wonen gaat. *(Dat is het geval).*

De heer Van Huit geeft aan dat er voorheen een parallel was met de NHG-grens, maar de betaalbaarheidsgrens wordt steeds opgerekt en daarom is deze koppeling verlaten.

De heer Van Houwelingen neemt aan dat dit bedrag jaarlijks bekend wordt gemaakt.

De heer Van Huit vervolgt dat het uitvoeringsprogramma jaarlijks geactualiseerd wordt en als daar aanleiding toe is vaker.

Wethouder Molengraaf vult aan dat dit de bedragen voor ontwikkelaars zijn, niet voor particulieren.

De heer De Munnik vraagt met betrekking tot de bevoegdheid van het college voor het aangaan van een anterieure overeenkomst hoeveel tijd het opstellen van een dergelijke overeenkomst vergt en voorts of dit een standaard of vrije overeenkomst is.

De heer Van Huit antwoordt dat een anterieure overeenkomst vormvrij is waarbij wel een bepaalde systematiek gevolgd wordt. Voor sommige ontwikkelingen is meer tijd nodig voor onderhandeling en soms moet er juridisch advies ingewonnen worden.

De heer Le Noble vraagt of in de nota een overzicht van kavels (in bezit, verwerven of afstoten) is opgenomen en of er een parallel is met de panden die de gemeente in bezit heeft.

De heer Van Huit antwoordt dat er geen overzicht is opgenomen.

Wethouder Molengraaf vult aan dat deze gegevens grotendeels in het MJOP zijn opgenomen waar de grondexploitaties worden verantwoord. Kavels waarvoor geen plannen zijn die eventueel ingezet kunnen worden voor ruilverkaveling worden beheerd door Vastgoed. Hierop wordt geen actief grondbeleid gevoerd.

De heer Van Ekelen begrijpt dat nog niet alles 100% is vastgesteld en informeert in hoeverre het mogelijk is om stelposten op te nemen om de kosten te kunnen dekken.

De heer Van Huit antwoordt dat het eindbeeld vanwege de organische manier van werken nog niet bekend is. Ergens komt een ontsluitingsweg en daarvoor kan een stelpost opgenomen worden. Ook als niet bekend is hoeveel woningen ergens komen, wordt de ontwikkeling aannemelijk gemaakt en daarvoor wordt een bepaalde bijdrage gevraagd.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor de inbreng en sluit de vergadering.

Toezeggingen:
Er zijn geen toezeggingen gedaan.