

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer	: 2025-314467
Raadsvergadering d.d.	: 14 april 2026
Portefeuillehouder	: K. Wielstra
Programma	: Wenjen en Omjouwning
Programmaonderdeel	: Ruimtelijke kwaliteit / RO / Bouwen
Naam opsteller	: M. Drenth
E-mail	: m.drenth@dantumadiel.frl
Onderwerp	: Vaststelling Nota Grondbeleid 2026-2030 & Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouwkavels.
Begrotingswijziging	: Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2026-2030;
2. Kennis te nemen van bijbehorende Grondprijzenbrief 2026;
3. Een strategisch verwervingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.000.000,- ten behoeve van de uitvoering van het actieve grondbeleid;
4. Het College te mandateren om, binnen de kaders van dit krediet, zelfstandig besluiten te nemen tot het aankopen van grond, mits deze verwerving past binnen de vastgestelde Omgevingsvisie en/of Woonvisie;
5. Het College te mandateren om in totaal maximaal 25 % aan afwaarderingskosten te maken ten aanzien van het strategisch verwervingskrediet en hierover achteraf te rapporteren in de tussenrapportages en/of een apart raadsvoorstel in december;
6. Het vaststellen de Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouwkavels;
7. De financiële consequenties te verwerken middels een begrotingswijziging.

Inleiding

Het introduceren van de nieuwe Nota Grondbeleid 2026-2030, bijbehorende Grondprijzenbrief 2026 en de nieuwe Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouwkavels:

Nota Grondbeleid 2026 - 2030 & Grondprijzenbrief 2026

De huidige Nota Grondbeleid stamt uit 2020, waardoor deze niet meer voldoet aan de actuele wet- en regelgeving. Hierdoor beschikt de gemeente Dantumadiel niet meer over actueel grondbeleid. Mede vanwege de gewijzigde wet- en regelgeving, ontwikkelingen op de grond- en vastgoedmarkt en de veranderende rol van de gemeente, is er behoefte aan duidelijke kaders, rollen en instrumenten.

Daarnaast is geen sprake van eenduidig beleid omtrent prijzen van gronduitgifte. Door de vaststelling van de Grondprijzenbrief 2026 door het College, borgt dit beleidsstuk een transparante en consistente grondprijsbepaling.

Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouwkavels

Op 28 september 2021 heeft de Raad het College verzocht om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om erfpacht in te zetten om jongeren en starters op de woningmarkt te helpen. Naar aanleiding daarvan heeft het College deze vraag beantwoord middels een raadsbrief op 23 maart 2022. Naar aanleiding hiervan heeft de Raad ingestemd met het opstellen van beleid rondom erfpacht. Conform toezegging 114 zijn bijgaande Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouwkavels opgesteld.

Beoogd effect

- o De Nota Grondbeleid 2026 - 2030 beoogt helderheid en uniformiteit te brengen. In dit beleidsstuk wordt richting gegeven aan de wijze waarop de gemeente Dantumadiel haar grondbeleid de komende jaren wil vormgeven.
- o Het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2026 door het College zorgt voor een duidelijk, marktconform en consistent beleid voor de uitgifte van gemeentelijke gronden.
- o De Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouwkavels is een instrument dat volgens het nieuwe grondbeleid kan worden ingezet bij woningbouwontwikkelingen.
- o Het strategisch verwervingskrediet stelt het College in staat om slagvaardig te handelen op de vastgoedmarkt.

Argumenten

Nota Grondbeleid 2026 - 2030 & Grondprijzenbrief 2026

1. **Ontbreken van actueel en eenduidig grondbeleid**

De gemeente Dantumadiel beschikt momenteel niet over een samenhangend en actueel vastgesteld grondbeleid. Dit kan leiden tot verschillen in werkwijze en onduidelijkheid in de besluitvorming. Daarnaast is geen sprake van eenduidig beleid omtrent van prijzen van gronduitgifte. De Nota en de Grondprijzenbrief zorgen voor uniforme uitgangspunten en duidelijke beleidskaders.

2. **Aansluiting bij gewijzigde wet- en regelgeving**

Sinds de invoering van de Omgevingswet en het Didam-arrest zijn de juridische randvoorwaarden voor grondbeleid veranderd. Met de Omgevingswet is de samenhang tussen ruimtelijke ontwikkeling, grondbeleid en vergunningverlening versterkt. De nota sluit aan bij deze integrale benadering met aandacht voor participatie, flexibiliteit en tijdige afweging van publieke belangen. Daarnaast verplicht het Didam-arrest overheden bij de verkoop en uitgifte van grond het gelijkheidsbeginsel toe te passen en gelijke kansen te bieden aan potentiële gegadigden

3. **Duidelijkheid over de rol van de gemeente**

In de nota wordt vastgelegd welke rol de gemeente vervult bij grond- en gebiedsontwikkelingen. De gemeente kiest in beginsel voor een actief grondbeleid en zet waar nodig een faciliterende rol in. Deze rolkeuze maakt inzichtelijk hoe en wanneer de gemeente zelf stuurt of ruimte laat aan initiatiefnemers.

4. **Ondersteuning van gemeentelijke beleidsdoelen**

Grondbeleid is een belangrijk instrument om ambities op het gebied van wonen, economie, duurzaamheid en leefbaarheid te realiseren. Door heldere kaders kan de gemeente deze doelen effectiever nastreven.

5. **Transparantie en voorspelbaarheid**

Door het vastleggen van uitgangspunten, instrumenten en afwegingscriteria ontstaat meer duidelijkheid voor inwoners, marktpartijen en andere betrokkenen over het handelen van de gemeente. Het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2026 borgt een transparante en consistente prijsbepaling voor de uitgifte van gronden.

6. **Slagvaardigheid en Marktpositie (Strategisch krediet)**

De vastgoedmarkt vraagt om snel handelen. De doorlooptijd van een regulier raadsvoorstel is vaak te lang, waardoor unieke kansen voor de gemeente verloren (kunnen) gaan aan commerciële partijen. Daarnaast drijft openbare besluitvorming over specifieke aankopen de prijs op. Met een gemandateerd krediet van €1.000.000,- en mandatering tot het maken van afwaardekosten tot € 250.000,- verbonden aan dit investeringskrediet kan het College discreet en snel onderhandelen, wat de marktpositie versterkt en kosten bespaart.

Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouwkavels

1. **Instrument voor het vergroten van betaalbaarheid op de woningmarkt**

Erfpacht is een effectief instrument om de instapkosten voor woningkopers te verlagen, met name voor jongeren en starters. Doordat de grond niet wordt verkocht maar in erfpacht wordt uitgegeven, blijft de koopprijs van woningen lager en wordt de toegankelijkheid tot de woningmarkt vergroot.

2. **Behoud van gemeentelijke regie op gronden**

Met erfpacht behoudt de gemeente langdurig invloed op het gebruik en de ontwikkeling van gronden. Hierdoor kunnen gemeentelijke beleidsdoelen, zoals betaalbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit, ook op de lange termijn worden geborgd.

3. **Flexibiliteit en maatwerk binnen vaste kaders**

Het erfpachtbeleid biedt ruimte om per ontwikkeling maatwerk toe te passen, terwijl tegelijkertijd vaste uitgangspunten en voorwaarden gelden. Dit vergroot de uitvoerbaarheid in de praktijk en maakt het mogelijk om in te spelen op veranderende marktomstandigheden en maatschappelijke behoeften.

4. **Samenhang met het gemeentelijk grondbeleid**

Het erfpachtbeleid vormt een samenhangend onderdeel van het bredere grondbeleid.

Kanttelingen en risico's

Bij de uitvoering van de Nota Grondbeleid 2026 - 2030 zijn enkele aandachtspunten van belang. Het voeren van actief grondbeleid brengt financiële risico's met zich mee, bijvoorbeeld bij de verwerving en ontwikkeling van gronden die minder snel worden verkocht of uiteindelijk niet opgenomen worden in een grondexploitatie. Dit vraagt om zorgvuldige afwegingen en een heldere risicobeheersing. Tegelijkertijd kunnen onzekerheden in de grond- en vastgoedmarkt invloed hebben op de haalbaarheid en uitvoering van geplande ontwikkelingen, waardoor flexibiliteit en continue monitoring noodzakelijk zijn.

In afwijking van artikel 27 lid 2b en 2c van de Financiële verordening is in de Nota Grondbeleid 2026-2030 niet het verloop van de grondvoorraad en de te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten opgenomen.

Ten aanzien van het strategisch verwervingskrediet geldt dat het College zorgvuldig met dit mandaat omgaat: marktconformiteit wordt altijd getoetst middels een taxatie. Eventuele afwaardering op basis van de taxatie wordt binnen het mandaat uitgevoerd. De Raad wordt periodiek geïnformeerd in de tussenrapportages of een specifiek raadsvoorstel in december over de gedane aankopen en de uitputting van het krediet. Aankopen boven dit verwervingskrediet of het mandaat tot afwaardering zullen altijd aan de Raad worden voorgelegd.

Voor de uitvoering van de Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouwkavels geldt dat niet alle woningkopers bekend zijn met een erfpachtconstructie. Dit kan de marktacceptatie beïnvloeden. Bovendien vergt het uitgeven van bouwkavels in erfpacht een systematische administratieve afhandeling en jaarlijkse herziening van de canonvoorwaarden. Dit vraagt om extra inzet van de ambtelijke organisatie. Deze extra benodigde capaciteit wordt later nog integraal aan u voorgelegd. De kosten hiervan zijn dus nog niet in dit voorstel meegenomen

Tot slot dienen de mogelijke langetermijneffecten in acht te worden genomen: hoewel erfpacht bijdraagt aan betaalbaarheid en regie op de korte termijn, kunnen er effecten zijn op de doorstroming en marktwaarde van woningen op langere termijn.

Financiën

Uitvoering actief grondbeleid

Voor de uitvoering van het actieve grondbeleid wordt een strategisch verwervingskrediet gevraagd van €1.000.000,-. Dit betreft een investeringskrediet voor de aankoop van gronden. Gronden die worden verworven met het oog op ontwikkeling (strategisch en anticiperend) worden geactiveerd onder de Materiële Vaste Activa (MVA). Activering op de MVA vindt plaats tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten, waarbij activering van overige kosten niet is toegestaan. Op grond wordt niet afgeschreven, wel rekenen we rente toe. Derhalve kan uit het krediet geen grond met opstallen worden aangeschaft vanwege de afschrijvingslasten op opstallen. Grond wordt afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde. Hiervoor stelt de Raad een mandaat aan het college ter hoogte van maximaal 25 % ten aanzien van het investeringskrediet.

Warme Gronden

Gemeenten kunnen gronden verwerven met het oog op gebiedsontwikkeling, waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld. Dergelijke gronden worden in de regel aangeduid als *'warme gronden'*. Ingeval van duurzame waardevermindering bij aankoop van deze gronden, moet afwaardering plaatsvinden naar de waarde volgens de geldende functie. Voor gronden die zijn verworven en waarvoor nog geen functiewijziging is doorgevoerd, kan dit betekenen dat er (tijdelijk) een forse afwaardering moet plaatsvinden (middels het vormen van een voorziening), die grotendeels kan worden teruggedraaid zodra tot de bestemming van bouwgrond wordt besloten. Herwaardering is niet toegestaan. Dit leidt met name bij de gebiedsontwikkeling voor bijvoorbeeld een grootschalige woningbouwopgave, tot ongewenste effecten, zoals grote fluctuaties in de waardering van deze gronden. Om dit ongewenste effect tegen te gaan, mag voor deze gronden onder de volgende cumulatieve voorwaarden voor wat betreft de toepassing van artikel 65 BBV uitgegaan worden van de toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming:

- de gronden moeten deel uitmaken van een door de Raad vastgestelde omgevingsvisie of programma voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd, én;
- de (toekomstige) bestemming(en)/functies (ontwikkeling) betreffende het plangebied dien(en)t goed onderbouwd te worden, én;
- de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid, én;
- de visie/het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de Provincie en/of het Rijk, én;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

In de verslaggeving moeten dergelijke *'warme gronden'* worden opgenomen onder Materiele Vaste Activa, gronden en terreinen. In de toelichting worden deze afzonderlijk vermeld als gronden, bestemd voor de gemeentelijke gebiedsontwikkeling en als zodanig toegelicht.

Het risico van het op deze wijze waarden van *'warme gronden'* is dat wanneer het niet tot een grondexploitatie komt, alsnog een (grote) afwaardering moet plaatsvinden naar de huidige bestemming. Dit kan tot forse kosten leiden.

Proces grondaankopen

Bij een voornemen tot een grondaankoop zal in kaart worden gebracht wat de financiële effecten zullen zijn en zal getoetst of dit binnen het mandaat van het College valt. Indien de aankoop binnen het mandaat van het College valt, zal dit in een collegevoorstel worden afgehandeld. De financiële effecten en begrotingswijziging zullen vervolgens in de tussenrapportages aan de Raad worden voorgelegd. Indien de grondaankoop na het vaststellen van de 2^e tussenrapportage plaatsvindt en sprake is van financiële effecten, zal dit in een aparte rapportage in december aan de Raad worden voorgelegd. Wanneer de aankoop niet binnen het mandaat van het College valt, zal een raadsvoorstel worden opgesteld.

Financieel effect krediet

Het strategisch verwervingskrediet voor grondaankopen van €1.000.000,- wordt als investeringskrediet (stelpost) in de begroting van 2026 verwerkt middels een begrotingswijziging. Op grond wordt niet afgeschreven, wel rekenen we rente toe die gaat lopen in het jaar na investering. De omslagrente in 2027 is 3,4% waarmee de rentelasten van het krediet €34.000 betreffen. Voor eventuele afwaardering wordt een voorziening van €1,- in de begroting opgenomen. De daadwerkelijke afwaardering binnen het mandaat worden in de tussenrapportages of eindrapportages naderhand in de begroting verwerkt.

Erfpacht

In de Algemene Erfpachtvoorwaarden is getracht om zoveel mogelijk zekerheden en voorwaarden te stellen voor wanneer sprake is van ongewenste of onverwachte situaties. Hierbij is rekening gehouden met het zoveel mogelijk beperken van financiële risico's. Toch kunnen in de toekomst onvoorziene situaties voorkomen. Daartegenover staan dan uiteraard de inkomsten uit de jaarlijkse canon.

Vervolg en planning

Na vaststelling door de Raad treden de Nota Grondbeleid 2026–2030 en de Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouwkavels in werking.

Het strategisch verwervingskrediet van € 1.000.000,- wordt via een begrotingswijziging verwerkt in 2026.

Het College kan vanaf dat moment binnen het vastgestelde mandaat overgaan tot strategische verwervingen, passend binnen de Omgevingsvisie en/of Woonvisie en op basis van een onafhankelijke taxatie.

De Raad wordt periodiek geïnformeerd over de inzet en uitputting van het krediet, eventuele afwaarderingen en de financiële effecten via de tussenrapportages en – indien nodig – een afzonderlijk voorstel in december. De implementatie van het grondbeleid en de erfpachtvoorwaarden wordt organisatorisch geborgd.

Toepassing van erfpacht vindt plaats bij woningbouwontwikkelingen waar dit instrument bijdraagt aan de gemeentelijke beleidsdoelen.

De werking van zowel het strategisch verwervingskrediet als het erfpachtinstrument wordt na twee jaar geëvalueerd. De Nota Grondbeleid 2026-2030 wordt uiterlijk in 2030 geactualiseerd.

Communicatie + Participatie

N.V.T.

Bijlagen

1. Nota Grondbeleid 2026 - 2030
2. Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouwkavels
3. Grondprijzenbrief 2026

Damwâld, 10 maart 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, G. van Oudenaarden

de burgemeester, drs. A. Haga

Raadsbesluit

2025-314467



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2026;

gelet op het bepaalde in artikel 147 Gemeentewet;

Besluit:

1. Het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2026-2030;
2. Een strategisch verwervingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.000.000,- ten behoeve van de uitvoering van het actieve grondbeleid;
3. Het College te mandateren om, binnen de kaders van dit krediet, zelfstandig besluiten te nemen tot het aankopen van grond, mits deze verwerving past binnen de vastgestelde Omgevingsvisie en/of Woonvisie;
4. Het College te mandateren om in totaal maximaal 25 % aan afwaarderingskosten te maken ten aanzien van het strategisch verwervingskrediet en hierover achteraf te rapporteren in de tussenrapportages en/of een apart raadsvoorstel in december;
5. Het vaststellen de Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouwkavels;
6. De financiële consequenties te verwerken middels een begrotingswijziging.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 14 april 2026.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

M. Jonker

drs. A. Haga