gemeente Aa en Hunze

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d.	:	19 november 2026
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Actualisatie Nota Grondbeleid 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder J.C. Fluks

Onderwerp
Actualisatie Nota Grondbeleid 2022

Voorgesteld besluit
1. De Nota Grondbeleid 2026 vast te stellen
2. De Nota Grondbeleid 2022 in te trekken.

Aanleiding
De Nota Grondbeleid 2022 is vastgesteld voor een periode van vier jaar en is daarom toe aan actualisatie. Sinds 2022 zijn de wettelijke en beleidsmatige kaders gewijzigd. De Omgevingswet is in werking getreden, de Didam-jurisprudentie is verder ontwikkeld, de Wet versterking regie volkshuisvesting is van kracht geworden en de financiële kaders van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) zijn geactualiseerd. Ook de gemeentelijke beleidskaders voor wonen, duurzaamheid en de fysieke leefomgeving zijn gewijzigd of in ontwikkeling. Daarom ligt nu de Nota Grondbeleid 2026 voor.

Dit willen we bereiken
Een actueel en duidelijk kader voor de inzet van het gemeentelijke grondbeleid, waarmee de gemeente haar ruimtelijke, maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen kan realiseren en de financiële risico's beheersbaar houdt.

Argumenten
1.1 *De Nota Grondbeleid 2026 sluit aan op de huidige wet- en regelgeving.*
Sinds 2022 zijn onder meer de Omgevingswet, de Didam-jurisprudentie en de Wet versterking regie volkshuisvesting van belang geworden. Deze wijzigingen zijn in de nieuwe nota verwerkt.
1.2 *De bestaande lijn van situationeel grondbeleid blijft behouden en is duidelijker uitgewerkt.*

Per ontwikkeling wordt bepaald welke gemeentelijke rol het meest passend is, waarbij onder meer wordt gekeken naar grondposities, gewenste regie, risico's en beschikbare capaciteit.

1.3 *De Nota 2026 geeft een duidelijker kader voor strategische aankopen.*
De voorwaarden voor strategische verwerving zijn aangescherpt. Daarnaast wordt gewerkt met een investeringskrediet van € 2 miljoen, dat via de begroting beschikbaar wordt gesteld.

1.4 *Gronduitgifte, kostenverhaal en grondprijsbeleid zijn geactualiseerd en verduidelijkt.*
De nota verwerkt de Didam-jurisprudentie en geeft duidelijker aan hoe de gemeente omgaat met gronduitgifte, kostenverhaal, marktconforme grondprijzen en de jaarlijkse Grondprijzenbrief.

Kanttekeningen

1. Aan het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2026 zijn geen specifieke kanttekeningen verbonden.

Financiën

Voor strategische aankopen wordt in de begroting een investeringskrediet van € 2 miljoen opgenomen. De beschikbaarstelling van dit krediet vindt plaats via de besluitvorming over de begroting en maakt daarom geen onderdeel uit van de besluitvorming over deze nota.

Communicatie en participatie

Omdat er geen inhoudelijke beleidsaanpassingen wijziging zijn is voor de actualisatie van de Nota Grondbeleid geen afzonderlijk participatietraject voorzien. Na vaststelling wordt de Nota Grondbeleid 2026 openbaar bekend gemaakt.

Uitvoering

Na vaststelling wordt de Nota Grondbeleid 2026 toegepast bij nieuwe en lopende grondzaken. De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college vastgesteld en de uitvoering en financiële ontwikkeling van het grondbeleid worden gevolgd via de reguliere planning- en controlcyclus.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad heeft de Nota Grondbeleid 2026 vastgesteld. De nota actualiseert het gemeentelijke grondbeleid aan de huidige wet- en regelgeving. Het situationele grondbeleid blijft het uitgangspunt. De nota geeft onder meer actuele kaders voor strategische aankopen, kostenverhaal, gronduitgifte en grondprijzen.

Bijlagen

1. Concept Nota Grondbeleid 2026
2. Bijlage – Belangrijkste wijzigingen Nota Grondbeleid 2026
3. Nota Grondbeleid 2022 (vastgesteld 16 juni 2022)

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester

Bijlage – Belangrijkste wijzigingen Nota Grondbeleid 2026

De Nota Grondbeleid 2026 vervangt de Nota Grondbeleid 2022. De basis van het gemeentelijke grondbeleid verandert niet. Grondbeleid blijft een instrument om ruimtelijke, maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren en financiële risico's beheersbaar te houden. Situationeel grondbeleid blijft het uitgangspunt: per ontwikkeling wordt bepaald welke rol van de gemeente het meest passend is. Dit uitgangspunt was ook al opgenomen in de Nota Grondbeleid 2022 en geeft de mogelijkheid om actief grondbeleid toe te passen op plekken waar de gemeente graag meer regie heeft voor bijvoorbeeld de realisatie van extra sociale huurwoningen. Ook is het mogelijk om voor sociale huurwoningen grond in erfpacht uit te geven.
De Nota 2026 is vooral geactualiseerd vanwege gewijzigde wet- en regelgeving, jurisprudentie en gemeentelijke beleidskaders. Daarnaast zijn enkele onderdelen van het grondbeleid duidelijker uitgewerkt.

1. Actuele wet- en regelgeving
De Nota 2022 is opgesteld vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet en ging nog uit van de Wro en Wabo. De Nota 2026 is aangepast aan het huidige wettelijke stelsel. Daarbij zijn onder meer de Omgevingswet, de actuele regels voor kostenverhaal, de Didam-jurisprudentie en de Wet versterking regie volkshuisvesting verwerkt.

2. Situationeel grondbeleid blijft het uitgangspunt
De gemeente koos in 2022 al per ontwikkeling voor actief of faciliterend grondbeleid of een combinatie daarvan. Deze lijn wordt voortgezet. In de Nota 2026 is duidelijker uitgewerkt welke omstandigheden bij deze keuze worden betrokken, zoals de gemeentelijke grondpositie, gewenste mate van regie, beleidsdoelstellingen, financiële risico's en beschikbare capaciteit.

3. Nieuw kader voor strategische aankopen
De mogelijkheden voor strategische aankopen zijn duidelijker afgebakend. In 2022 kon het college onder voorwaarden zelfstandig strategische aankopen doen tot € 1,5 miljoen per aankoop. In 2027 wordt gewerkt met een investeringskrediet van € 2 miljoen. Binnen dit beschikbare krediet kan het college strategische aankopen doen als aan de in de nota opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Het krediet wordt via de gemeentelijke begroting beschikbaar gesteld.

4. Didam-jurisprudentie verwerkt
De regels uit de Didam-jurisprudentie zijn uitgebreider in de nota verwerkt. De Nota 2022 verwees al naar het eerste Didam-arrest, maar ging nog uit van een later op te stellen beleidsnotitie over gronduitgifte. De Nota 2026 bevat de uitgangspunten voor gemeentelijke gronduitgifte zelf, waaronder het bieden van mededingingsruimte, het hanteren van objectieve, toetsbare en redelijke criteria en de mogelijkheid van rechtstreekse uitgifte aan één serieuze gegadigde.

5. Kostenverhaal aangepast aan de Omgevingswet
De Nota 2022 was voor kostenverhaal nog gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening en het exploitatieplan. De Nota 2026 sluit aan bij het stelsel van de Omgevingswet. Uitgangspunt blijft dat kostenverhaal bij voorkeur vooraf via een anterieure overeenkomst wordt geregeld. Ook de mogelijkheden voor financiële bijdragen aan ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen.

6. Gronduitgifte en grondprijzen verder uitgewerkt
De Nota 2026 werkt gronduitgifte uitgebreider uit. Daarbij is aandacht voor onder meer woningcategorieën, doelgroepen, betaalbaarheid, duurzaamheid, zelfbewoning, anti-speculatie en de tijdelijke uitgifte van agrarische gronden. De bestaande voorkeur voor verkoop van bouwgrond blijft gehandhaafd; deze voorkeur stond ook al in de Nota 2022. Ook het grondprijsbeleid is verduidelijkt. Marktconformiteit staat centraal en de comparatieve en residuele waarderingsmethoden vormen het primaire uitgangspunt voor het bepalen van de marktconforme grondwaarde. De actuele grondprijzen en uitgangspunten worden jaarlijks vastgelegd in een openbare Grondprijzenbrief.

7. Financieel kader geactualiseerd
Het financiële hoofdstuk is aangepast aan de actuele BBV-regels. De uitgangspunten voor jaarlijkse actualisatie van grondexploitaties, winst- en verliesneming en de reserve grondbedrijf zijn verduidelijkt. Daarnaast wordt in de jaarrekening per actuele grondexploitatie over de voortgang gerapporteerd.

Samengevat: de koers van het grondbeleid verandert met de Nota Grondbeleid 2026 niet fundamenteel. Het bestaande situationele grondbeleid wordt voortgezet. De belangrijkste wijzigingen betreffen de actualisatie van het wettelijke kader, een nieuw kader voor strategische aankopen, de verwerking van de Didam-jurisprudentie en een verdere uitwerking van kostenverhaal, gronduitgifte, grondprijzen en financiële verantwoording.