



Zaaknummer: Z/24/200097/D-564242

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 4 november 2025

Datum raadsvergadering: 17 december 2025

Portefeuillehouder : Wethouder
Harm-Jan Kuper

Volgnummer : 14

Korte inhoud

In verband met de nieuwe Omgevingswet en de eisen vanuit het Didam-arrest dient het Grondprijsbeleid van de gemeente geactualiseerd te worden. De bevoegdheid hiertoe ligt bij de raad. .

Onderwerp

Grondprijsbeleid 2025-2029

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld het Grondprijsbeleid 2025-2029 vast te stellen..

Inleiding

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, de daarbij behorende Aanvullingswet grondeigendom en de eisen vanuit het Didam-arrest is een actualisatie van het grondprijsbeleid noodzakelijk. Het beleid stelt een transparante, objectieve en marktconforme aanpak vast, voor de vaststelling van grondprijzen, met voldoende flexibiliteit om in te spelen op marktontwikkelingen en maatschappelijke ambities van de gemeente.

Beoogd effect – wat willen we bereiken?

1. Het vaststellen van marktconforme grondprijzen.
2. Het waarborgen van transparantie, gelijke behandeling en non-discriminatie bij grondtransacties, zoals vereist door het Didam-arrest.
3. Het stimuleren van ruimtelijke ontwikkeling die bijdraagt aan duurzaamheid en maatschappelijke meerwaarde binnen de wettelijke kaders (o.a. Omgevingswet, Wet Markt en Overheid en het Europese vrijstellingsbesluit 2012)

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het vastgestelde/ingezette beleid

- Het geactualiseerde Grondbeleid 2025-2029 sluit aan bij de wettelijke verplichtingen van de Omgevingswet-Aanvullingswet Grondeigendom en het Didam-arrest.
- Het Grondprijsbeleid, als nadere uitwerking van dit beleid, sluit hier op aan.

2.1 Openbare uitgifte procedure en uitgifteprijsen

- De wijze waarop de te verkopen kavels worden aangeboden en tegen welke uitgifteprijs is openbaar.
Dit wordt vastgesteld door burgemeester en wethouders en bekend gemaakt op de website van de gemeente Westerwolde.

3.1.Flexibiliteit

- De flexibiliteit om grondprijzen jaarlijks te herzien, zorgt ervoor dat het beleid adequaat inspeelt op economische- en marktontwikkelingen.

3.2 Afwijkingen

- Met strategische of maatschappelijk waardevolle ontwikkelingen kan worden afgeweken van de standaard grondprijzen, mits deze goed onderbouwd zijn en binnen de wettelijke kaders passen.

Kanttekeningen

1. • Schommelingen in de vastgoedmarkt kunnen impact hebben op grondprijzen en projecthaalbaarheid.
2. • Afwijking van de marktconforme grondprijs en voorrangsregels bij uitgifte moeten duidelijk worden gemotiveerd.
Mededingers naar een bouwka­vel kunnen bezwaar maken tegen een verkoop, dan wel een schadeclaim indienen, mocht de ‘benadeling’ gegrond zijn (door de rechter).
3. • Het verstrekken van subsidies op de grondprijs, om duurzaamheid en/of sociaal­maatschappelijke ontwikkelingen te stimuleren, moet door de raad worden vastgesteld, voor zover ze niet in dit Grondprijsbeleid zijn benoemd. Ze zijn niet exclusief, maar voor alle soortgelijke marktpartijen toegankelijk. [‘Soortgelijk’ is bijvoorbeeld het benoemen van “een vanuit de Woningwet toegekende woningbouwcorporatie”].

Financiën

De verwachte opbrengsten uit grondverkoop worden verwerkt in de meerjarenbegroting. Het voorgestelde beleid draagt bij aan stabiele en duurzame grondexploitaties, wat essentieel is voor de financiële gezondheid van de gemeente.

Juridische zaken

Het grondprijsbeleid is juridisch getoetst en voldoet aan de vereisten van de Omgevingswet en relevante jurisprudentie, zoals het Didam-arrest.

Communicatie

Na vaststelling door uw raad wordt het grondprijsbeleid gecommuniceerd via de gemeentelijke website en worden betrokken stakeholders geïnformeerd over de procedures.

Vervolg/uitvoering

Na vaststelling door uw raad zal het nieuwe grondprijsbeleid 2025-2029 worden gepubliceerd en toegepast bij alle toekomstige gronduitgiftes. Ons college zal jaarlijks de grondprijzen herzien op basis van marktanalyses, residuele waarde berekeningen, en de beleidsdoelen van de Omgevingswet.

Bijlagen

1. Grondprijsbeleid 2025-2029

Sellingen, 4 november 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

René Roossien
gemeentesecretaris

Jaap Velema,
burgemeester

Nummer 14.

De raad van de gemeente Westerwolde;

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 4 november 2025;

gelet op de Omgevingswet en het Didamarrest;

b e s l u i t :

vaststellen van het Grondprijsbeleid 2025-2029.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 17 december 2025

Namens de raad,

Onno Rijkens
Waarnemend raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitter