

Mededeling aan de raad

Van : Burgemeester en wethouders
Datum B&W : 9 december 2025
Onderwerp : Toezeggingen Cie.2 december 2025 - Nota Grondbeleid en
Nota Grondprijzen 2026
Portefeuillehouder : Jelke Nijboer
Domein : Ruimte

Kennis te nemen van

De beantwoording van vier toezeggingen die zijn gedaan in de raadscommissie ruimte van 2 december 2025 over Nota Grondbeleid en Nota Grondprijzen 2026.

Inleiding

Onder kernboodschap wordt antwoord gegeven op de toezeggingen die door wethouder J. Nijboer zijn gedaan van 2 december 2025 over Nota Grondbeleid en Nota Grondprijzen 2026

Kernboodschap

1. Toezegging wethouder J. Nijboer

Wethouder J. Nijboer zegt toe de raad op de hoogte te houden bij de toepassing van de beslisboom tussen actief grondbeleid en passief grondbeleid.

Bij situationeel grondbeleid kiest de gemeente per (gebieds)ontwikkeling bewust welke rol zij inneemt: actief, faciliterend of samenwerkend. Deze keuze is gebaseerd op een aantal duidelijke criteria, zoals het maatschappelijk belang van het project, de eigendomssituatie, de bereidheid van marktpartijen om te investeren, de financiële impact en de risico's die ermee gepaard gaan.

Om deze afweging te maken, is in de Nota Grondbeleid een beslisboom opgenomen. Dit afwegingskader dient als leidraad voor ambtelijke voorstellen en zorgt ervoor dat de interne besluitvorming inzichtelijk is, zonder dat dit leidt tot extra administratieve lasten voor de ambtelijke organisatie.

- Actieve rol: Als de gemeente kiest voor een actieve rol, neemt zij zelf het initiatief en stelt de gemeenteraad een grondexploitatie vast.
- Faciliterende rol: Bij een faciliterende rol ligt het initiatief bij een marktpartij. De gemeenteraad besluit dan bijvoorbeeld over een omgevingsplanwijziging of een BOPA (Besluit Omgevingsplanactiviteit). De kosten die de gemeente maakt, worden voorafgaand aan de procedure verhaald via een anterieure overeenkomst.

Zo is geborgd dat de raad voldoende inzage krijgt in de gemaakte afwegingen, terwijl voortgang, transparantie en zorgvuldigheid in het besluitvormingsproces gewaarborgd blijven.

2. Toezegging wethouder J. Nijboer

Wethouder J. Nijboer zegt toe de raad op de hoogte te houden, mocht zich bij maatschappelijke en kerkelijke voorzieningen een situatie voor doen waarin onderscheid wordt gemaakt tussen commercieel en niet-commercieel, om een lager tarief te hanteren of korting te geven, om de maatschappelijke waarde te erkennen of invulling aan te geven.

De gemeente hanteert een bandbreedte van € 90,- tot € 110,- per m² exclusief BTW, voor voorzieningen die niet commercieel worden geëxploiteerd. Hieronder vallen maatschappelijke en kerkelijke voorzieningen en daarbij wordt de onderzijde van deze bandbreedte gehanteerd. Hiermee is al rekening gehouden met de maatschappelijke waarde van deze functies. Er wordt geen korting gegeven.

3. Toezegging wethouder J. Nijboer

Wethouder J. Nijboer zegt toe terug te koppelen of er achteraf controle plaatsvindt op de projectontwikkelaar om na te gaan of hij zich aan de grondquote heeft gehouden.

Vooraf kunnen afspraken worden gemaakt over woonoppervlaktes en V.O.N.-prijzen. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Bij een eventuele tender kan de gemeente randvoorwaarden meegeven waaraan de ontwikkelaar moet voldoen. Daarnaast bepaalt de gemeente vooraf welke grondquote wordt toegepast, zodat het type product binnen de gewenste categorie valt. Hoewel er in de praktijk altijd kleine afwijkingen mogelijk zijn, biedt dit de gemeente voldoende sturingsmogelijkheden.

4. Toezegging wethouder J. Nijboer

Wethouder J. Nijboer zegt toe uit te zoeken of er in het verleden afspraken zijn gemaakt dat er elke vier jaar evaluaties hadden moeten plaatsvinden. Hij geeft daarbij aan dat, als er in het verleden evaluaties zijn uitgevoerd, de uitkomsten daarvan met de raad te delen.

In artikel 23, lid 1, van de Financiële verordening Ooststellingwerf 2023 is vastgelegd dat het college van burgemeester en wethouders de raad ten minste eens in de vier jaar een Nota Grondbeleid aanbiedt, waarna de raad deze vaststelt. De vorige Nota Grondbeleid is in 2022 vastgesteld, waardoor wordt voldoen aan deze verplichting.

De huidige Nota Grondbeleid is geactualiseerd op basis van de nota uit 2022. Deze is geëvalueerd en alle relevante onderdelen zijn verwerkt in de nieuwe nota grondbeleid. Daarmee zorgen wij voor een actueel en toekomstbestendig grondbeleid.

Daarnaast is de nota grondprijzen 2026 geactualiseerd. De grondprijzen 2022-2026 zijn voor vier jaren vastgesteld zonder een verplichte evaluatie. Om in te kunnen spelen op de huidige markt is er nu voor gekozen om de grondprijzen jaarlijks te herzien.

Vervolg

De toezeggingen dienen ter ondersteuning van de behandeling van de Nota Grondbeleid en Nota Grondprijzen 2026 in de gemeenteraadvergadering van 16 december 2025.

Bijlagen

Geen.