Technische schriftelijke vragen

Raadscyclus: commissievergadering d.d. 15 september 2025
Agendapunt 6: Nota grondbeleid en programma kostenverhaal

Namens fractie: VLP

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.			Op basis van welke argumenten is het bedrag op 1,5 miljoen vastgesteld?	Het voorstel over dit bedrag is tot stand gekomen op basis van een afweging tussen de wens om slagvaardig te kunnen acteren bij strategische verwervingen, waarbij het bedrag een bepaalde omvang moet hebben om daadwerkelijk aankopen te kunnen doen in de huidige grondmarkt, zowel bestaand vastgoed (opstallen) als potentiële uitleglocaties met enige omvang. Het College stelt voor dit bedrag te begrenzen op 1,5 miljoen per transactie, met een maximale balanswaarde van 2,5 miljoen. Het vaststellen van de bedragen is een bevoegdheid van de Raad.
2.			Wat verstaat het college onder een strategische verwerving?	Bij een strategische verwerving neemt de gemeente een strategische positie in op de grondmarkt, om (op termijn) ambities en beleidsdoelen te realiseren. Dit in tegenstelling tot een planmatige verwerving, waarbij al concreet bekend is ten behoeve van welke ontwikkeling grond wordt aangekocht en de raad hiervoor ook al budget ter beschikking heeft gesteld, bijvoorbeeld aankopen voor de aanleg van een weg, of voor de realisatie van een maatschappelijke voorziening.
3.			Staat in de koopovereenkomst ook een boeteclausule op het moment dat een ontbindende voorwaarde wordt geactiveerd?	Een ontbindende voorwaarde kan betrekking hebben op allerlei onderwerpen, bijvoorbeeld het voorbehoud van een raadsbesluit, het voorbehoud op financiering, of het voorbehoud van een bouwkundige keuring (bij aankoop panden). De exacte inhoud van de ontbindende voorwaarden en of hier een boeteclausule aan is verbonden, is opgenomen in de koopovereenkomst. Dit is

				het resultaat van een onderhandelingsproces tussen koper en verkoper.
4.			Hoe brengt het college bijkomende kosten na acquisitie in beeld zoals verbouwingen aan panden?	Bij een strategische verwerving, zal op het moment van aankoop nog niet concreet duidelijk zijn wat er met de gronden / panden gebeurt. Het gaat immers om een strategische verwerving. Op het moment dat de aangekochte gronden / panden daadwerkelijk worden ingezet, wordt er budget of krediet aangevraagd in begroting, beraps of via separate raadsvoorstellen. Bij inbreng in een grondexploitatie, is voor het openen van een grondexploitatie altijd een raadsbesluit benodigd en worden de verwachte kosten en opbrengsten in beeld gebracht.

Namens fractie: Samen Verder Beesel

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Raadsvoorstel	3	Met welke risico's kan de gemeente worden geconfronteerd bij actief en actief faciliterend grondbeleid?	Risico's kunnen zich voordoen op meerdere vlakken, financieel, bestuurlijk of maatschappelijk. Bij actief grondbeleid vinden voorinvesteringen plaats (zoals grondaankoop en planontwikkeling) alvorens baten gerealiseerd worden (grondverkopen). Dit brengt financiële risico's met zich mee. Daarbij kan sprake zijn van projectoverstijgende risico's zoals macro-economische en conjuncturele ontwikkelingen of projectspecifieke risico's. Voorbeelden van risico's zijn: gewijzigde inzichten waardoor een ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden, hogere prijsinflatie of langere doorlooptijd dan vooraf ingeschat, minder marktvraag en onvoorziene kosten. Zie hiervoor ook pagina 31 van de nota grondbeleid. Bij actief faciliterend grondbeleid speelt het bestuurlijke risico wat nadrukkelijker. De gemeente is hierbij afhankelijk

				van de marktpartij. Goede contractuele afspraken maken met de marktpartij, is hiermee van belang. Van belang is ook dat de benodigde (ambtelijke) capaciteit aanwezig is of (tijdelijk, extern) aangetrokken kan worden.
2.		3	Zijn er risico's voor de gemeente bij faciliterend grondbeleid? Zo ja, welke?	De gemeente heeft bij een faciliterend grondbeleid minder directe invloed en is afhankelijk van marktpartijen om tot realisatie van ambities en beleidsdoelen te komen. Start en uitvoering vindt plaats door marktpartij. De gemeente schetst bij faciliterend grondbeleid de kaders voor de functie en inrichting van de grond via bijvoorbeeld het omgevingsplan en de anterieure overeenkomst. Financieel risico is minimaal omdat investeringen bij de marktpartij liggen. Het is wettelijk verplicht dat de kosten van de gemeente (bv. aanpassing openbare voorzieningen en ambtelijke inzet) worden afgedekt door middel van kostenverhaal in een anterieure overeenkomst. Het risico dat de gemeente loopt is dat zij het gecontracteerde kostenverhaal vooraf te laag inschat en dat de gerealiseerde kosten later hoger uitvallen.
3.		3	Onder het kopje Verantwoording en rolverdeling raad en college. Er is dus geen separaat raadsbesluit nodig. Wordt hier bedoeld: er is geen separaat/extra raadsbesluit *meer* nodig aangezien hierover al eerder een besluit is genomen?	Ja dat klopt. Bij een planmatige verwerving heeft de raad met een eerder besluit het budget voor de verwerving beschikbaar gesteld. Bijvoorbeeld als onderdeel van de grondexploitatie of een investeringskrediet.
4.		4	1e zin. ….kosten verbonden zijn…kapitaallasten(rente en afschrijving). I.g.v. aankoop grond is afschrijving toch niet aan de orde?	Dit is inderdaad juist. Kapitaallasten omvatten rente en afschrijving maar bij grond is geen sprake van afschrijving. In bijlage 4 van het raadsvoorstel hebben we ter illustratie een viertal voorbeelden opgenomen. In voorbeeld 1 (aankoop grond), is in de eerste alinea opgenomen dat er bij grond geen sprake is van afschrijving. De kapitaallasten betreffen daar alleen rentekosten.
5.		4	Waardeverschil aankoopbedrag en actuele waarde.	De gemeente onderbouwt een aankoop altijd met een taxatie van een onafhankelijke gecertificeerde taxateur. De

			Hoe wordt dit waardeverschil objectief bepaald aangezien er meestal nog heel veel onzekerheid is over de toekomstige kosten en opbrengsten die van invloed zijn op een taxatie? Zijn er criteria hoe groot dit waardeverschil mag zijn?	taxateur is verplicht om te werken volgens de taxatierichtlijnen. Er zijn geen criteria hoe groot het waardeverschil mag zijn.
6.		4	Programma kostenverhaal De gemeente berekent plan- en apparaatskosten indien sprake is van een complexe stedenbouwkundige inpassing. Wie of wat bepaalt wanneer er sprake is van een complexe inpassing?	De insteek van het programma kostenverhaal is dat de gemeente plan- en apparaatskosten verhaald bij alle initiatieven die afwijken van het geldende planologische regime en niet enkel bij complexe initiatieven. Voor kleine bouwactiviteiten en woningbouwplannen tot 10 woningen, waarbij geen aanpassing van de openbare ruimte nodig is, zullen vaste bedragen gehanteerd gaan worden. Bij kleine bouwactiviteiten en woningbouwplannen tot 10 woningen bepaalt de gemeente de plan- en apparaatskosten met behulp van de plankostenscan als er sprake is van een complexe stedenbouwkundige inpassing. Dit betekent dat het initiatief niet direct kan aansluiten op de openbare ruimte, maar dat aanpassing van de openbare ruimte nodig is. Ambtelijk wordt de complexiteit beoordeeld.
7.		Alg.	Er wordt mandaat gevraagd om strategische grondaankopen te kunnen doen. We hebben als gemeente een enorme ambitie naar 2030 m.b.t. de woonzorgvisie. Hierin zijn niet alleen potentiële gebieden benoemd maar ook actuele initiatieven. Hoe denkt het college invulling te geven aan de uitvoering van de strategische aankopen en het ontwikkelen ervan boven op onze grote ambitie?	De nota grondbeleid brengt geen extra ambitie met zich mee, maar vormt een middel om ambities te realiseren. De praktijk laat zien dat de realisatie van de woningbouwambitie op dit moment grotendeels wordt opgepakt door marktpartijen. Ze hebben grondposities verworven, die ruimte bieden aan nieuwe woningbouwontwikkelingen, waarmee de woningbouwambitie tot 2030 ingevuld kan worden. Bijv. Vogelsweijde en Offenbekerbemden II.
8.	Nota grondbeleid	7	2e alinea. Waarom wordt de vastgestelde woonzorgvisie niet expliciet vermeld aangezien dit een belangrijk beleidskader is voor ruimtelijke ontwikkelingen?	Met de zinsnede ‘de beleidsdoelen zoals volkshuisvesting, bedrijven, mobiliteit en duurzaamheid liggen vast in de begroting en het sectoraal beleid’ wordt ook de woonzorgvisie bedoeld.
9.		13	Bepaling houding. Kans van slagen is van belang bij bepalen houding.	Op basis van de beschikbare informatie worden inschattingen gedaan en de kans van slagen ingeschat.

			In een vroege fase kan dit lastig te bepalen zijn. Hoe wordt hiermee omgegaan?	
10.		17	Grondpositie en marktinitiatief. "…ligt voor de hand…" Is dit ook afhankelijk van risico's en prioriteiten van de gemeente?	Deze afweging is afhankelijk van meerdere elementen, zoals opgenomen in de routekaart dynamisch grondbeleid. Financiële risico's en prioriteit maken daar onderdeel van uit.
11.		17	Gemeente maakt inzichtelijk… Dit geldt o.i. in gevallen van actief grondbeleid. Ingeval van faciliterend grondbeleid heeft de gemeente toch een toetsende rol?	Bij faciliterend grondbeleid toetst het gemeente of het initiatief zelfstandig economisch uitvoerbaar is. Dit is onderdeel van de economische uitvoerbaarheid. Deze toetsing is minder uitgebreid dan bij een actieve houding (actief of actief faciliterend grondbeleid).
12.		20	Overige verwervingen Is voor iedere strategische grondaankoop een raadsbesluit nodig zolang de balanswaarde het maximum van € 2,5 heeft bereikt?	Er is een raadsbesluit voor strategische verwervingen benodigd zodra het maximum van € 2,5 miljoen is bereikt. Uitzondering hierop vormen de aankopen van ruilgronden en snippergroen met een maximaal aankoopbedrag van € 50.000 per transactie.
13.		22	2e alinea. Gebruik van instrument. Dit instrument… private partijen uitnodigen.. Wordt dit dan gebruikt voor gewenste ontwikkelingen waarvan wordt verwacht dat de markt deze niet oppakt?	De gemeente kan voor een gebied een visie opstellen om aan marktpartijen duidelijk te maken wat de gemeente wil. Duidelijkheid over de ontwikkelkaders kan er voor zorgen dat marktpartijen eerder bereid zijn om tijd en energie in planontwikkeling te investeren.
14.		27	Ook wanneer de gemeente… loopt zij risico's. Welke (financiële) risico's loopt de gemeente dan?	Het risico dat de gemeente loopt is dat zij het gecontracteerde kostenverhaal vooraf te laag inschat en dat de gerealiseerde kosten later hoger uitvallen.
15.		27	Laatste zin 1e alinea. Wordt in dat geval het volledig geïdentificeerde risico meegenomen in het weerstandsvermogen?	Binnen de begrotingen en jaarrekening treft u binnen de paragraaf Weerstandsvermogen het onderdeel 'Grondexploitaties' aan. Daarbinnen wordt weergegeven welke risico's op dat moment niet concreet zijn en derhalve ook niet financieel vertaald/verwerkt in de grondexploitatie Naast het maximale verwachte risicobedrag wordt er rekening gehouden met een waarschijnlijkheidsfactor, welke zich tezamen vertaalt in een risicobedrag voor het weerstandsvermogen.
16.		29	Tabel	Indien de kredieten niet zijn vastgesteld bij de begroting dan geldt voor voorbereidingskredieten het reguliere grensbedrag van € 50.000. Het college biedt kredieten

			Gelden bij voorbereidingskredieten en grondexploitaties drempelbedragen voor wanneer een raadsbesluit nodig is? Zo ja, waar zijn deze bedragen dan terug te vinden en wanneer wordt daarover gerapporteerd?	kleiner dan € 50.000 bij de tussentijdse rapportage ter vaststelling aan de raad aan. Het college biedt kredieten groter dan € 50.000 ter vaststelling aan de raad aan, voordat zij verplichtingen hierover aangaat. De bedragen zijn opgenomen binnen de Financiële Verordening, artikel 7.
17.	Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	8	Contractering Loopt de gemeente in de voorbereidingsfase tot het sluiten van de anterieure overeenkomst financieel risico over de gemaakte kosten indien er onverhoopt geen anterieure overeenkomst tot stand komt?	Ja, indien er in die fase door de gemeente kosten gemaakt worden, bijvoorbeeld voor de inzet van ambtelijke capaciteiten of externe deskundigheid.
18.		11	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten Worden de gemeentelijke kosten verrekend o.b.v. werkelijke kosten?	Voor kleinere initiatieven (t/m 10 woningen en geen aanpassing openbare ruimte) zal worden uitgegaan van vaste bedragen, die gebaseerd worden op de apparaatskosten die voor dergelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Bij grotere ontwikkelingen wordt de plankostenscan gebruikt om het bedrag te bepalen.
19.		16	Afwijkingen kostenverhaal Ter vaststelling raad indien college hiervoor geen budget heeft. Is hiervoor een drempelbedrag van toepassing en zo ja, hoe hoog is dit bedrag dan?	Hierbij gelden de bedragen uit de Financiële Verordening.

Namens fractie: Beeselse Lijst

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Nota Grondbeleid	20-21	Kan een onderbouwing gegeven worden voor de keuze voor de genoemde bedragen waarvoor uw college een mandaat verlangt?	Het voorstel over dit bedrag is tot stand gekomen op basis van een afweging tussen de wens om slagvaardig te kunnen acteren bij strategische verwervingen, waarbij het bedrag een bepaalde omvang moet hebben om daadwerkelijk aankopen te kunnen doen in de huidige grondmarkt, zowel bestaand vastgoed (opstallen) als potentiële uitleglocaties met enige omvang. Het College

				stelt voor dit bedrag te begrenzen op 1,5 miljoen per transactie, met een maximale balanswaarde van 2,5 miljoen. Het vaststellen van de bedragen is een bevoegdheid van de Raad.

Namens fractie: CDA Beesel-Reuver-Offenbeek

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Nota Grondbeleid	20	Er staat per transactie tot €1,5 miljoen en tot een balanswaardering van €2,5 miljoen. Moeten we dit lezen als dat de aankopen binnen een boekjaar per stuk max. €1,5 miljoen en in totaal niet meer dan €2,5 miljoen mogen zijn of zit dit anders?	De € 1,5 miljoen geldt niet per jaar maar per transactie, waarbij het totaalbedrag (op balans) van de strategische verwervingen maximaal € 2,5 miljoen mag zijn. Het kan dus zijn dat er een aankoop van € 1,5 miljoen plaatsvindt, die in hetzelfde jaar in een grondexploitatie wordt ingebracht. Daarmee ontstaat er weer ruimte. Vervolgens mag in datzelfde jaar nog een keer een aankoop van 1,5 miljoen plaatsvinden (waarbij uiteraard rekening houdende met het maximale balansbedrag van € 2,5 miljoen). Indien de aankoop niet in dat jaar wordt ingebracht in de grondexploitatie of bijvoorbeeld wordt verkocht, is geen 2de aankoop van € 1,5 miljoen mogelijk.
2.	Nota Grondbeleid	21	Kan het ontbinden van een koopovereenkomst leiden tot extra kosten? Zo ja, hoeveel kan dit (per overeenkomst) zijn?	Indien er een ontbindende voorwaarde is opgenomen in de koopovereenkomst en er binnen de hiervoor gestelde uiterlijke termijn, aanspraak wordt gemaakt op deze ontbindende voorwaarde, is er geen sprake van kosten.
3.	-	-	Zijn soortgelijke beleidsstukken in de regiogemeenten vastgesteld en tot welk bedrag mag er daar verworven worden zonder raadsbesluit?	Ja, bijvoorbeeld de gemeente Peel en Maas heeft in 2024 een nota grondbeleid vastgesteld en een mandaat voor het College voor strategische verwervingen van € 750.000. De gemeente Horst aan de Maas beschikt over een nota grondbeleid, waarbij het college bevoegd is om aankopen te verrichten tot een bedrag van € 500.000,-. Bij aankopen met een hoger bedrag wordt daar vooraf het seniorenconvent geïnformeerd. Gemeente Venlo beschikt over een nota grondbedrijf en vastgoed met een aankoopmandaat voor het College van € 2.500.000 en in totaal tot € 5.000.000 per jaar.
4.	Nota Grondbeleid	13	Er zijn geen objectieve normen aangegeven waarop de keuze om te verwerven wordt	Door middel van de kaders die in de nota grondbeleid zijn opgenomen en de afweging die door middel van de routekaart dynamisch grondbeleid inzichtelijk wordt

			gemaakt. Hoe voorkomen we willekeur en waarborgen we dezelfde afwegingen?	gemaakt, waarborgen we dat de afweging op basis van gelijke gronden wordt gemaakt en transparant is. De onderbouwing van de verwerving bevat de 6 punten genoemd op pagina 32.