POLITIEKE VRAAG

Onderwerp:	Uitvoering Nota grondbeleid 2024		
Datum vraag:	13 oktober 2026	**Datum antwoord:**	12 november 2026
Steller vraag / fractie:	Berry van Waayenburg [VVD]		
Portefeuillehouder:	Geert van Rijt		
PV nummer:	PV-2665		

Inleiding VVD

Op 26 maart 2024 heeft de gemeenteraad de Nota grondbeleid 2024 vastgesteld. Met deze nota heeft de gemeente Deurne meer mogelijkheden gekregen om actief grondbeleid te voeren en waar nodig strategische gronden en vastgoed aan te kopen. Het doel hiervan is om meer regie te kunnen nemen op ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, maatschappelijke voorzieningen, infrastructuur en ruimte voor bedrijven.

Bij de vaststelling van de nota is onder meer besloten een reserve voor strategische verwervingen van € 5 miljoen in te stellen, het college onder voorwaarden een aankoopmandaat te verlenen en de nota binnen twee jaar na inwerkingtreding te evalueren.

De Deurnese VVD vindt het belangrijk dat de gemeente voldoende mogelijkheden heeft om maatschappelijke doelen te realiseren en ontwikkelingen waar nodig te faciliteren. Tegelijkertijd brengt actief grondbeleid financiële risico's met zich mee, bijvoorbeeld door rentelasten, tegenvallende grondopbrengsten, waardeverminderingen en vertragingen in gebiedsontwikkelingen. Daarbij is van belang dat gemeentelijke grondverwerving aantoonbaar bijdraagt aan publieke doelen en dat de inzet van gemeenschapsgeld zorgvuldig wordt afgewogen tegen alternatieven.

Nu de evaluatietermijn van de Nota grondbeleid 2024 is verstreken, wil de Deurnese VVD inzicht krijgen in de resultaten van het gevoerde beleid, de financiële positie en risico's, en de wijze waarop de gemeenteraad zijn kaderstellende en controlerende rol kan blijven vervullen.

Daarom stellen wij het college de volgende vragen.

Vragen en antwoorden

1. **Welke concrete resultaten zijn sinds de vaststelling van de Nota grondbeleid 2024 bereikt, bij welke projecten is het nieuwe grondbeleid toegepast en wat is de actuele stand van zaken van de belangrijkste lopende of voorbereide strategische verwervingen?**

   Antwoord college:
   Sinds de vaststelling van de Nota grondbeleid 2024 wordt gewerkt volgens het principe van dynamisch grondbeleid. Daarbij wordt per initiatief een afweging gemaakt tussen actief grondbeleid, actief faciliterend grondbeleid en faciliterend

grondbeleid, afhankelijk van de maatschappelijke meerwaarde, gewenste regie, urgentie, financiële haalbaarheid en risico's.
De nota is onder meer toegepast bij diverse ruimtelijke ontwikkelingen en strategische verwervingsvraagstukken. Daarbij zijn inmiddels strategische verwervingen uitgevoerd aan de Bakelseweg en aan de Piet Mondriaanstraat 3b. Daarnaast wordt momenteel een aantal andere verwervingsmogelijkheden actief onderzocht. Deze locaties worden bezien vanuit gemeentelijke doelen op het gebied van woningbouw, maatschappelijke voorzieningen, infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.
De gemeente heeft hiermee meer mogelijkheden gekregen om tijdig grondposities veilig te stellen wanneer dit noodzakelijk wordt geacht voor de realisatie van gemeentelijke ambities. Iedere verwerving wordt afzonderlijk beoordeeld op nut, noodzaak, financiële haalbaarheid, risico's en marktconformiteit.

2. Heeft de evaluatie van de Nota grondbeleid 2024 inmiddels plaatsgevonden? Zo ja, wat zijn de belangrijkste conclusies en welke verbeteringen zijn eventueel nodig? Zo nee, waarom is de afgesproken termijn niet gehaald en wanneer ontvangt de raad de evaluatie?

Antwoord college:
De evaluatie van de Nota grondbeleid 2024 heeft nog niet plaatsgevonden. De eerder toegezegde termijn is daarmee niet gehaald. Om de werking van het nieuwe grondbeleid goed te kunnen beoordelen, is eerst praktijkervaring opgedaan met het afwegingskader, strategische aankopen en de beschikbare instrumenten. Deze ervaring is nodig om de resultaten, aandachtspunten en mogelijke verbeteringen goed te kunnen beoordelen.
Daarnaast wordt momenteel uitvoering gegeven aan onderdelen die in de Nota grondbeleid 2024 zijn aangekondigd, waaronder de Nota Kostenverhaal en Financiële bijdrage. Het college vindt het wenselijk om deze uitwerking bij de evaluatie te kunnen betrekken. De verwachting is dat deze uitwerking in april 2027 is afgerond. Aansluitend wordt de evaluatie van de Nota grondbeleid 2024 opgepakt en aan de raad aangeboden.

3. Wat is de actuele omvang van de reserve strategische verwervingen van oorspronkelijk € 5 miljoen, welke bedragen zijn besteed of vastgelegd en hoeveel financiële ruimte resteert er voor toekomstige aankopen? Kan het college daarbij ook inzicht geven in de belangrijkste financiële verplichtingen, rente- en beheerkosten en de samenhang met de reserves en voorzieningen van het grondbedrijf?

Antwoord college:
Bij de vaststelling van de Nota grondbeleid 2024 is een reserve strategische verwervingen van € 5 miljoen ingesteld. De nota koppelt deze reserve aan de mogelijkheid om strategische verwervingen financieel te kunnen afdekken en eventuele voorzieningen te vormen bij waarderingsverschillen. De reserve is nadrukkelijk geen aankoopbudget maar een financieel beheersinstrument.
Binnen het investeringskrediet voor strategische verwervingen is volgens de meest recente stand ongeveer € 2,873 miljoen besteed of gealloceerd voor de verwervingen Bakelseweg en Piet Mondriaanstraat 3b. Daarmee resteert circa € 2,127 miljoen aan kredietruimte. Mogelijke toekomstige verwervingen zijn hierin nog niet verwerkt.
De actuele stand van de reserve, eventuele voorzieningen en de samenhang met het grondbedrijf wordt opgenomen conform de meest recente financiële rapportage (Herfstbericht 2026).

4. Hoe beoordeelt het college de huidige financiële risico's van de strategische grondposities en gemeentelijke grondexploitaties, onder meer ten aanzien van waardevermindering, vertraging en tegenvallende opbrengsten? Worden de afgesproken risicoanalyses en rapportages periodiek uitgevoerd en met de raad gedeeld?

Antwoord college:
Actief grondbeleid brengt financiële risico's met zich mee. De Nota grondbeleid 2024 schrijft daarom voor dat bij verwervingen en grondexploitaties risicoanalyses worden uitgevoerd waarin onder meer wordt gekeken naar waardevermindering, prijsontwikkelingen, opbrengsten, looptijden en veranderende beleidskaders.
De gemeente voert periodiek risicoanalyses via de zomer- en herfstberichten uit en actualiseert de financiële positie van grondexploitaties. De risico's worden afgedekt binnen het financiële stelsel van het grondbedrijf, waaronder de Algemene Reserve Grondbedrijf en de voorzieningen voor verlieslatende exploitaties.
Op basis van de meest recente risicoanalyse beschikt het grondbedrijf over voldoende risicobuffer om de momenteel geïdentificeerde risico's op te vangen.

5. Beschikt de gemeente over voldoende interne kennis en personele capaciteit om actief grondbeleid verantwoord uit te voeren? Welke expertise wordt extern ingehuurd, welke kosten zijn daarmee gemoeid en hoe borgt het college dat belangrijke verwervingen onafhankelijk en deskundig worden beoordeeld?

Antwoord college:
De uitvoering van actief grondbeleid vraagt om specialistische kennis. Het gaat onder meer om grondzaken, planeconomie, vastgoed, taxaties, privaatrecht en ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente beschikt over interne kennis en schakelt waar nodig externe deskundigen in. Bij strategische aankopen worden bijvoorbeeld onafhankelijke taxateurs en juridische adviseurs betrokken.
De groeiopgave van Deurne leidt de komende jaren tot meer ruimtelijke ontwikkelingen en projecten. De beschikbare capaciteit moet meegroeien met deze opgave. Benodigde expertise wordt binnen de organisatie opgebouwd of extern ingehuurd. Zo blijft een zorgvuldige en professionele uitvoering van het grondbeleid mogelijk.

6. Welke concrete ruimtelijke ontwikkelingen kunnen de komende jaren aanleiding geven tot strategische grond- of vastgoedaankopen, en op basis van welke criteria bepaalt het college of gemeentelijke verwerving noodzakelijk en financieel verantwoord is, in plaats van bijvoorbeeld faciliterend grondbeleid of samenwerking met marktpartijen?

Antwoord college:
Strategische verwervingen zijn aan de orde als dit noodzakelijk is voor de realisatie van gemeentelijke ambities op het gebied van woningbouw, maatschappelijke voorzieningen, infrastructuur, duurzaamheid, leefbaarheid en economische ontwikkeling.
De nota bevat een afwegingskader waarbij onder meer wordt gekeken naar:

- *maatschappelijke meerwaarde;*
- *gewenste regie;*
- *noodzaak en urgentie;*
- *financiële haalbaarheid;*
- *risico's;*
- *grondposities;*

- *marktomstandigheden;*
- *beschikbare capaciteit.*

Wanneer gemeentelijke doelen ook kunnen worden bereikt via faciliterend grondbeleid of in samenwerking met marktpartijen, heeft actief grondbeleid niet automatisch de voorkeur. Per initiatief wordt maatwerk toegepast.

7. Hoe informeert het college de raad over de uitvoering en resultaten van het grondbeleid, de strategische grondposities en de financiële risico's? Is het college bereid om hierover structureel en periodiek inzicht te bieden, zodat de raad tijdig zijn kaderstellende en controlerende rol kan vervullen?

Antwoord college:
De raad stelt de kaders vast voor het grondbeleid en vervult daarbij een kaderstellende rol. Het college legt verantwoording af over de uitvoering van het grondbeleid via de reguliere planning- en controlcyclus. Daarnaast wordt de raad geïnformeerd via de paragraaf grondbeleid in begroting en jaarrekening en via het Zomerbericht Vastgoed en Herfstbericht Vastgoed. Hiermee is de controlerende rol van de raad ingeregeld. Het college acht het van belang om de raad structureel inzicht te blijven geven in de uitvoering van het grondbeleid, de ontwikkeling van strategische grondposities en de daarbij behorende financiële risico's. Dit gebeurt via de bestaande rapportagemomenten en, waar nodig, via afzonderlijke raadsvoorstellen voor strategische verwervingen of grondexploitaties.