

Documentnummer:2025.02961

## Voorstel aan de Raad

**Onderwerp** :Nota grondbeleid

**Raadsvergadering** :28 mei 2025

**Agendapunt**

**Portefeuillehouder** :J.M.A. van Agtmaal

**Datum** :8 april 2025

**Bestuurlijk kader** :Programma Ruimte

**Zaaknummer** :Z24.00757

### Besluit:

1. de nota grondbeleid 2019-2023 in te trekken; en
2. de (nieuwe) nota grondbeleid vast te stellen.

---

### Inleiding:

Veranderingen in de maatschappij, markt, wet- en regelgeving en de gemeentelijke ambities en beleid vragen om een nieuwe visie op het grondbeleid van Woensdrecht. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit heeft geleid tot ingrijpende veranderingen in de regelgeving omtrent ruimtelijke ontwikkelingen. Concreet zijn de aanleidingen voor het opstellen van een nieuwe nota grondbeleid als volgt:

- de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
- gevolgen die voortvloeien uit het Didam-arrest zoals gewezen door de Hoge Raad;
- de nota grondbeleid 2019-2023 dient te worden herzien omdat de periode van vier jaar is verstreken, waarbij in de op 20 februari 2025 gehouden vergadering van de (besluit)raad de “Verordening financieel beleid, beheer en organisatie gemeente Woensdrecht 2025” is vastgesteld, waarin in artikel 22 lid 1 staat vermeld dat het college de raad tenminste eens in de vier jaar een nota grondbeleid ter vaststelling aanbiedt, waarin de kaders worden bepaald waarbinnen het grondbeleid wordt uitgevoerd; en
- de huidige nota grondbeleid en de nota grondprijzenbeleid bieden geen mogelijkheden om de grondprijzen jaarlijks te indexeren.

Op 12 december 2019 heeft uw raad de geldende nota grondbeleid 2019-2023 vastgesteld. Op grond van artikel 22 lid 1 van de Verordening financieel beleid, beheer en organisatie gemeente Woensdrecht 2025 wordt minimaal eens per vier jaar een nota grondbeleid aan uw raad aangeboden waarin de kaders worden bepaald waarbinnen het grondbeleid wordt uitgevoerd. Door het verstrijken van deze termijn is het noodzakelijk dat er een nieuwe nota grondbeleid wordt vastgesteld.

**Doelstelling en effect:**

In de nota grondbeleid worden de kaders door uw raad voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid voor verwerving en uitgifte van grond vastgesteld. In de nota grondbeleid zijn doelen geformuleerd, de organisatie en wijze van sturing, de vormen van grondbeleid en het bijbehorende instrumentarium en de financieel-economische uitgangspunten.

**Argumenten, alternatieven en kanttekeningen:**

De nieuwe nota grondbeleid is een herziening van de nota grondbeleid 2019-2023. Er is gekozen om een beknopte nota op te stellen om het beleid zo toekomstbestendig mogelijk te maken.

Situationeel grondbeleid

De gemeente streeft bij ruimtelijke ontwikkelingen naar een efficiënte en eerlijke verdeling van schaarse grond. Het grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om door de gemeente gewenste (ruimtelijke) doelstellingen te behalen. In de nota grondbeleid legt de gemeente vast op welke wijze zij het grondbeleidsinstrumentarium - een soort gereedschapskist - in kan zetten. Dat kan door als gemeente zelf een actieve rol aan te nemen en gronden aan te kopen, bouw- en woonrijp te maken en uit te geven, maar ook het aannemen van een meer faciliterende rol om (samen met) marktpartijen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, behoort tot de mogelijkheden. Het hoofduitgangspunt in het grondbeleid is dat de gemeente een situationeel grondbeleid hanteert, waarbij de nadruk ligt op faciliterend grondbeleid. Dat wil zeggen dat we per locatie of ontwikkeling kiezen welke vorm het grondbeleid aanneemt, afhankelijk van de vorm en aard van de ruimtelijke ontwikkeling. In deze vorm balanceren we het actief najagen van onze doelen door actief grondbeleid te voeren en het niet overvragen van beperkte capaciteit en middelen alsook het mijden van te grote financiële risico's door faciliterend grondbeleid te voeren.

Afwegingskader

Om tot een keuze in het te voeren grondbeleid te komen, hanteren we een afwegingskader waarbij initiatieven aan de volgende stappen worden getoetst:

1. bepalen wenselijkheid van de ontwikkeling;
2. financiële overwegingen;
3. bepalen beschikbare capaciteit; en
4. risicoafweging in samenwerking met markt.

Kostenverhaal

Wie een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt, moet in veel gevallen een bijdrage betalen aan het bevoegd gezag. Deze bijdrage is onder andere voor de kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Dit wordt kostenverhaal genoemd. De gemeente is verplicht om gemaakte kosten op een initiatiefnemer van een bouwactiviteit te verhalen. Dit kan zowel door kosten te verhalen op basis van de regels in een omgevingsplan, maar ook is het mogelijk dat de gemeente afspraken maakt met een initiatiefnemer in een zogeheten anterieure overeenkomst. In de nota grondbeleid wordt onze voorkeur uitgesproken om zulke anterieure overeenkomsten te sluiten, omdat er door contractsvrijheid meer maatwerk kan worden geboden.

Beleidsuitgangspunten

In de nota grondbeleid zijn de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen:

1. Grondbeleid is een middel om gemeentelijke ambities uit andere beleidsterreinen te realiseren en staat ten dienste van andere beleidskaders.
2. Er wordt zoveel als mogelijk transparant en consequent gehandeld, door het beschikbare instrumentarium af te wegen en integraal te behandelen.
3. Het verlenen van ongeoorloofde staatssteun dient voorkomen te worden.
4. Bij grondverkoop wordt het gelijkheidsbeginsel toegepast, volgend uit het Didam-arrest. Bij de selectie van marktpartijen wordt volgens de gestelde voorwaarden gehandeld.
5. Bij aan- en verkoop en/of aanbesteding van levering, diensten en werken nemen we regels van het Europees, landelijk en gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsrecht in acht. Als een marktpartij namens of in opdracht van de gemeente werk uitvoert, dient de marktpartij zich aan de aanbestedingsregels te houden.
6. We hanteren een situationeel grondbeleid met een nadruk op faciliterend grondbeleid. Afhankelijk van de vorm en aard van de ruimtelijke ontwikkeling kiest de gemeente welke rol zij inneemt.
7. Het afwegingskader biedt een leidraad met hoe er wordt omgegaan met ontwikkelingen binnen de gemeente die grond behoeven en kan besluitvorming ondersteunen.
8. Het budgetrecht voor (strategische) grondaankopen ligt bij de raad. Er is geen reserve of vastgesteld budget voor strategische grondaankopen of grondaankopen met planologisch kader, maar zonder investeringskader.
9. Het verwerven van gronden middels de minnelijke weg is het uitgangspunt. Als dit niet mogelijk is, wordt per situatie bekeken of er gebruik wordt gemaakt van het gemeentelijke voorkeursrecht of onteigening.
10. Wanneer er in het landelijk gebied gekozen wordt voor een ruilconstructie in plaats van aankoop heeft vrijwillige kavelruil de voorkeur boven wettelijke herverkaveling.
11. Uitgifte van snippergroen is mogelijk als wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn vastgelegd in de “Algemene richtlijnen voor verkoop, verhuur en in gebruik geven van snippergroen en reststroken”. Daarnaast wordt er getoetst aan de hand van het groenbeleidsplan en maakt de aanleg en instandhouding van nutsvoorzieningen in het kader van de energietransitie deel uit van het afwegingskader.
12. Bij grondverkoop is het uitgangspunt dat de grondprijzen altijd marktconform zijn.
13. Bij faciliterend grondbeleid is het sluiten van een anterieure overeenkomst het uitgangspunt. Alleen indien nodig wordt overgegaan op kostenverhaal via het omgevingsplan. Kosten worden optimaal verhaald.
14. Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld. Als de herziening betrekking heeft op ondergeschikte punten, kan volstaan worden met een aanpassing van de grondexploitatiebegroting als normaal onderdeel van de jaarlijkse begroting- en verslaggevingsprocedures.
15. Warme gronden worden op de balans geboekt tegen verkrijgingsprijs, wanneer de huidige functie leidt tot waardevermindering dienen ze afgewaardeerd te worden. Wanneer de functie in de ontwikkeling verandert met een verandering van waarde als gevolg mogen ze geboekt worden tegen de getaxeerde waarde onder de nieuwe functie. Op de balans worden warme gronden geschaard onder materiële vaste activa en toegelicht.
16. De (tussentijdse) winsten uit de grondexploitaties worden in de Programmabegroting en het algehele jaarrekeningresultaat opgenomen. Een positief resultaat van de jaarrekening wordt toegevoegd aan de algemene reserve. Eventuele afboekingen van

verliezen of het instellen van een verliesvoorziening worden ten laste van de algemene reserve gebracht.

17. Jaarlijks worden de risico's in de grondexploitaties geïnterpreteerd. Per exploitatie wordt het risico in beeld gebracht.
18. Het grondprijzenbeleid voor het betreffende jaar is van toepassing op nieuwe grondtransacties vanaf 1 januari van het betreffende jaar en op de actualisatie van bestaande grondexploitaties vanaf 1 januari van het betreffende jaar. De grondprijzen gelden niet voor bestaande afspraken, opties en overeenkomsten die voor het betreffende jaar zijn overeengekomen of waarvoor onderhandelingen voor 1 januari van het betreffende jaar zijn gestart.

#### **Verplichting vanuit de Verordening financieel beleid, beheer en organisatie gemeente Woensdrecht 2025:**

In de op 20 februari 2025 gehouden vergadering van uw (besluit)raad is de "Verordening financieel beleid, beheer en organisatie gemeente Woensdrecht 2025" vastgesteld. In artikel 22 van deze verordening staat onder meer het volgende vermeld:

- "1. Burgemeester en wethouders bieden de raad ter vaststelling tenminste eens in de 4 (vier) jaar een nota grondbeleid aan waarin de kaders worden bepaald waarbinnen het grondbeleid wordt uitgevoerd.
2. Burgemeester en wethouders informeren de raad over de vastgestelde nota grondprijzenbeleid, waarin de kaders zijn opgenomen voor de te hanteren grondprijzen."

#### **Communicatie:**

Uw besluit zal openbaar worden gemaakt door publicatie op de website van de gemeente Woensdrecht. Ook zal er in de Woensdrechtse Bode naar de website worden verwezen.

#### **Ter inzage:**

Nota grondbeleid (documentnummer 2025.00606)

|                                             |                        |
|---------------------------------------------|------------------------|
| Burgemeester en wethouders van Woensdrecht, |                        |
| de secretaris,                              | de burgemeester,       |
| ing. P.A.C. Bogers                          | drs. J.J.C. Adriaansen |