GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Nota Grondbeleid 2025		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	2 december 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500020869

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De Nota Grondbeleid 2025 vast te stellen.
2. De Nota Grondbeleid 2020 in te trekken

Inleiding

Context van grondbeleid
Grondbeleid helpt de gemeente om plannen uit te voeren, zoals woningbouw, economie, duurzaamheid en infrastructuur. Het grondbeleid ondersteunt deze uitvoering en sluit aan bij de doelen van de gemeente.
De huidige Nota Grondbeleid is uit 2020 en moet elke vier jaar worden vernieuwd. Door vertraging van de Omgevingswet en de Enschedese omgevingsvisie is dit doorgeschoven naar 2025.

De nieuwe Nota Grondbeleid 2025 verandert niets aan de instrumenten (gereedschapskist) die de gemeente Enschede gebruikt voor haar grondbeleid. Wel is de aanpak de afgelopen jaren meer **actief** geworden: de gemeente koopt vaker zelf grond en ontwikkelt die om haar doelen te halen. Dit komt vooral door de grote urgentie voor het oplossen van de woningnood. Om die actievere rol mogelijk te maken, gebruikt de gemeente de **Strategische Investeringsagenda**. Dit geeft de gemeente meer realisatiekracht om snel meer woningen te realiseren.

Vormen van grondbeleid
Er zijn drie hoofdvormen van grondbeleid waaruit we kunnen kiezen: actief grondbeleid (de gemeente koopt zelf grond en stuurt actief op de ontwikkeling), faciliterend grondbeleid (de gemeente stelt regels, maar laat de uitvoering aan marktpartijen) en publiek-private samenwerking (een combinatie van actief en faciliterend beleid, waarbij gemeente en markt samenwerken). In de nota grondbeleid legt de gemeenteraad de kaders vast voor deze keuze. De strategie van Enschede blijft “*situationeel grondbeleid*”. Dat betekent dat we per situatie bepalen welke aanpak het beste werkt. Om deze keuzes goed te kunnen maken, gebruiken we een Afwegingskader én de Strategische Investeringsagenda.

Bevoegdheid raad en college
De raad stelt de regels voor het grondbeleid vast in de Nota Grondbeleid. Daarna voert het college van burgemeester en wethouders dit beleid uit.
In de nieuwe Nota Grondbeleid 2025 zijn alle landelijke en gemeentelijke regels verwerkt die invloed hebben op ons grondbeleid. Daarmee is het beleid geactualiseerd en vervangt deze Nota de versie van 2020.

GEMEENTE ENSCHEDE

Samenvatting Nota Grondbeleid 2025

De gemeente Enschede gebruikt grondbeleid om ruimtelijke plannen voor de stad uit te voeren, zoals woningbouw, economie, duurzaamheid, infrastructuur en voorzieningen. Deze plannen zijn vastgelegd in de omgevingsvisie, omgevingsplannen en andere beleidsstukken. Het grondbeleid helpt om deze doelen te bereiken.

Wat veranderd er ?

Nota Grondbeleid 2025 verandert niets aan de instrumenten (gereedschapskist) die we gebruiken. De aanpak is de afgelopen jaren meer **actief** geworden: gemeente koopt vaker zelf grond en ontwikkelt die om haar doelen te halen. Reden: grote urgentie oplossen woningnood. Om die actievere rol mogelijk te maken, gebruikt de gemeente de **Strategische Investeringsagenda**. Dit geeft de gemeente meer realisatiekracht om snel meer woningen te realiseren. De strategie blijft situationeel grondbeleid; per situatie bekijken we welke aanpak het beste werkt.

Wat is hetzelfde gebleven ?

De instrumenten (onze gereedschapskist) die we inzetten om onze doelen te bereiken blijven hetzelfde.

Waarom een nieuwe nota?

De vorige Nota Grondbeleid is uit 2020. Volgens de regels moet deze elke 4 jaar worden vernieuwd. Door de vertraging van de omgevingswet en de ontwikkeling van de Enschedese Omgevingsvisie is dit doorgeschoven naar 2025.

Hoe maken we een keuze voor de vorm van grondbeleid (actief, facilitair of publiek-private samenwerking)?

- Afwegingskader: hiermee beoordelen we hoeveel invloed we willen hebben op het project, hoe urgent ingrijpen op een specifieke locatie is en hoe haalbaar het project is
- Strategische Investeringsagenda: hiermee zorgen we dat we blijven investeren in projecten die belangrijk zijn voor de stad, ook in moeilijke tijden. Zo maken we Enschede aantrekkelijk, lossen we actuele maatschappelijke problemen op en voorkomen we nieuwe problemen in de toekomst.

Rol college en raad Nota Grondbeleid:

1. de Nota Grondbeleid zelf, met daarin de kaders, is een bevoegdheid van de Raad
2. De wijze waarop we dit beleid gaan uitvoeren is een bevoegdheid van het College.

Publieksvriendelijke samenvatting

De Nota Grondbeleid 2025 van Enschede actualiseert het gemeentelijke grondbeleid om stedelijke plannen goed uit te voeren. De nota beschrijft welke vormen van grondbeleid beschikbaar zijn, hoe keuzes worden gemaakt via de Strategische Investeringsagenda en welke spelregels daarbij gelden. Daarnaast geeft zij kaders voor het kopen, beheren en uitgeven van gronden, het bepalen van grondprijzen en het toepassen van kostenverhaal. De instrumenten blijven ongewijzigd, maar de aanpak is actiever geworden: de gemeente koopt vaker zelf grond en ontwikkelt deze om de woningnood aan te pakken. De Strategische Investeringsagenda versterkt daarbij de realisatiekracht voor woningbouw. De gemeenteraad stelt de kaders vast en het college voert deze uit via uitvoeringsnota's, die praktische richtlijnen geven om de algemene principes en doelen van de nota in de praktijk toe te passen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Een geactualiseerd gemeentelijk grondbeleid en het daarbij horende instrumentarium om bij te dragen aan realisatie van de doelen van de stad zoals weergegeven in de omgevingsvisie.

Argumenten

I.1.1 De Nota Grondbeleid 2025 brengt het Enschedese grondbeleid in lijn met landelijke en gemeentelijke ontwikkelingen die invloed hebben op ons grondbeleid

De huidige Nota Grondbeleid van Enschede is vastgesteld in 2020 en moet volgens de financiële regels elke vier jaar worden vernieuwd. Door het uitstel van de Omgevingswet tot 1 januari 2024 en het opstellen van de Enschedese omgevingsvisie is dit doorgeschoven naar 2025. De nieuwe Nota Grondbeleid 2025 verandert de koers voor Enschede niet. Het is vooral een voortzetting van het huidige beleid; de bestendige lijn wordt gecontinueerd en is aangepast naar de huidige tijd. De instrumenten (gereedschapskist) die we gebruiken binnen het grondbeleid om onze doelen te bereiken, blijven ook hetzelfde. In de nieuwe Nota Grondbeleid zijn alle nieuwe landelijke en gemeentelijke regels en wetten verwerkt die invloed hebben op ons grondbeleid. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan de Omgevingswet, het Didam-arrest, de notitie Grondbeleid van de Commissie BBV 2023, de Enschedese Strategische Investeringsagenda en de gemeentelijke notitie Strategisch Verwervingen, inclusief een strategisch verwervingskrediet.

Omgevingswet

De Omgevingswet zorgt voor nieuwe regels voor ons grondbeleid. Hierdoor veranderen instrumenten zoals grondverwerving, gronduitgifte, kostenverhaal, voorkeursrecht en onteigening. Deze veranderingen staan in de nieuwe Nota Grondbeleid. In aansluiting op de Omgevingswet heeft Enschede voor haar faciliterend grondbeleid het uitvoeringsprogramma "Kostenverhaal en Financiële bijdrage" opgesteld dat op 3 juni 2025 door het college is vastgesteld.

Dit programma legt vast hoe ontwikkelaars meebetalen aan gemeentelijke kosten bij nieuwbouw en verbouwingen. Het beschrijft welke investeringen de gemeente doet, welke kosten de ontwikkelaar betaalt (voor het gebied zelf en daarbuiten) en hoe de bijdragen en tarieven worden berekend. Zowel de Omgevingswet als het Programma Kostenverhaal en Financiële vormen nu de basis in de nieuwe Nota Grondbeleid 2025.

Notitie Grondbeleid Commissie BBV 2023
In de nieuwe nota Grondbeleid 2025 zijn ook de mutaties uit de landelijke Notitie Grondbeleid BBV 2023 verwerkt. Deze mutaties betreffen samenvoeging en actualisering van eerdere notities, verduidelijking van het onderscheid tussen actief en faciliterend grondbeleid, aanpassing in de verwerking van onderhanden werk, tussentijds winst nemen, meer aandacht voor transparantie en toelichting en aansluiting op de Omgevingswet.

Didam-arrest
Door het Didam-arrest moeten gemeenten bij verkoop van grond iedereen gelijke kansen geven. Dat betekent: een openbare en eerlijke selectieprocedure, behalve als er aantoonbaar maar één serieuze koper is. Enschede heeft in haar Uitgiftebeleid Werklocaties (reeds vastgesteld door de raad op 9 december 2024) beschreven hoe we grond verkopen voor werklocaties in aansluiting op het Didam–arrest. Deze afspraken zijn nu verwerkt in de Nota Grondbeleid 2025.

Strategische Investeringsagenda en Strategisch Verwervingen
Enschede wil groeien als stad in aantallen én kwaliteit. Daarvoor is in 2021 de Strategische Investeringsagenda gemaakt. Deze agenda laat zien hoe de gemeente investeert in projecten voor stedelijke ontwikkeling. In 2023 heeft de raad de spelregels voor deze agenda vastgelegd in de notitie Strategisch Verwerven. In deze notitie heeft de raad ook een Strategisch verwervingskrediet ingesteld. Dit geeft het college de mogelijkheid om onder voorwaarden zelf grond te kopen, zonder eerst toestemming van de raad te moeten vragen. Zo kan de gemeente sneller reageren op kansen en urgente situaties.
Deze afspraken staan nu als kader in de Nota Grondbeleid 2025.

Risico's
De gemeente werkt de Nota Grondbeleid bij om een actieve rol te spelen in ruimtelijke ontwikkeling, maatschappelijke doelen (zoals woningbouw) te halen, grip te krijgen op de grondmarkt en transparanter te werken. Zo kan de gemeente beter inspelen op nieuwe ontwikkelingen, kosten en risico's beheersen en haar ambities realiseren.
Door het volgen van het Didam-arrest verkleint de gemeente het risico op juridische problemen bij grondverkoop. Dit voorkomt schadeclaims, ongeldig verklaarde overeenkomsten of maatregelen zoals dwangsommen en verkoopverboden.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Vaststellen van de nota Grondbeleid en de uitvoeringsnota's heeft geen directe budgettaire gevolgen. Eventuele effecten volgen wel bij afzonderlijke besluiten en worden verwerkt via het MPG en reguliere P&C producten.

Afweging en alternatieven
De raad kan besluiten de nota niet vast te stellen. Daarmee wordt het grondbeleid niet geactualiseerd en voldoet dan niet meer aan actuele wet en regelgeving.

Participatie
De nota heeft niet ter inzage gelegen, aangezien het een gemeentelijk instrumentarium betreft.

Communicatie

Interne communicatie
De nota grondbeleid is breed afgestemd met diverse vakdisciplines en kan daarmee rekenen op een breed intern draagvlak in de ambtelijke organisatie.

PR over besluit:
N.v.t.

Persbericht, ja of nee:
Nee

Vervolg
De acties die uit deze nota grondbeleid voortkomen, zullen opgepakt worden.

Bijlagen

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Nota Grondbeleid 2025	Ja	Ja	Nee	Nee

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker