Richtlijn Verwerving gronden voor woningbouw

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten d.d. 12-11-2024 als onderdeel van de paragraaf Grondbeleid van de programmabegroting 2025-2028.

Gewijzigd bij raadsbesluit van 1 oktober 2026.

In deze begroting is voor de jaren 2025 t/m 2027 jaarlijks een investeringsbudget van € 2.000.000 opgenomen voor de verwerving van gronden ten behoeve van toekomstige woningbouwlocaties. Dit bedrag is opgenomen om snel en adequaat te kunnen handelen op het moment dat gronden te koop aangeboden worden binnen deze gebieden, dit te meer omdat op een aantal locaties de Wet voorkeursrecht is gevestigd dan wel zal worden gevestigd. Met verwerving van gronden heeft de gemeente ook zelf de regie over de invulling van woningbouwlocaties.

Onderstaand de criteria die het college van burgemeester en wethouders in acht neemt bij de aankoop van gronden (privaatrechtelijke rechtshandeling) ten behoeve van woningbouwlocaties.

1. Definities

1.1 1 Verwerving gronden binnen toekomstige woningbouwlocaties

Het betreft de verwerving van gronden voor toekomstige woningbouwlocaties. inclusief de gronden die aanvullend nodig zijn om de woningbouwlocaties te kunnen realiseren, zoals gronden voor landschapsinpassing, reguleren van spuitzones en waterbuffering. De te ontwikkelen woningbouwlocaties zijn opgenomen in bovenstaande tabel.

1.1.2 Verwerving ruilgronden

Het betreft de verwerving van gronden die mogelijk ingezet kunnen worden als ruilgronden ten behoeve van het onder 1.1.1 vermelde doel.

1.2 Woningbouwlocaties

De aangeduide woningbouwlocaties in de tabel onder beleidsveld 4.1 Woningbouw naar behoefte in elke kern, onderdeel Uitvoering geven aan de woningbouwopgave. Deze tabel wordt voor de opvolgende begrotingen geactualiseerd en de meest actuele versie is de geldende versie.

2. Criteria voor aankoop

Om een weloverwogen beslissing te kunnen nemen over de verwerving van gronden ten behoeve van toekomstige woningbouwlocaties, dienen de navolgende criteria in overweging te worden genomen. Bij de bestuurlijke besluitvorming in het college wordt onderbouwd dat aan deze criteria wordt voldaan.

2.1 Relevantie voor ontwikkeling woningbouw

De gronden en/of opstallen moeten voldoen aan de definitie zoals omschreven onder 1.

2.2 Begroting

Voor de aankoop van gronden ten behoeve van woningbouwlocaties is voor de jaren 2025 t/m 2027 jaarlijks een investeringsbudget van € 2.000.000 opgenomen waaruit de aan te kopen gronden kunnen worden gefinancierd. De aankoopsom is het resultaat dat voortvloeit uit onderhandelingen met de verkopende partij, waaraan een of meerdere taxatierapporten ten grondslag liggen.

2.3 Juridische aspecten

Voordat tot aankoop wordt overgegaan, dienen alle juridische aspecten zorgvuldig te worden beoordeeld. Hierbij moet worden gekeken naar eigendomsrechten, erfdienstbaarheden, beperkingen en andere relevante juridische factoren die van invloed kunnen zijn op het gebruik van de gronden.

2.4 Ontwikkelrisico

Voordat tot aankoop wordt overgegaan is een inschatting gemaakt van het risico dat de voorziene woningbouwlocatie vertraging oploopt, wijzigt of geen doorgang vindt

2.4 Bodemonderzoek

Bij de verwerving van gronden is een bodemonderzoek vereist.

3. Besluitvormingsproces

De gemeente gaat actief gronden verwerven. Dit houdt in dat rentmeesters de opdracht krijgen om eigenaren in de desbetreffende locaties actief namens de gemeente te benaderen. De opdracht hiertoe wordt gegeven door Grondzaken in afstemming met het team wonen. Indien de gronden vervolgens al dan niet rechtstreeks aan de Gemeente Eijsden-Margraten te koop wordt aangeboden, wordt het navolgende proces in acht genomen:

3.1 Ambtelijk

1. Het primaat voor de verwerving van gronden ligt bij Grondzaken (onderdeel afdeling Openbare ruimte).
2. Zodra een perceel te koop aangeboden wordt, zal afgestemd worden met de portefeuillehouder Grondzaken.
3. Ongeacht wat volgt uit de afstemming met de portefeuillehouder zal mede-advies gevraagd worden bij de voor het betreffende perceel relevante disciplines dan wel aan derden als dit voor een goede beoordeling van de verwerving nodig blijkt.
4. Als de portefeuillehouder én het mede-advies positief is zal een taxatierapport worden opgevraagd bij een onafhankelijk taxateur.
5. Als het oordeel van de portefeuillehouder en het mede-advies niet gelijkluidend zijn, zal het college van Burgemeester en wethouders middels een memo worden verzocht om de richting te bepalen.
6. Als het proces tot verwerving voortgezet kan worden, zal na ontvangst van het taxatierapport wederom afstemming met de portefeuillehouder grondzaken plaatsvinden, waarna (onder voorbehoud goedkeuring college B&W) ambtelijk de onderhandelingen met verkoper zullen worden gestart, tenzij er belang bij is dat

op een andere wijze in onderhandeling wordt voorzien. Als de afstemming met de portefeuillehouder in deze ertoe leidt dat diens standpunt afwijkt van het ambtelijk advies, zal het college van B&W middels een memo verzocht worden richting te bepalen.
7. Indien overeenstemming wordt bereikt met de verkopende partij wordt een concept overeenkomst opgesteld. In deze overeenkomst wordt een totstandkomingvoorbehoud opgenomen, inhoudende dat de overeenkomst alleen tot stand kan komen nadat het college van B&W positief heeft besloten over de aankoop van het betreffende perceel/ percelen.

3.2 College van B&W

1. Op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet is het college van B &W bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten. Het aangaan van een koopovereenkomst is een privaatrechtelijke rechtshandeling, derhalve is het college van B & W bevoegd te besluiten tot het aangaan van een koopovereenkomst. Aangezien er structureel een budget in de meerjarenbegroting is opgenomen, is besluitvorming door de raad enkel nodig indien het budget niet toereikend zou zijn.
2. Als het college van B&W besluit over te gaan tot aankoop zal zijdens de gemeente Eijsden-Margraten conform artikel 171 lid 1 Gemeentewet ondertekening van de overeenkomst door de Burgemeester plaatsvinden en zal ambtelijk verder zorggedragen worden voor verdere afhandeling van de eigendomsoverdracht via de notaris.

3.3 Raad

De raad zal middels de jaarrekening in kennis worden gesteld van de aangekochte percelen die gedekt zijn uit het budget voor verwerving van gronden ten behoeve van woningbouwlocaties.