Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 685599

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl

Gemeente Emmen

Emmen Vernieuwt

Aan de raad van de gemeente Emmen

ons kenmerk	uw kenmerk	bijlage	behandeld door
283516-2025	283516-2025	1	E. Schottert
datum	**telefoon**		**e-mail**
17 oktober 2025	14 0591		gemeente@emmen.nl

onderwerp
Toezegging loskoppeling ruimtelijk en financieel

Geachte raadsleden,

Aanleiding
In de commissievergadering van 13 oktober is een toezegging gedaan met betrekking tot het voorstel Grondverwerving woningbouwopgave, waaronder uitbreiding Delftlanden.

De toezegging is door de voorzitter van de commissie Wonen en Ruimte als volgt samengevat: "Loskoppeling tussen ruimtelijk en financieel". Tijdens het debat was het gesprek breder en sprak uw raad haar zorg uit over de nabetalingsclausule waar de koppeling is gelegd met het onherroepelijk worden van de bestemmingswijziging. Wel het omgevingsplan (bestemmingswijziging) vaststellen maar de grondexploitatie (financieel) niet vaststellen. De gedachte was dat dit zou leiden tot een financieel risico voor de gemeente.

Wij hebben begrip en delen uw zorg, maar helaas is het loskoppelen tussen ruimtelijk en financieel niet mogelijk. Anders dan onder vorige wetgeving is in de Omgevingswet grondexploitatie (Grex) onderdeel van het omgevingsplan geworden. Het is dus niet mogelijk om dit financiële gedeelte los te koppelen van het ruimtelijk deel. Met deze notitie verhelderen wij deze verplichte koppeling, de rol van uw raad in het proces om te komen tot een omgevingsplan met een acceptabele GREX.

Welke stappen kunnen worden gezet om te komen tot een omgevingsplan en acceptabele GREX:
- Gedurende het ontwerpproces om te komen tot een omgevingsplan informatiemomenten met uw raad organiseren
- 'Draaien aan de knoppen' voor ruimtelijke keuzes. Dit leidt tot varianten van het omgevingsplan met verschillende financiële scenario's waar uw raad keuzes kan maken.

Omgevingsplan en kostenverhaal
Wat wordt onder 'kostenverhaal' verstaan? Als de gemeente besluit een gebied te ontwikkelen, bijvoorbeeld een agrarisch gebied in een woonwijk te transformeren, dient de grond geschikt gemaakt te worden voor de nieuwe bestemming en bij de uitbreiding Delftlanden de grond te worden aangekocht. Deze kosten horen bij de grondexploitatie (GREX), zoals dat hoort bij kostenverhaal.
Kostenverhaal betekent dat de kosten die de gemeente daarvoor maakt worden verhaald op de ontwikkelaars, of de toekomstig woningeigenaren wanneer de gemeente zelf gaat ontwikkelen.

In de Omgevingswet zijn een tweetal manieren om het verplichte kostenverhaal van een omgevingsplan te organiseren.
1. Privaatrechtelijk: via een anterieure overeenkomst.
2. Publiekrechtelijk: via een GREX bij het omgevingsplan.

1. Anterieure overeenkomst
Privaatrechtelijke afspraak vóór vaststelling van het omgevingsplan waarin o.a. kostenverhaal, grondoverdracht en fasering worden geregeld. Wanneer besloten wordt dat de realisatie voor rekening en risico door grondbezitters wordt uitgevoerd, moet voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld, met iedere grondeigenaar een anterieure overeenkomst zijn vastgesteld. Dit is van toepassing als een grondeigenaar zelf of een ontwikkelaar gaat ontwikkelen.

2. GREX bij het omgevingsplan
GREX staat voor grondexploitatieplan. Het is een publiekrechtelijk instrument waarmee de gemeente haar wettelijke plicht tot kostenverhaal kan afdwingen bij bouwontwikkelingen, wanneer hierover geen anterieure overeenkomst is gesloten met alle grondeigenaren of ontwikkelaars.
Een GREX wordt vastgesteld als bijlage bij het omgevingsplan en bevat onder meer een raming van de te verhalen kosten, regels over fasering, kwaliteitseisen en eventueel de wijze van toerekening van kosten aan gronden of bouwplannen.

In beide gevallen moet bij de vaststelling van het omgevingsplan duidelijk zijn hoe kostenverhaal wordt geregeld. Voor de raad is dan inzichtelijk hoeveel er moet worden nabetaald o.b.v. de nabetalingsclausule en waar deze gelden door worden gedekt. Voor de vaststelling van het omgevingsplan moet met alle grondeigenaren/ontwikkelaar die gaan ontwikkelen een anterieure overeenkomst zijn gesloten, of een acceptabele GREX ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Rol van de raad in het proces omgevingsplan uitbreiding Delftlanden
Uw raad wordt betrokken bij het opstellen van het omgevingsplan. Gedurende het ontwerpproces gaan we met de raad tijdens informatieavonden van gedachten wisselen over inrichtingsmogelijkheden, ambities etc. Tijdens deze momenten kunnen ruimtelijke keuzes (inrichting openbare ruimte, bebouwingsdichtheid, samenstelling woningbestand etc.) worden aangepast. De ruimtelijke keuzes leiden tot varianten van het omgevingsplan met verschillende financiële scenario's. Door deze ruimtelijke keuzes en scenario's te bespreken met uw raad kunt u richting geven om te komen tot een, voor uw raad, acceptabel exploitatieplan. Dit wordt uitgewerkt in het omgevingsplan, exploitatieplan en kostenverhaal. Het vaststellen van het omgevingsplan en kostenverhaal is bevoegdheid van uw raad. Hoe de daadwerkelijke realisatie van de uitbreiding Delftlanden vorm wordt gegeven (eigen beheer, door de markt of een variant van beide mogelijkheden) wordt op een later moment besloten.

Nabetalingsclausule
Een nabetalingsclausule (ook wel "clausule van meeropbrengst" genoemd) is onderdeel van de onderhandelingen, wat kan uitmonden in een bepaling in de koopovereenkomst.
Het is ook mogelijk dat er overeenkomsten worden vastgesteld zonder nabetalingsverplichting. In de clausule wordt vastgelegd wat en wanneer de verkoper van grond later alsnog een aanvullende betaling

(nabetaling) ontvangt wanneer de waarde van de grond stijgt als gevolg van de bestemmingswijziging.

In het raadsvoorstel staat *"Na het onherroepelijk worden van de bestemmingswijziging is een nabetalingsclausule van toepassing."*
De bestemmingswijziging is onherroepelijk wanneer het omgevingsplan onherroepelijk is geworden. Belangrijk is dat volgens de Omgevingswet (afdeling 13.2) de gemeente verplicht kostenverhaal moet borgen, zodra het omgevingsplan een bouwplan mogelijk maakt dat valt onder de regeling voor kostenverhaal. Dat is het geval bij de uitbreiding Delftlanden. Deze wettelijke verplichting zorgt er voor dat uw raad grip heeft op zowel de ruimtelijke invulling alsook op de daarmee gemoeide financiën.

Het college voert de onderhandelingen met de grondeigenaren en daarvoor is het gevraagde krediet bestemd. De uitkomsten kunnen per eigenaar verschillen, het college zegt toe een voor de gemeente zo goed mogelijke deal te sluiten. Ondanks het voorkeursrecht zijn de eigenaren niet verplicht te verkopen, de eigenaren moet misschien worden gestimuleerd of 'verleid' te verkopen. De nabetalingsclausule is daarvoor een geschikt instrument. Het college zal uw raad regelmatig informeren over de voortgang.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
de wethouder van Financiën, Bereikbaarheid, Handhaving en Organisatie,



J. Bos

de wethouder van Openbare ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling en Wonen,



A. Jakobs