

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gemert-Bakel

Raadsvraag Wvg Deelse Kampen en Gemert Noordoost – opening grondexploitatie, status
koopovereenkomst(en) en afspraken Ruimte voor Ruimte

Gemert, 30 januari 2026

Geachte college,

Voor de gemeenteraad ligt een besluit voor over woningbouwontwikkeling Deelse Kampen. Onderdeel daarvan is het openen en/of vaststellen van een grondexploitatie, zodat de gemeente kosten kan maken en uitvoering kan opstarten (verwerving, plankosten, bouw- en woonrijp maken, rente en risicoreservering). Dit besluit raakt direct aan de financiële kaders die later bepalend zijn voor de uitkomst: welke kosten en opbrengsten worden verwacht, welke risico's worden genomen en welke afspraken zijn daarvoor contractueel vastgelegd.

Uit de bespreking en de onderliggende stukken blijkt dat er twee sporen naast elkaar lopen. Enerzijds is er een deelgebied waar wordt gewerkt met een koopovereenkomst en een bouwclaimovereenkomst. Anderzijds is er Gemert Noordoost (70 woningen), waar de Ruimte voor Ruimte ontwikkelmaatschappij een rol krijgt bij aankoop en/of verwerving, terwijl het college aangeeft dat afspraken nog niet definitief zijn.

Politiek op Inhoud steunt woningbouw en vindt tempo belangrijk, maar alleen als de raad vooraf kan toetsen waarop hij “ja” zegt. Dat betekent: actuele contracten en bijlagen kunnen inzien, bedragen en voorwaarden kunnen controleren, open onderhandelpunten kunnen duiden en kunnen beoordelen of betaalbaarheid en gelijke behandeling (Didam en gelijkheidsbeginsel) aantoonbaar zijn geborgd. Naar aanleiding van de commissievergadering van 28 januari 2026 stellen wij daarom onderstaande raadsvragen.

Met het openen en/of vaststellen van de grondexploitatie besluit de raad feitelijk tot het vrijgeven van het financiële uitvoeringskader (verwerving, plankosten, bouw- en woonrijp maken, rente en risicoreservering) op basis van de in de contractset vastgelegde koopsom/condities en fasering. Juist omdat de koopovereenkomst voor de koopsom en levering verwijst naar bijlagen en bouwclaimbepalingen, kan de raad dit alleen zorgvuldig doen als die stukken volledig, ingevuld en toetsbaar aan de raad zijn verstrekt.

Wij willen de raadvragen baseren op een zo feitelijk mogelijk vertrekpunt, omdat in de commissievergadering van 28 januari 2026 is verwezen naar afspraken en stukken die volgens het college nog niet volledig of definitief zijn. Dat maakt het voor de raad lastig om te beoordelen welke uitgangspunten al vaststaan en waarop de exploitatieberekening is gebaseerd. Daarom leggen wij eerst de feiten vast zoals deze in de commissie zijn benoemd, en vragen wij vervolgens om stukken, bedragen en open onderhandelpunten, vóórdát de raad een financiële en/of exploitatiebeslissing neemt.

Feiten die wij als uitgangspunt nemen

1. Tijdens de commissievergadering van 28 januari 2026 is door de wethouder gesteld dat de (actuele) koopovereenkomst nog niet is ingevuld omdat deze nog niet klaar is.
2. Tijdens dezelfde commissievergadering is gesteld dat er al afspraken met de Ruimte voor Ruimte ontwikkelmaatschappij zijn gemaakt, maar dat deze nog niet definitief zijn.
3. Voor Gemert Noordoost wordt uitgegaan van 70 woningen, waarvan 15 woningen sociale huur (circa 20%; rekenkundig 21,43%).
4. Voor het andere deelgebied onder bouwclaim wordt uitgegaan van 31% sociale huur.

Wij vinden het bestuurlijk en financieel onwenselijk dat de raad een exploitatie opent terwijl de kerncontracten (koop, prijs, condities, zekerheden) niet volledig zijn ingevuld en dus niet toetsbaar zijn. Een exploitatieopening is niet alleen een procedurestap; het is een financieel kader waar de raad later op wordt afgerekend (kosten, opbrengsten, risicoreservering). Als de koopovereenkomst “nog niet klaar” is, ontstaat de vraag welke parameters dan wél vaststaan en op basis waarvan de exploitatie is doorgerekend. Daarom willen wij vooraf helderheid over: contractstatus, bedragen, open punten en het moment waarop de raad de definitieve set stukken krijgt.

Vragen

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

Wij willen de volledige contractset kunnen toetsen, omdat bij gebiedsontwikkeling vaak niet één document leidend is maar de samenhang tussen hoofdovereenkomst, bijlagen, tekeningen, programma-afspraken en eventuele side letters. Als een deel van die set ontbreekt, kan de raad geen volledige proportionaliteits- en rechtmatigheidstoets doen (zeker niet bij Didam-risico's en het gelijkheidsbeginsel). Ook is het relevant om te weten of afspraken met de Ruimte voor Ruimte ontwikkelmaatschappij schriftelijk zijn vastgelegd of nog slechts mondeling en/of ambtelijk zijn afgestemd. Daarom vragen wij om alle bijlagen zoals het college die zelf als "bijlage 1 tot en met 8" aanduidt.

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?
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?
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?

Het college stelt dat er al afspraken met de Ruimte voor Ruimte ontwikkelmaatschappij zijn gemaakt, maar dat deze nog niet definitief zijn. Dat kan betekenen dat er wel een richting is gekozen, maar dat cruciale punten (prijs, voorwaarden, selectie, planning, verplichtingen) nog open staan. In een dossier met mogelijke 1-op-1 posities moet de raad weten welke afspraken al "hard" zijn, omdat dat direct raakt aan de Didam-toets, het gelijkheidsbeginsel en de onderbouwing van het maatschappelijk belang. Daarom willen wij dat het college expliciet maakt welke onderwerpen al zijn vastgelegd, welke aanvullende afspraken nog nodig zijn, en welke rol de gemeente in dit deel van de gronddeal heeft ingenomen.

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

Bij een 1-op-1 voorkeurspositie en bij grondtransacties in een schaarse markt is transparantie over mandaat en onderhandelingsproces essentieel. De raad moet kunnen toetsen of het college binnen mandaat heeft gehandeld. Ook willen wij weten wie de onderhandelingen met grondeigenaren en projectontwikkelaars heeft gevoerd, omdat dat relevant is voor de Didam-toets en voor de inhoudelijke keuze om Ruimte voor Ruimte te laten kopen.

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?
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.
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"?
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?

Als Ruimte voor Ruimte de gronden koopt, betekent dat in de praktijk dat een deel van de waardesprong (van agrarisch naar bouwgrond) niet bij de gemeente landt, tenzij dat expliciet via afspraken is geborgd. Als de gemeente de grond zelf zou aankopen en later zou verkopen tegen de dan geldende grondprijzen, kan dat financieel gunstiger zijn, maar dan draagt de gemeente ook meer risico (tijd, rente, markt, procedures). De raad kan die afweging alleen maken als het college twee scenario's naast elkaar zet met dezelfde uitgangspunten. Daarom vragen wij om een transparante scenariovergelijking.

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?
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)?
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?
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.
21. Welke objectieve, toetsbare en redelijke criteria maken dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, en hoe is dat vastgelegd?
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?
23. Als Gemert Noordoost "compensatie" is voor het niet kunnen realiseren van woningbouw bij het kasteelplan/bomen carré: waar is die compensatie-afsprake vastgelegd en welke verplichtingen horen daarbij?
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?

In de planvorming voor Gemert Noordoost wordt uitgegaan van 70 woningen, waarvan 15 sociale huur (circa 20%). Tegelijk zien wij dat in het gebied waar een bouwclaimovereenkomst geldt andere afspraken en borgingen rondom segmentering en sociale huur zijn vastgelegd (31%). Dat vraagt om een heldere, bestuurlijke en beleidsmatige onderbouwing: waarom geldt hier een andere verdeling, op basis van welke kaders en met welke afweging. Tijdens de commissiebehandeling op 28 januari 2026 is die onderbouwing naar ons oordeel niet concreet en toetsbaar gegeven. De toelichting dat “dit het mooiste stukje van het gebied is” en dat daarom niet “krampachtig” aan sociale huur moet worden vastgehouden, roept bij ons juist extra vragen op over de onderliggende afweging en de bestuurlijke motivering.

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?

Met vriendelijke groet,



Jan Vroomans
Fractievoorzitter Politiek op Inhoud