

Motie Kaders Bouwtitels en Ladderruimte in Nota Grondbeleid

Agenda nummer	Volgnummer	Aan
Datum: 18 december 2025		De raad van de gemeente Hulst
Indiener(s): Jos van Eck en Pieter de Bruijn		

Motie over een niet op de agenda opgenomen onderwerp

De gemeenteraad van Hulst, in vergadering bijeen op 18 december 2025,

Constateerende dat:

- is gebleken dat de omgang met bouwtitels in het verleden heeft geleid tot onduidelijkheden en mogelijk ongewenste handel in bouwtitels (zie ook gespreksverslag bijlage 1 behorende bij deze motie alsmede het overzicht uit de planmonitor in bijlage 2);
- bouwtitels soms langdurig “hard” op plancapaciteit blijven staan, waardoor de gemeentelijke ladderruimte wordt beperkt;
- bouwtitels op locaties waar ontwikkeling niet wenselijk is, alsnog blijven meetellen als harde plancapaciteit;
- bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen soms ladderruimte wordt ingezet of gratis titels worden toegekend om plannen rendabel te maken, zonder harde afspraken over het vervallen of aanpassen van die titels wanneer plannen wijzigen;
- bouwtitels in het verleden verrekend zijn, zodat er sprake zou kunnen zijn van staatssteun;
- de Nota Grondbeleid invulling geeft aan de kaderstellende taak van de gemeenteraad en gelet op het voorliggende raadsvoorstel tot verlenging in het komende jaar herziening vereist;

Overwegende dat:

- Staatssteun niet toelaatbaar is en de schijn ervan zoveel als mogelijk voorkomen dient te worden zonder dat dit afbreuk doet aan woningbouwambities van de gemeente;
- het wenselijk is om in de Nota Grondbeleid expliciet kaders op te nemen voor de inzet, termijn en verval van bouwtitels;
- het niet gewenst is dat bouwtitels onbeperkt geldig blijven en daarmee toekomstige woningbouwmogelijkheden onnodig blokkeren;
- de Omgevingswet ruimte biedt om via het Omgevingsplan voorzienbaarheid en tijdslimieten op bouwtitels vast te leggen;
- de gemeenteraad in het algemeen in de nota Grondbeleid kaders moet kunnen stellen voor onder meer ruimte, financiën, duurzaamheid en vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt. Echter ook in het bijzonder voor situaties waarin bouwtitels worden ingezet, verplaatst of vervallen, om rechtmatigheid, transparantie en doelmatig grondbeleid te waarborgen.

Roept het college op om:

- de Nota Grondbeleid in 2026 te actualiseren en daarbij ook de volgende drie beleidslijnen op te nemen:
 - Heldere afspraken bij ontwikkeling met inzet van ladderruimte of extra bouwtitels
 - o Wanneer bij ontwikkelingen bouwtitels worden ingezet om een plan rendabel te maken, worden altijd afdwingbare afspraken vastgelegd over:

Motie

- het automatisch aanpassen van aantallen bouwtitels bij wijzigingen van het plan;
 - de geldigheidsduur van de titels;
 - de financiële regeling of verrekening indien titels niet (meer) worden ingezet.
- Tijdslimiet op harde plancapaciteit via het Omgevingsplan
 - o Harde plancapaciteit wordt structureel voorzien van een tijdslimiet (uit te werken door het college).
 - o Indien binnen die termijn geen uitvoering plaatsvindt, kan het college de bouwtitels weg bestemmen, waarna deze terugvallen in de gemeentelijke ladderruimte.
 - Actief beheer van ongewenst geplaatste bouwtitels

Bouwtitels op locaties waar ontwikkeling niet of minder wenselijk is, worden actief herbeoordeeld.

 - o Het college benadert eigenaren actief en stelt een termijn van één jaar waarbinnen zij titels moeten inzetten of verplaatsen.
 - De aangepaste Nota Grondbeleid ter vaststelling aan de raad voor te leggen, uiterlijk in de laatste raadsvergadering van 2026
 - De raad tussentijds actief mee te nemen in de ontwikkeling bij het opstellen de nieuwe Nota Grondbeleid in 2026 en de in dit verband te maken keuzes rondom vast te stellen kaders.

Toelichting:

Voorliggende motie kent zijn oorsprong in de procedure rondom het uitbrengen van wensen en bedenkingen voor de verkoop van de voormalige school Inghelosenberghe te Sint Jansteen (zie raadsvergadering vna 9 juli 2020). Gerelateerd hieraan ook het besluit aangaande de bestemmingsplanwijziging van 15 juli 2021. Uit de destijds verstrekte (vertrouwelijke) informatie bleek dat de totale waarde van de grond werd vastgesteld op € 624.690,00; dat daarop in mindering is gebracht de waarde van 10 contingenten (uit het Tussengebied die aan de ontwikkelaar om niet verstrekt zijn) tot een totaal bedrag van € 250.000,00 op de vastgestelde waarde van de grond van het perceel Wilhelminastraat 48 Sint Jansteen; dat er sprake is van verrekening met de ontwikkelaar door de gemeente van het bedrag van € 250.000,00; dat er mogelijk sprake kan zijn van bevoordeling en/of overheidssteun.

Van belang is om beleidsmatig meer duidelijkheid te creëren rondom de inzet van bouwtitels/harde plancapaciteit in het bijzonder en overige kaders rondom grondbeleid in het algemeen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Motie

De indieners:

Fractie	Handtekening
Algemeen Belang Groot Hulst	
Groot Hontenisse-Hulst	
Hulst Plus	
PvdA	
CDA	
VVD	
D66	
Fractie Eckhardt	
Fractie Willaert	
Forum van Democratie	

Deze motie werd aangenomen/verworpen in de raadsvergadering van 18 december 2025
met stemmen vóór en stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Raadsgriffier

De Raadsvoorzitter