

Riedsútstel

Ried	: 27 november 2025
Agindapunt	: 14
Status	: Meningvormend/Besluitvormend
Program	: 8. Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Eardere behandeling	: -
Portefúljuhâlder	: Dhr. E. van Esch
Taheakke	: 1. Nota Grondbeleid 2026-2029
Saak- en stiknûmer	: 2025092910665/25ZG107114

Underwerp

Vaststelling nota grondbeleid 2026-2029

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. De Nota Grondbeleid 2026-2029 vast te stellen en daarmee in te stemmen met (actief) situationeel grondbeleid.
2. Een budget Algemene kosten grondzaken van €50.000 beschikbaar te stellen voor taken van grondzaken. Hieronder vallen taxaties, aankoopkosten, advieskosten en dergelijke kosten en dit te dekken uit het positieve resultaat van de (toekomstige) afgesloten grondexploitaties.

Koarte gearfetting

Eind 2024 heeft de raad de looptijd van de huidige Nota Grondbeleid 2020-2024 met een jaar verlengd. Hiernaast vroeg de raad om een tussentijdse update voor de actualisatie van de nieuwe Nota Grondbeleid. Op 21 november 2024 is de raad meegenomen in het proces, is hij inhoudelijk geïnformeerd over de diverse vormen van grondbeleid en is informatie opgehaald wat als input diende voor de nieuwe Nota Grondbeleid. Uit deze sessie bleek dat de raad graag ziet dat er meer gedaan wordt om woningbouw te versnellen.

Naar aanleiding van de presentatie stellen we voor om (actief) situationeel grondbeleid toe te passen, zodat per locatie voor een passende vorm grondbeleid kan worden gekozen. De intentie is om per locatie, ongeacht het gekozen grondbeleid, een actievere houding op te stellen. De keuze wordt per project op basis van afwegingscriteria gemaakt (zie hoofdstuk 4 van bijlage 1 Nota Grondbeleid). Met behulp van stelposten willen we aan de wens van de raad om actiever te acteren voldoen.

De Nota Grondbeleid kan gezien worden als een instrumentenbox die ingezet kan worden voor de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente. Hiermee geeft de raad aan welke richting de raad wil volgen met betrekking tot het grondbeleid. Het gaat hierbij om hoe grondbeleid als instrument ingezet kan worden om maatschappelijke doelen te verwezenlijken.

Foech ried/kolleezje

Het doel van dit raadsvoorstel is om u te laten besluiten op het grondbeleid. Dat is een taak van de raad. De uitvoering van het grondbeleid is een taak van het college. De kaders worden vastgesteld door de gemeenteraad en worden middels deze Nota Grondbeleid 2026-2029 bepaald.

Ynlieding

Deze actualisatie van de Nota Grondbeleid is in de meeste opzichten een voortzetting van het huidige beleid. Er zijn echter drie belangrijke redenen voor een nieuwe nota. Ten eerste omdat er in de afgelopen jaren veel gesproken is over het Didam-arrest, dat met duidelijke beleidsuitgangspunten vanuit het uitgifteprotocol in deze nota is verwerkt. Ten tweede is deze nota aangepast op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ten derde is er een aangepast beleid nodig zodat de gemeente slagvaardiger kan optreden. Dat hoeft niet te betekenen dat de vorm van grondbeleid gewijzigd hoeft te worden, maar de Nota biedt aanknopingspunten zodat besluiten tegen een afwegingskader genomen kunnen worden.

Het college heeft de voorkeur voor om situationeel grondbeleid toe te passen. Uit de gesprekken met de raad blijkt ook dat een deel van de raad ook situationeel grondbeleid met actieve rol wil. Daarom denken we met dit voorstel Nota Grondbeleid hierop voor te sorteren.

Histoarje

Op 21 november 2024 is de raad geïnformeerd over het proces van de nieuwe Nota Grondbeleid en is de raad meegenomen in de diverse voor- en nadelen van de grondbelevormen maar ook hoe grondbeleid ingezet kan worden om maatschappelijke doelstellingen te bereiken. De raad had de mogelijkheid om tussentijds vragen te stellen en de sessie is gebruikt om informatie bij de raad op te halen. In deze sessie zijn o.a. de volgende onderwerpen besproken:

1. Is de raad het met het college eens dat een (actief) situationeel grondbeleid het beste type grondbeleid is dat aansluit bij de maatschappelijke doelen van de gemeente?
2. Herkent de raad zich in de voorgestelde Nota Grondbeleid?
3. Herkent de raad dat actief grondbeleid meer is dan alleen gronden verwerven?

De opgehaalde informatie uit de sessie is meegenomen in de nieuwe Nota Grondbeleid.

Te berikken effekt

We willen dat de raad vaststelt binnen welke kaders de gemeente Achtkarspelen uitvoering geeft aan haar grondbeleid. Het gaat hierbij om hoe grondbeleid als instrument ingezet kan worden om maatschappelijke doelen te verwezenlijken. Deze nota grondbeleid schetst de contouren van een strategisch kader dat de gemeente in staat stelt om op verantwoorde wijze om te gaan met de schaarse ruimte die zij beheert. Het gaat hierbij om kaderstelling, het bieden van transparantie en zorgen voor een eenduidige en consistente wijze. De uitvoering van het grondbeleid is een taak van het college. De kaders worden vastgesteld door de gemeenteraad en worden middels deze Nota Grondbeleid 2026-2029 bepaald.

Argumenten

1.1 *Voldoen aan de wet- en regelgeving*

Uitvoering van het grondbeleid gebeurt binnen het wettelijk kader. De gemeente moet voldoen aan diverse wetgeving, zoals weergegeven in hoofdstuk 3 van de bijlage Nota Grondbeleid 2026-2029.

1.2 *De raad heeft de bevoegdheid om de kaders vast te stellen*

De keuze voor type grondbeleid wordt door de raad gemaakt. Dit zijn de kaders waarbinnen het college uitvoering geeft aan de maatschappelijke doelstellingen. De afwegingscriteria beschreven in hoofdstuk 4 geven richting aan het college om uitvoering te geven aan het type grondbeleid. Daarnaast wordt in de opvolgende hoofdstukken beschreven hoe we uitvoering geven aan gronduitgifte, grondprijzen en grondexploitaties en de financiële aspecten daarbij. Met behulp van deze Nota grondbeleid worden kaders gegeven, integraal overzicht gegeven en transparant en consequent handelen vormgegeven.

2.1 De kosten zorgen voor slagvaardiger optreden

Als er bijvoorbeeld aankooptrajecten opgestart dienen te worden, is het noodzakelijk om daar beschikbare middelen voor te hebben. Daarnaast is nodig om juridische grondzaken te regelen waarbij soms taxaties nodig zijn. Met behulp van deze stelpost stelt de raad deze middelen beschikbaar om deze taken uit te voeren.

Alternativen

1.1 Geen Nota Grondbeleid vaststellen

Dan is er geen grondslag om uitvoering te geven aan het grondbeleid en zijn er geen kaders waarbinnen het college uitvoering kan geven aan maatschappelijke doelen.

1.2 Ander type grondbeleid kiezen

De raad kan kiezen voor alleen een actief of alleen een facilitair grondbeleid. Bij alleen actief grondbeleid moet de gemeente alleen maar gronden aankopen, plannen vormen, ontwikkelen en kavels uitgeven. Bij alleen facilitair grondbeleid reageert de gemeente alleen op de marktinitiatieven. Hierbij beperkt de gemeente zichzelf, omdat de gemeente zowel zelf invloed wil uitoefenen op de gebiedsontwikkeling, maar ook goede initiatieven wil ondersteunen. Dit sluit ook aan bij de Omgevingswet, de ja-mits gedachte. Op die manier kan de gemeente alsnog invloed uitoefenen. Daarom stellen we voor om te kiezen voor situationeel grondbeleid, zodat per project of per initiatief beoordeeld kan worden welk type grondbeleid het beste in die situatie past.

2.1 Geen budget Algemene kosten Grondzaken laten vaststellen

Dan is er geen grondslag om kosten te maken voor het uitvoeren van diverse grondzaken. Dat zou betekenen dat er in sommige gevallen geen uitvoering kan worden gegeven aan het juridisch goed organiseren van eigendomssituaties, recht van opstallen en dergelijke, want daar zijn soms taxaties voor nodig om marktconform handelen te waarborgen. Daarnaast lopen aankooptrajecten dan vertraging op omdat voor inzet middelen nodig zijn en die moeten apart aangevraagd worden.

Kanttekenings/risiko's

1.1 In de uitvoering van het grondbeleid kunnen er situaties zijn waarvoor in deze Nota Grondbeleid geen richting is gegeven

Omdat de Nota Grondbeleid breed is ingestoken en voor een gebiedsontwikkeling met situationeel grondbeleid een afwegingskader is vormgegeven, wordt dit risico niet groot geacht. Daarnaast bieden het wettelijk kader en de beginselen van behoorlijk bestuur op hoofdlijnen richtlijnen waaraan de gemeente zich in elke situatie moet houden.

2.1 Tijdens de kadernota is dit verzoek niet gehonoreerd

Het is mogelijk dat de raad weer niet wil instemmen met een budget voor Algemene Kosten Grondzaken. Echter, in verband met de Nota Grondbeleid is nu de noodzaak duidelijker dat het eventuele aankooptrajecten kan versnellen en daarom wordt verwacht dat de raad hier positief in zal stemmen.

Finânsjes

De Nota Grondbeleid 2026-2029 is grotendeels een voorzetting van het huidige beleid en daarom beperken de financiële gevolgen van het voorgestelde beleid zich met name tot de wijzigingen in beslispunt 2. De kosten van taxaties en dergelijke kunnen soms gedekt worden door grondverkoop, maar de kosten om te beoordelen of er gronden aangekocht kunnen worden, kunnen vaak niet gedekt worden. Als het niet leidt tot een grondaankoop, dan moet er budget voor beschikbaar zijn gesteld. Met de € 50.000 wordt ervoor gezorgd dat er dekking is voor diverse aankooptrajecten, taxaties t.b.v. verwachte aankopen/verkoop en dergelijke kosten die afdeling grondzaken moet maken.

Bij beslispunt 2 wordt voorgesteld om vanaf 2026 jaarlijks € 50.000, - beschikbaar te stellen voor diverse aankooptrajecten en kosten die de afdeling grondzaken moet maken. Dit bedrag zal gedekt worden uit het positieve resultaat van de grondexploitatie bij afsluiting. Wanneer er geen voldoende positief resultaat in de grondexploitaties meer is, zal er opnieuw moeten worden beoordeeld waaruit de middelen dan moeten worden gedekt.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

In de Nota Grondbeleid is de totale set aan instrumenten beschreven, die de gemeente ter beschikking staat om op een zo economisch verantwoord mogelijke wijze haar beleid uit te voeren. Het betreft hier geen concrete projecten. Bij het opstellen van deze nota heeft dan ook geen burgerparticipatie plaatsgevonden.

Kommunikaasje

Niet van toepassing.

Yntegraliteit

De Nota Grondbeleid is opgesteld door afdeling grondzaken. Daarnaast zijn er vragen over specifieke onderwerpen gesteld aan diverse personen binnen de organisatie. De antwoorden van deze vragen zijn eveneens verwerkt in de nota. Vervolgens is het hele document gedeeld met Economische Zaken, Financiën, Wonen, Projectleiding.

Previnsje

Niet van toepassing.

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

Na besluitvorming door de raad, gaat het college verder met de uitvoering van het grondbeleid.

Evaluaasje

De Nota grondbeleid 2026-2029 is in principe geschreven voor de periode van 2026-2029. Eind 2029 zal deze opnieuw worden geactualiseerd en vastgesteld.

Buitenpost, 28 oktober 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. J.D. de Vries MSc

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 oktober 2025,
punt nr.: 14;

Beslút:

1. De Nota Grondbeleid 2026-2029 vast te stellen en daarmee in te stemmen met (actief) situationeel grondbeleid.
2. Een budget Algemene kosten grondzaken van €50.000 beschikbaar te stellen voor taken van grondzaken. Hieronder vallen taxaties, aankoopkosten, advieskosten en dergelijke kosten en dit te dekken uit het positieve resultaat van de (toekomstige) afgesloten grondexploitaties.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Achtkarspelen van 27 november 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. G.J. Andringa

Dhr. J.D. de Vries MSc