

**Vaststellen aangepaste paragraaf 10.4 en paragraaf 17.4 Nota Grondbeleid
2024 - 2027 en de Grondprijzennota 2026 - 2027**

Raadsvergadering 24 februari 2026

Documentnummer: D/25/225677

Zaaknummer: Z/25/155512

Onderwerp:	Vaststellen aangepaste paragraaf 10.4 en paragraaf 17.4 Nota Grondbeleid 2024 - 2027 en de Grondprijzennota 2026 - 2027
Van:	College (portefeuillehouder Snijckers)
Voorstel:	1. Vaststellen van de aangepaste paragraaf 10.4 en paragraaf 17.4 van de Nota Grondbeleid 2024 - 2027. 2. Vaststellen van de Grondprijzennota 2026 -2027.



Inleiding:

In de Nota Grondbeleid geeft de raad de strategische kaders weer voor het ruimtelijk beleid. De laatst vastgestelde nota heeft betrekking op het tijdvak 2024-2027. Conform dit beleid kiest de gemeente ervoor om risicomijdend te handelen en gaat de voorkeur uit naar faciliterend grondbeleid.

De Nota Grondbeleid 2024 - 2027 is op twee onderdelen geactualiseerd:

1. Gemeentelijk keuze grondbeleid (paragraaf 10.4)

Om beter in te kunnen spelen op maatschappelijke- en economische ontwikkelingen zijn de beleidskaders in paragraaf 10.4 Gemeentelijk keuze Grondbeleid aangepast. Met deze aangepaste beleidskaders heeft de gemeente meer mogelijkheden om een financiële bijdrage te leveren om gewenste maatschappelijke- en economische ontwikkelingen te stimuleren.

De aangepaste beleidskaders zijn opgenomen in 'Bijlage 1: Aangepaste paragraaf 10.4 en paragraaf 17.4 Grondbeleid 2024 -2027' en liggen ter besluitvorming voor.

De aanvullingen zijn onderstreept. Er is geen tekst vervallen.

2. Reserves Grondexploitatie (paragraaf 17.4)

De Nota reserves en voorzieningen 2021 - 2024, waarnaar in paragraaf 17.4 Reserves grondexploitatie wordt verwezen, is ingetrokken. In 'Bijlage 1: Aangepaste paragraaf 10.4 en paragraaf 17.4 Grondbeleid 2024 -2027' wordt verwezen naar de meest recente Nota reserves en voorzieningen.

De Grondprijzennota is een nadere uitwerking van de uitgangspunten van het grondprijsbeleid zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid en bevat de prijzen voor:

- Verkoop
- Uitgifte in erfpacht
- Verhuur
- Pacht
- Vestigen recht van opstal/overpad

Om in te kunnen spelen om de huidige marktonwikkelingen en gewijzigde regelgeving dient de Grondprijzennota te worden geactualiseerd. De geactualiseerde nota 'Grondprijzennota 2026-2027' ligt ter besluitvorming voor.

Beslispunten:

1. Vaststellen van de aangepaste paragraaf 10.4 en paragraaf 17.4 van de Nota Grondbeleid 2024 - 2027.
2. Vaststellen van de Grondprijzennota 2026 -2027.

Argumenten:

De gemeente kan beter inspelen op maatschappelijke- en economische ontwikkelingen.

Door het financieel ondersteunen van woningcorporaties zijn ze in staat om woningen te realiseren in het lagere huursegment. Zo kan aan de verplichting vanuit de woondeal worden voldaan. Daarnaast worden ze gestimuleerd een kwaliteitsimpuls te geven aan de omgeving. Afspraken hierover worden voorafgaand aan de verkoop schriftelijk vastgelegd.

De financiële ondersteuning kan op verschillende manieren, zoals:

- Het hanteren van een lagere verkoopprijs.
- Het leveren van een financiële ondersteuning op grond van fondsen
- Het kwijtschelden van een financiële bijdrage

Met het leveren van een financiële ondersteuning is de gemeente beter in staat om te voldoen aan de verplichtingen op grond van landelijke ontwikkelingen, zoals de woondeal).

- 1.2 *De Nota reserves en voorzieningen waarnaar in de Nota Grondbeleid 2024 - 2027 wordt verwezen, is ingetrokken.*

In december 2025 is een nieuwe Nota reserves en voorzieningen door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota zijn wijzigingen opgenomen die van invloed zijn op de verwerking van inkomsten vanuit het Grondbeleid.

- 2.1 *Er wordt ingespeeld op de huidige marktonwikkelingen, landelijke ontwikkelingen en gemeentelijk beleid.*
- De uitgifteprijs voor verkoop, verhuur en pacht zijn geactualiseerd conform de huidige markt.
 - In het kader van de landelijke duurzaamheidsdoelen is in verkoop- en verhuurovereenkomsten de verplichting opgenomen om te vergroenen.
 - In verband met de energietransitie en klimaatadaptatie zijn de eisen bij verkoop en verhuur van gronden aangescherpt en vindt een zorgvuldige afweging plaats.
 - Het beleid omtrent de uitgifte van waterkavels in de haven Wessem is aangepast. Uitgifte in erfpacht wordt uitsluitend aangeboden indien het bedrijf past binnen de visie van de haven. Indien het bedrijf niet past binnen deze visie, wordt de waterkavel kortlopend verhuurd, met mogelijkheid tot verlenging.
- 2.2 *Bij de uitgifte van pachtpercelen wordt ingespeeld op de landelijke duurzaamheidsdoelen en de eisen die gesteld worden in het kader van het Didam Arrest.*
- Gevolg van Didam Arrest: Voorafgaand aan de uitgifte worden criteria gesteld waaraan de pachter dient te voldoen. Toewijzing vindt plaats op grond van vooraf vastgestelde toewijzingseisen. Indien meerdere inschrijvingen voldoen aan deze eisen, dan wordt geloot.
- Landelijke duurzaamheidseisen: In de pachtovereenkomsten worden gebruiksvoorwaarden opgenomen die een bijdrage leveren aan de bodemvruchtbaarheid, de biodiversiteit, de klimaatadaptatie en de waterkwaliteit.

Risico's:

- 1.1 *Grotere financiële risico's*
- Het financieel ondersteunen van woningcorporaties kan leiden tot hogere bijdragen door de gemeente.
- 2.1 *Het gewijzigd beleid kan tot onbegrip leiden bij burgers*
- Op een verzoek tot huur of verkoop van een perceel zal vaker negatief besloten worden omdat de gemeente (op termijn) percelen nodig heeft in verband met de energietransitie en klimaatadaptatie. Indien toch besloten wordt tot uitgifte dan hebben burgers minder zeggenschap over het perceel aangezien de gemeente vergroeningseisen stelt.
- Het is daarom belangrijk dat burgers tijdig, helder en volledig worden geïnformeerd over de totstandkoming van het besluit.
- 2.2 *Het gewijzigd beleid kan bij pachters tot minder interesse leiden om een perceel te pachten.*
- Omdat het pachtperceel beperkte gebruiksmogelijkheden heeft als gevolg van duurzaamheidseisen kan dit leiden tot minder interesse om een perceel te pachten.
- Echter, er zijn veel agrariërs die een perceel willen pachten. De gemeente loopt daarom nauwelijks risico dat een perceel niet verpacht wordt.
- 2.3 *De gemeente ontvangt minder inkomsten uit pacht*
- Indien de gemeente eisen stelt aan het gebruik, leidt dit naar verwachting tot minder gewasopbrengsten. Omdat de pachtprijs hierop wordt aangepast, ontvangt de gemeente dan minder inkomsten uit pacht. De huidige inkomsten uit pacht bedragen ongeveer €23.500 per jaar. In de loop van de komende jaren zal blijken in hoeverre het beleid invloed heeft op de pachtopbrengsten.
- 2.4 *Pachters hebben minder zekerheid over het verlengen van een pachtovereenkomst.*
- Als gevolg van het nieuw uitgiftebeleid wordt een pachtovereenkomst niet meer verlengd na afloop van de pachttermijn, maar wordt via een openbare procedure opnieuw verpacht.
- Voor de pachter geeft dit minder zekerheid.
- Echter als gevolg van dit gewijzigd uitgiftebeleid krijgen nu alle pachters kans om een perceel te pachten. Dit leidt tot gelijkheid.

Samenhang met andere beleidsdocumenten:

Indien hier financiële mutaties uit voortvloeien worden deze verwerkt in de Programmabegroting.

Communicatie:

Nadat uw gemeenteraad de aangepaste Nota Grondbeleid en de Grondprijzennota 2026 - 2027 heeft vastgesteld, worden deze, volgens wettelijke verplichting, digitaal gepubliceerd via Officiële bekendmakingen op Overheid.nl. Daarnaast worden de links naar deze Nota's op de website van de gemeente Maasgouw bijgewerkt.

Financiën

De financiële gevolgen ten aanzien van het financieel ondersteunen van woningcorporaties zijn niet in te schatten. Indien dit aan de orde is zullen per project de financiële gevolgen inzichtelijk worden gemaakt en ter besluitvorming worden voorgelegd.

Planning en uitvoering:

Zodra uw gemeenteraad de aangepaste Nota Grondbeleid en de Grondprijzennota 2026 -2027 heeft vastgesteld, worden deze ter beschikking gesteld aan Daadkracht ter publicatie.

Bijlagen:

1. Bijlage 1: Aangepaste paragraaf 10.4 en paragraaf 17.4 Nota Grondbeleid 2024 - 2027
2. Bijlage 2: Grondprijzennota 2026 - 2027
3. Bijlage 3: Raadsbesluit tot het vaststellen van de aangepaste paragraaf 10.4 en paragraaf 17.4 van de Nota Grondbeleid 2024-2027 en de Grondprijzennota 2026-2027

Ondertekening:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

C.M. Keersmaekers

D.W.J. Schneider