



Raadsvoorstel

Onderwerp	Nota Grondbeleid 2026	Behandelaar:	Beleidsmedewerker Grondzaken
Datum	11 november 2025	Zaaknummer:	503408
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak	Bijlagen	5

Korte samenvatting voorstel:

De raad wordt gevraagd de Nota Grondbeleid 2026 – Vaste grond onder de voeten vast te stellen. Hierin staat hoe de gemeente de komende jaren met haar gronden omgaat. Net als nu kiest de gemeente per situatie wat het beste past, met een voorkeur voor actief grondbeleid: zelf gronden aankopen en ontwikkelen als dat nodig is. De nieuwe nota maakt afspraken duidelijker over onder meer grondprijzen, erfpacht, agrarisch gebruik, reststroken en nutsvoorzieningen. Ook zijn de regels aangescherpt na de Didam-uitspraak, zodat de verkoop van grond eerlijk en transparant gebeurt. Zo weten inwoners, ondernemers en andere partijen beter waar ze aan toe zijn.

Te nemen besluit:

De Nota Grondbeleid "Vaste grond onder de voeten 2026" vast te stellen.

Aanleiding, samenhang en voorgeschiedenis

In de [financiële verordening](#) is, conform artikel 212 van de Gemeentewet, in artikel 17 opgenomen dat wij u eens in de vier jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid ter behandeling en vaststelling aanbieden. De huidige nota grondbeleid (bijlage 2) is aan bijstelling toe. Sinds jaar en dag voert de gemeente Elburg een situationeel grondbeleid met een voorkeur voor actieve grondpolitiek. Per situatie wordt gekeken of een actief of een faciliterend grondbeleid wordt gevoerd. Dit betekent als de risico's aanvaardbaar zijn en de gemeente grip wil hebben op de planvorming, de gemeente een actief grondbeleid voert. In andere gevallen kan de gemeente het aan de markt over laten.

De afgelopen jaren heeft de gemeente voor de grotere plannen vaak een actief grondbeleid gevoerd. Dat wil zeggen de gemeente probeert de grond te kopen, maakt het ruimtelijk plan en brengt dit in procedure en maakt het plan bouw- en woonrijp. De gemeente verkoopt de bouwrijpe kavels aan een woningcorporatie (sociale huurwoningen), ontwikkelaars/aannemers (projectmatige koopwoningen) of particulieren (zogenaamde PO kavels). Voor de wat kleinere plannen of locaties die al in bezit zijn van marktpartijen neemt de gemeente soms een faciliterende rol aan (bijvoorbeeld als de eigenaar zich kan beroepen op zelfrealisatie). In dit laatste geval wordt voordat het plan in procedure wordt gebracht een anterieure overeenkomst gesloten waarbij de gemeentelijke eisen zoveel mogelijk worden vastgelegd en te verhalen kosten in rekening worden gebracht.

Het voorstel is om met het grondbeleid op de ingeslagen weg te blijven doorgaan. De nieuwe nota is uiteraard wel aangepast op basis van de actuele ontwikkelingen.

De huidige en de nieuwe Nota Grondbeleid zijn bijgevoegd (bijlage 1 en 2). Tevens zijn er exemplaren van de beide nota's bijgevoegd waarop is aangegeven welke tekst is vervallen en welke tekst nieuw is (bijlage 4 en 5). Dit betreft de belangrijkste aanpassingen. Uiteraard is de gehele tekst aangepast aan de huidige wet en regelgeving maar dit is niet bij elke woord en term aangegeven om het overzichtelijk te houden.

Beoogd effect

Dat de Nota Grondbeleid "Vaste grond onder de voeten 2026" wordt vastgesteld om daarmee een hulpmiddel te hebben voor het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en economische ontwikkelingen.

Argumenten

1. *Hiermee voldoen we aan de verplichting uit de financiële verordening van de Gemeentewet.*

Het is wettelijk voorgeschreven dat de gemeente een Nota Grondbeleid vaststelt. De afgelopen jaren heeft het nut van een actief grondbeleid zich bewezen. Als gevolg van de steeds hogere eisen bij de planvorming voor wat betreft de fasering en planning, de betaalbaarheid van woningen, de kwaliteit van de openbare ruimte en de eisen op het gebied van water (voorkomen van wateroverlast) en bijvoorbeeld klimaat (voorkomen hittestress) en niet in de laatste plaats ook het voorkomen van grondspeculatie, is het belang om grip te houden op de grondposities steeds groter geworden.

2. *Met het grondbeleid heeft de gemeente een hulpmiddel voor het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en economische ontwikkelingen.*

Met de in de nota beschreven beleidskeuzes is het de verwachting dat op een juiste wijze kan worden gestuurd om deze doelstellingen zoveel mogelijk te bereiken. De beleidskeuzes worden in de bijgaande Nota Grondbeleid uitgebreid toegelicht. Om de leesbaarheid te vergroten staan vooraan in de nota op de pagina's 5 en 6 de beleidskeuzes vermeld. Dit betreft dus de kern van het grondbeleid zelf. Op de rest van pagina 6 en overige pagina's staat de toelichting op de beleidskeuzes en staat de aanleiding en de onderbouwing hiervan.

Samengevat betreffen de belangrijkste punten van het nieuwe grondbeleid het volgende:

- Het grondbeleid ondergaat geen ingrijpende wijzigingen. Dit blijft situationeel met een voorkeur voor actief grondbeleid.
- Op basis van de nota worden de grondprijzen wederom altijd marktconform bepaald.
- De grondprijzen van sociale huurwoningen worden regelmatig door ons college vastgesteld.
- De uitgifte in de vorm van erfpacht kan alleen in specifieke gevallen bij agrarische grond en ten behoeve van grond voor sport en cultuur.
- Er zijn onderdelen toegevoegd over verjaring en uitgifte van gronden voor agrarisch en hobbymatig gebruik en ook zogenaamde reststroken (voor tuinvergroting) en de uitgifte van grond ten behoeve van nutsvoorzieningen.
- Er is bij de uitgifte aandacht besteed aan de Didam-arresten.
- Bij de uitgifte van bedrijfskavels is de reserveringstermijn verlengd.

3. *Hiermee wordt het voor derden kenbaar welk grondbeleid de gemeente voert en is er een document waar ambtelijk en bestuurlijk aan kan worden getoetst.*

Het dient voor derden duidelijk te zijn welk grondbeleid de gemeente voert en waarom de gemeente in bepaalde omstandigheden een bepaalde beslissing neemt. Verder geeft de nota de kaders van het grondbeleid aan en welke bevoegdheden bij het college en gemeenteraad liggen.

Kanttekeningen

1. *Uiteraard brengt het voeren van een actief grondbeleid ook risico's met zich mee.*

In hoofdstuk 8, *Planning en Control* (pagina 26), wordt uitgelegd hoe risico's bij bouwgrondexploitatie worden beheerst. Het onderdeel *Weerstandsvermogen en Risicobeheersing* beschrijft dat het weerstandsvermogen wordt uitgedrukt in een ratio: de verhouding tussen beschikbare weerstandscapaciteit en de berekende omvang van risico's. Hiervoor wordt jaarlijks een risicoanalyse uitgevoerd voor alle grondexploitaties. Elke exploitatie wordt afzonderlijk beoordeeld op risico's en de kans dat deze zich voordoen. Dit bepaalt het minimale benodigde bedrag in de algemene reserve bouwgrondexploitatie.

In het onderdeel *Financiële (tussentijdse) afwikkeling van complexen* wordt bij het opstellen van de jaarrekening het actuele en verwachte saldo per complex berekend. Een nadelig saldo wordt direct ten laste van de reserve gebracht. Bij een voordelig saldo wordt via de Percentage Of Completion methode (POC-methode) bepaald welk deel ten gunste van de reserve wordt gestort.

Hoofdstuk 9, *Bestuurlijke Kaders* (pagina 29), beschrijft welke privaatrechtelijke rechtshandelingen aan het college zijn gedelegeerd, vanwege de gewenste slagvaardigheid. Dit betreft handelingen die niet als ingrijpend worden beschouwd. Daarnaast wordt ingegaan op integriteit en controlemechanismen.

Alternatieven

Als uw raad geen nieuwe Nota Grondbeleid vaststelt voldoet de gemeente niet aan de wet. Uw raad heeft de keuze om een ander grondbeleid vast te stellen. Bijvoorbeeld een faciliterend of passief grondbeleid maar in dat geval worden alle plannen die op dit moment in voorbereiding en in uitvoering, of bijna in uitvoering zijn, in grote mate ondermijnd. Hieronder dus ook de grote plannen Elburg/Oostendorp Zuid en Doornspijk.

Financiën

Het vaststellen van deze nota heeft geen directe financiële consequenties.

Communicatie en burgerparticipatie

Na vaststelling door de raad wordt de Nota grondbeleid gepubliceerd in het gemeenteblad en treedt dit de dag hierna in werking. Er heeft geen participatie plaatsgevonden.

Vervolg

De komende vier jaar voert de gemeente het grondbeleid uit zoals vastgelegd in deze Nota. Na deze periode wordt het grondbeleid opnieuw geëvalueerd en, waar nodig, aangepast en opnieuw ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Bijlage(n)

1. Nota Grondbeleid 2026
2. Huidige Nota Grondbeleid
3. Concept raadsbesluit
4. Huidige Nota Grondbeleid (met daarop welke tekst is vervallen)
5. Nota Grondbeleid (met daarop welke tekst nieuw is)

Elburg, 11 november 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma