

Raadsvergadering 1 oktober 2026

Schriftelijke vragen

Agendapunt 08: Richtlijnen grondaankopen woningbouw



Vraag 1:

20261001 08a RV Richtlijnen grondaankopen woningbouw

De aankoop van potentiële ruilverkavelingsgronden wordt ook benoemd in de aanbevelingen bij het inspiratie document Buitengebied voor het opzetten van een “grondbank”. Het mogelijk verwerven van grondposities door de gemeente kent uiteraard voor- en nadelen, die zorgvuldig dienen te worden afgewogen en gekaderd in beleid. Het voorliggende verzoek zou ook in zo’n verband kunnen worden behandeld.

Voorziet het college de introductie van dergelijk beleid aangaande grondposities dan wel grondbank binnen afzienbare tijd?

Antwoord:

Het college ziet dat strategische grondposities en een grondbank kunnen bijdragen aan verschillende opgaven in het buitengebied. Zoals ook benoemd in het inspiratiekader Buitengebied kunnen (ruil)gronden bijvoorbeeld worden ingezet om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en bij te dragen aan opgaven op het gebied van landbouw, natuur en water.

Het college is voornemens te verkennen hoe een grondbank en/of de strategische aankoop van (ruil)gronden binnen het gemeentelijk grondbeleid kan worden vormgegeven. Ook de kosten en mogelijke risico’s worden hierin meegenomen.

Op basis van deze verkenning kan vervolgens een afgewogen voorstel aan de raad worden voorgelegd. Zo kunnen de mogelijkheden van een grondbank zorgvuldig worden bekeken, zonder vooruit te lopen op de uiteindelijke keuzes.

Het nu koppelen van dit voorstel aan het al dan niet komen tot een grondbank, leidt ertoe dat de gewenste snelheid van handelen om woningbouw mogelijk te maken, nu niet bereikt kan worden.

Vraag 2:

“Naast deze richtlijn heeft uw raad ook de Richtlijn Strategische Grondaankopen gemeente Eijsden-Margraten 2024 vastgesteld. In deze richtlijn is weergegeven hoe het budget ten behoeve van Strategische grondaankopen ingezet kan worden. Dit is budget voor onder andere de realisering van infrastructuur, openbare ruimte, natuur en landschapsontwikkelingen en klimaatdoelen. In de richtlijn is al opgenomen dat ruilverkavelingsgronden ten behoeve van deze doelen, verworven kunnen worden. Deze richtlijn heeft dus niet aangepast te worden.”

De richtlijn Strategische Grondaankopen is destijds in detail besproken en geamendeerd, m.n. op het aspect infrastructuur. Expliciet is vastgesteld dat dit budget **niet** kan worden ingezet voor infrastructuur. Worden deze afspraken hiermee buiten werking gesteld?

20261001 08c Richtlijn Verwerving gronden voor woningbouw

Antwoord:

Dit voorstel gaat **niet** over de Richtlijn Strategische Grondaankopen, maar over de richtlijn Strategische verwerving gronden en/of opstellen binnen Gebiedsontwikkelingen en de richtlijn Verwerving gronden voor woningbouw.

De Richtlijn Strategische grondaankopen gaat over het aankopen van gronden voor onder andere de realisering van infrastructuur, openbare ruimte, natuur en landschapsontwikkelingen en klimaatdoelen.

Ten aanzien van deze richtlijn heeft PRO in de vergadering van de raad van 12 november 2024 een amendement ingediend om in de voorgestelde richtlijn te wijzigen in die zin dat het budget Strategische Grondaankopen niet ingezet wordt voor de aankoop van Gronden die nodig zijn voor de realisatie van infrastructuur en ontwikkeling openbare ruimte. Dit amendement is ingetrokken en de richtlijn is ongewijzigd vastgesteld.



Vraag 3:

Uiteraard wordt het aankopen in omvang geregeld door het maximaal beschikbare krediet. Welke invloed denkt u dat de onlangs aangekondigde extensieve uitbreiding van woningen in Maastricht heeft op de ontwikkelingen in onze gemeente? Zou dat niet noodzaken om ten aanzien van aankopen voorzichtigheid te betrachten?

Antwoord:

Binnen de regio zal hier het gesprek over gevoerd worden mede in het kader van de actualisatie van de Woondeal tot 2030. De raad zal over deze actualisatie geïnformeerd worden.

Ten aanzien van aankopen ten behoeve van woningbouwlocaties reageren wij op aanbiedingen die ons worden gedaan in locaties waarop het voorkeursrecht is gevestigd. De aankoop van landbouwgrond (eventuele ruilgronden) geschiedt tegen de grondwaarde die deze grond heeft als agrarisch en is niet gebaseerd, zoals bijvoorbeeld bij de voorkeurslocaties op een toekomstige waarde.



Vraag 4:

20261001 08a RV Richtlijnen grondaankopen woningbouw

Pagina 3, criteria voor aankoop van ruilgronden, voorgestelde definitie is enorm breed geformuleerd: Graag concreet aangeven aan welke inhoudelijke criteria een perceel moet voldoen om als "mogelijke ruilgrond" te worden aangekocht?

Pagina 4, financiële benodigde ruimte:

Het voorstel vermeldt dat circa €1 miljoen euro nodig is voor de aangeboden ruilgronden, terwijl daarnaast circa €1 miljoen euro aan reeds geplande aankopen in 2026 wordt verwacht.

Vraag: graag inzichtelijk maken welk deel van de bestaande investeringsbudgetten na deze voorgenomen aankopen nog vrij beschikbaar blijft? En in hoeverre kan een eventuele aankoop van ruilgronden de financiële ruimte voor directe aankopen ten behoeve van woningbouwlocaties of gebiedsontwikkelingen beperken?

Antwoord:

De definitie is bewust breed geformuleerd. Grotendeels zal het gaan om grotere percelen, die goed agrarisch bruikbaar zijn en daardoor ook aantrekkelijk zijn om in te zetten als ruilgrond. Afstemming hierover vindt plaats met de rentmeester. Het kan echter ook een perceel van kleinere omvang zijn, direct grenzend aan al bij de gemeente in eigendom zijnde agrarische percelen, om op die manier te komen tot een beter areaal ruilgrond te komen.

Restant strategische aankopen gebiedsvisies			
	2025	2026	2027
Beschikbaar gesteld	€ 1.500.000	€ 2.500.000	€ 2.000.000
Uitgegeven	€ 446.000	€ 0	€ 0
Restant	€ 1.054.000	€ 2.500.000	€ 2.000.000

Restant strategische aankopen woningbouw			
	2025	2026	2027
Beschikbaar gesteld	€ 2.000.000	€ 2.000.000	€ 2.000.000
Uitgegeven	€ 398.027	€ 0	€ 0
Restant	€ 1.601.973	€ 2.000.000	€ 2.000.000

Door de aankoop van ruilgronden komt minder budget beschikbaar voor directe aankopen. Als zich dit voordoet zal hierover gerapporteerd worden.

Vraag 5:

Heeft het college op dit moment al concrete percelen op het oog waarvoor deze wijziging van de richtlijnen noodzakelijk is?

Antwoord:

Ja er zijn ook gesprekken gevoerd met een verkoper, maar de verkoper heeft besloten om de gronden niet aan de gemeente te verkopen.

Vraag 6:

Om hoeveel percelen en hoeveel hectare gaat het?

Antwoord:

Het ging om een perceel van 8.14 ha en een perceel van 1.07 ha. Deze percelen waren van dezelfde eigenaars en werden als één koop aangeboden.

Vraag 7:

Het raadsvoorstel noemt dat de raad over aankopen en het daartoe benodigde budget wordt geïnformeerd via de jaarrekening. Waarom slechts 1x/jaar en niet per aankoop incl. motivatie?

Antwoord:

Omdat dit door de raad zo is bepaald middels het vaststellen van de genoemde Richtlijnen (Raad 11 november 2024). Deze wijziging in de Richtlijnen verandert daar niets aan. Zie artikel 3.3 van beide richtlijnen.

Vraag 8:

In de richtlijn 08c staat bij 2.4 dat bij verwerving van gronden een bodemonderzoek vereist is. Zijn er marges qua vervuiling die zouden kunnen leiden tot niet kopen van grond of is dit slechts opgenomen

om vervolgens indicatie te hebben van kosten van bodemsanering en deze kennis te betrekken bij aankoopprijs en/of in boekhouding?

Antwoord:

In de tot nu toe aangekochte percelen is het bodemonderzoek verricht om inzicht te krijgen in de bodemsituatie en indien sprake was van verontreinigde grond, om een indicatie te krijgen van eventuele kosten van bodemsanering, hetgeen invloed heeft op de aan te bieden prijs.

Vraag 9:

Bij 08c staat onder 1.2 een taalkundig cryptische zin die u mogelijk kunt verbeteren, maar waarin ook genoemd wordt dat er een tabel is met meest actuele versie van woningbouwlocaties per kern. In het raadsbesluit wordt ook verwezen naar die tabel. Kunt u die toesturen?

Antwoord:

Dit is de tabel met woningbouwplannen die ieder jaar bij de begroting is gevoegd.

De tekst onder 1.2. is niet gewijzigd, ten opzichte van de door de raad vastgestelde richtlijn op 12 november 2024.

Vraag 10:

In de richtlijn 08b wordt genoemd dat te verwerven gronden/opstallen liggen binnen een drietal gebieden. U noemt o.a. 'kern Cadier en Keer' waarvoor de raad nog bestuursopdracht zou moeten geven om een gebiedsvisie op te stellen. Kunt u aangeven over welk gebied u het exact heeft, wat het doel van de visie zou moeten zijn en welke planning u voor ogen heeft?

Antwoord:

Zoals onder andere in de 1^e Bestuursrapportage 2026 benoemd wordt in het licht van de ambities van de woningbouwopgave deze gebiedsvisie niet opgepakt in 2026, waardoor op bovenstaande vragen ook nog geen antwoord gegeven kan worden.

Vraag 11:

Kunt u aangeven wat er gebeurt met aangekochte ruilgronden wanneer de beoogde woningbouw of gebiedsontwikkeling uiteindelijk niet doorgaat en welk risico we als gemeente daarmee lopen?

Antwoord:

Deze gronden blijven agrarisch in gebruik en behouden dus ook hun agrarische grondwaarde. De gronden blijven in pacht uitgegeven. De gronden kunnen ook weer als agrarische grond, tegen de agrarische grondwaarde, verkocht worden. Het risico voor de gemeente is daarmee nagenoeg nihil.

Vraag 12:

De gemeente gebruikt inmiddels verschillende instrumenten: voorkeursrechten, strategische aankopen, aankopen voor woningbouw en straks ook aankopen van ruilgronden. Kunt u inzichtelijk maken hoe deze instrumenten samenhangen en hoeveel grond en in welke gebieden de gemeente uiteindelijk strategisch in bezit kan of wil krijgen en hoe u de raad wilt informeren over het (jaarlijkse?) totaalbeeld?

Antwoord:

De raad heeft het voorkeursrecht gevestigd op een aantal locaties om daar ontwikkelingen mogelijk te maken. Met het vestigen van het voorkeursrecht geeft de gemeente aan de gronden graag in eigendom te willen verkrijgen. Deze locaties zijn bekend, evenals de locaties van de Gebiedsontwikkelingen. De raad wordt jaarlijks via de jaarrekening geïnformeerd over de aankopen.

Vraag 13:

Voorziet u dat ook investeringsbudget van 2mjl n nodig is voor de periode na 2027? Zo ja, zit dat al in uw begrotingsplannen opgenomen?

Antwoord:

In de programmabegroting 2024-2027 is tot en met 2027 2 x 2 miljoen investeringskrediet per jaar beschikbaar gesteld. Als deze kredieten nog niet volledig benut zijn in 2027 verschuiven ze naar de daaropvolgende jaren. Mochten de kredieten wel volledig benut zijn, zal de raad moeten besluiten of nieuwe kredieten beschikbaar worden gesteld.

Omdat het hierbij om een investering gaat, worden niet de volledige investeringsuitgaven rechtstreeks ten laste van de begroting gebracht. Alleen de kapitaallasten (rente en afschrijving) drukken op de begroting.



Geen vragen



Geen vragen