Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Telefoon 14 0524
Fax 0524-598555
info@coevorden.nl
www.coevorden.nl

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Aan de raad van de gemeente
Coevorden

Uw brief	16 september 2026
Afdeling/Team	Leefbaarheid
Behandeld door	K. Klasen
Kenmerk	53885-2026:720815
Bijlage(n)	Geen
Coevorden	16 september 2026
Onderwerp	Grondprijzen CPO's Dalen en Dalerpeel

Verzenddatum: 23 SEP 2026

Geachte leden van de raad,

Aanleiding

Met deze brief informeren wij u over de grondprijs die is gecommuniceerd aan de Collectieve Particuliere Opdrachtgevers (CPO's) in Dalen en Dalerpeel.

In de Grondprijzenbrief 2026 is voor CPO's opgenomen dat de grondprijs per m² per project wordt bepaald op basis van de waarde van de grond, bijvoorbeeld de waarde als groenstrook of als woningbouw, uitgaande van de bestemming ten tijde van de verkoop. Wanneer geen vastgestelde waarde beschikbaar is, wordt de waarde vastgesteld op basis van een taxatie.

Bij de voorbereiding van de CPO-ontwikkelingen in Dalen en Dalerpeel is een grondprijs van € 50 per m² gecommuniceerd. Deze prijs is gebaseerd op de binnen de gemeente gehanteerde waarde voor groenstroken. Bij de verdere voorbereiding van de grondtransacties is gebleken dat de eerder gecommuniceerde grondprijs en de wijze waarop deze tot stand is gekomen onvoldoende aansluiten bij de wijze waarop de grond voor deze woningbouwontwikkeling moet worden gewaardeerd en verkocht. Dit vraagt om een zorgvuldige herbeoordeling, mede in het licht van de financiële regelgeving en het gemeentelijke grondbeleid.

Drie sporen

We pakken deze situatie langs drie sporen aan.

1. Een duurzame oplossing voor de betrokken CPO's
Met de initiatiefnemers van de CPO's in Dalen en Dalerpeel zijn wij in gesprek over een duurzame oplossing. Daarbij hanteren wij meerdere uitgangspunten.

We willen voorkomen dat de CPO's als gevolg van deze situatie met een nadelig financieel effect worden geconfronteerd. De eerder gecommuniceerde grondprijs heeft immers onderdeel uitgemaakt van hun voorbereiding en financiële uitgangspunten.

Daarnaast zetten wij ons ervoor in dat de projecten doorgang kunnen vinden en dat de continuïteit van de CPO-initiatieven behouden blijft. We willen voorkomen dat de ontstane situatie ertoe leidt dat de woningbouwontwikkeling niet kan worden gerealiseerd.

Tegelijkertijd moet de grondtransactie op een correcte en rechtmatige wijze plaatsvinden en voldoen aan de geldende regelgeving en het gemeentelijke grondbeleid. We zoeken daarom samen met de initiatiefnemers naar een oplossing waarin deze uitgangspunten met elkaar worden verenigd.

2. Aanscherping van de interne werkwijze
Naast het vinden van een oplossing voor de huidige situatie hebben wij de interne werkwijze rondom het bepalen en communiceren van grondprijzen tegen het licht gehouden.

De interne procedures zijn inmiddels aangescherpt. Hiermee willen we voorkomen dat in de voorbereiding van grondtransacties onduidelijkheid ontstaat over de toe te passen grondwaarde en dat grondprijzen worden gecommuniceerd voordat de benodigde beleidsmatige, financiële en juridische toetsing heeft plaatsgevonden.

Daarmee zorgen we voor een werkwijze die betrouwbaar, voorspelbaar en transparant is richting inwoners, initiatiefnemers en andere partijen.

3. Aanscherping van de Grondprijzenbrief 2027
Bij de voorbereiding van de Grondprijzenbrief 2027 kijken we daarnaast zorgvuldig naar de formulering en toepassing van de grondprijsbepalingen voor CPO's.

De huidige situatie laat zien dat de formulering en uitleg van grondprijsbepalingen ruimte kan laten voor verschillende interpretaties. We willen dit in de Grondprijzenbrief 2027 verduidelijken en waar nodig aanscherpen. Daarbij kijken we nadrukkelijk naar de samenhang tussen bestemming, grondwaarde, wijze van verkoop en de geldende financiële en juridische kaders.

Op deze manier willen we dergelijke situaties in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen en vooraf meer duidelijkheid bieden aan zowel de organisatie als initiatiefnemers.

Tot slot
Wij vinden het belangrijk om de gemeenteraad hierover open te informeren. Bij de voorbereiding van de CPO-ontwikkelingen is een grondprijs van € 50 per m² gecommuniceerd op basis van de waarde die binnen de gemeente voor groenstroken wordt gehanteerd. Bij de verdere voorbereiding is gebleken dat de grondtransactie om een nadere beoordeling van de grondwaarde en de wijze van verkoop vraagt.

Onze inzet is erop gericht om de ontstane situatie zorgvuldig op te lossen, zonder de betrokken CPO's onnodig financieel te benadelen. Daarbij doen wij er alles aan om de continuïteit van de projecten te behouden en de woningbouwontwikkelingen doorgang te laten vinden. Tegelijkertijd moet de grondtransactie voldoen aan de geldende regelgeving en het gemeentelijke grondbeleid.

Met de aangescherpte interne werkwijze en de verdere verduidelijking van de Grondprijzenbrief 2027 willen we ervoor zorgen dat grondprijzen in het vervolg eenduidig, zorgvuldig en voorafgaand aan communicatie worden vastgesteld en getoetst.

Wij houden u op de hoogte van de verdere afhandeling indien daar aanleiding toe is.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Coevorden

de secretaris

K. Brinks

de burgemeester

R. Bergsma