

TECHNISCHE VRAGEN RVST Aangepaste nota grondbeleid 2024-2027 en grondprijzennota 2026-2027

10-02-2026

GEMEENTE MAASGOUW - PFH.: Snijckers

Nr.	Fractie	Vraag	Betreft pag.	Antwoord
1	D66	De aanpassingen brengen extra kosten met zich mee. Hoe worden deze kosten gedekt?	Grondbeleid 2024-2027 Par. 10.4	Uitgangspunt is dat deze kosten worden verrekend met de opbrengsten uit de verkoop. Daarnaast zijn er Rijksregelingen die mogelijk subsidies verstrekken voor deze doeleinden.
2	D66	In deze nota zou aandacht moeten zijn voor aankoop van grond door de gemeente ter stimulatie van de woningbouw in eigen beheer.	Grondprijzennota a 2026-2027	In de raad van 16 december 2025 is de nota reserves en voorzieningen vastgesteld. In deze nota is een nieuwe bestemmingsreserve strategisch investeringsfonds vastgesteld. Dit biedt de mogelijkheid om grondaankopen te doen die wenselijk of noodzakelijk worden geacht. Met de voorliggende Nota Grondbeleid worden enkel de regels vastgelegd hoe te handelen bij strategische aankoop.
3	D66	Wie verricht een onafhankelijke taxatie voor gemeente Maasgouw?	Grondprijzennota a 2026-2027	De gemeente heeft geen vaste taxateur. Dit is afhankelijk van de te verlenen opdracht. Er wordt uitsluitend opdracht gegeven aan een taxateur die gekwalificeerd en gecertificeerd is.
4	VVD	Welke financiële kaders en maximale bandbreedtes hanteert het college bij het ondersteunen van maatschappelijke ontwikkelingen (zoals woningcorporaties), en hoe wordt geborgd dat dit niet leidt tot onbeheersbare financiële risico's voor de gemeente?	RV, par. Financiële n/ Nota Grondbeleid 10.4	Uitgangspunt is dat we woningbouw voor sociale doelgroepen willen stimuleren door het verlagen van inkomsten, en niet om financiële middelen te verstrekken. Indien het voornemen is om financieel te ondersteunen dan zal dit ter besluitvorming worden voorgelegd aan de Raad.

Nr.	Fractie	Vraag	Betreft pag.	Antwoord
		Toelichting: De raad stelt het beleidskader vast maar krijgt nu geen inzicht in de financiële begrenzing van deze ondersteuning, terwijl dit direct gevolgen kan hebben voor reserves en toekomstige begrotingen.		
5	VVD	Hoe wordt juridisch geborgd dat afwijkingen van marktconforme grondprijzen (bijvoorbeeld bij DAEB of maatschappelijke functies) voldoen aan het Didam-arrest, de Wet Markt en Overheid en de staatssteunregels? Toelichting: Voor de besluitvorming is het van belang dat de raad zekerheid heeft dat dit beleid juridisch houdbaar is en geen risico's oplevert voor bezwaar- of beroepsprocedures.	RV/ Grondpr ijzennot a, hfdst. 3	Het Didam-Arrest verplicht een openbare, transparante, objectieve procedure bij verkopen. Ook bij verkopen onder DAEB dient de voorgenomen verkoop gepubliceerd te worden. Staatssteun is toegestaan indien bij de uitvoering van de DAEB wordt voldaan aan Altmark-criteria: • Een maatregel is geen staatssteun bij compensatie voor een publieke taak. • De onderneming krijgt duidelijk omschreven publieke verplichtingen. • De regels voor compensatie zijn vooraf helder en objectief vastgesteld. • De compensatie dekt alleen de kosten plus een redelijke winst. • Zonder aanbesteding geldt de kostprijs van een gemiddeld efficiënt bedrijf. • Ook dan tellen opbrengsten en redelijke winst mee in de berekening. De Wet Markt en Overheid is niet van toepassing op economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang (DEAB).
6	VVD	Hoeveel eigendom aan grond heeft de gemeente?		Het uitrekenen van de oppervlakte is tijdrovend. Desgewenst kan per kern een kaart aangereikt worden met daarop de gemeentelijke eigendommen.
7	VVD	Om welke percelen gaat het?		Over alle percelen die door de gemeente worden uitgegeven (koop, huur, pacht, zakelijke rechten).
8	LB	2.1 Het beleid omtrent de uitgifte van waterkavels in de haven Wessem is aangepast. Bij uitgifte van erfpacht kan het bedrijf als deze niet past binnen de gemeentelijke visie		Huurovereenkomsten worden afgesloten voor een periode van 5 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn wordt beoordeeld of kan worden verlengd. Er wordt niet op voorhand een einddatum opgenomen.

Nr.	Fractie	Vraag	Betreft pag.	Antwoord
		kortlopend huren met de mogelijkheid tot verlengen. Vraag is of er een einddatum is tot verlenging?		
9	LB	Ligplaatsen: Verhuurprijs/ liggelden Maasbracht - Wessem. Wat is de reden dat de ligplaatsen verschillen in prijs?		Na de herindeling in 2007 bleken de inkomsten uit ligplaatsen in Wessem en Maasbracht ver uit elkaar te liggen. In Maasbracht waren de huren marktconform. In Wessem waren de liggelden lager dan marktconform. In de liggeldenverordening is daarom een stapsgewijze tariefverhoging opgenomen, om te komen tot een marktconform tarief (vergelijkbaar met de huren in Maasbracht). Aangezien de huren in Maasbracht ook jaarlijks stijgen, en een maximaal wettelijk toegestane stijging van de liggelden aan de orde is, blijft (tot op heden) een verschil bestaan.
10	LB	2.1 In het kader van de landelijke duurzaamheidsdoelen is in de verkoop- en verhuurovereenkomsten de verplichting opgenomen om te vergroenen. Vraag is hoe zien die duurzaamheidsdoelen eruit?		Afspraken zijn casusafhankelijk. Dit is afhankelijk van de grootte en ligging en met name bij voortuinen. Uitgangspunt is zoveel mogelijk vergroenen en uitsluitend verstenen daar waar nodig is (bijvoorbeeld pad naar voordeur). Er worden geen eisen gesteld aan soort beplanting. Op verzoek stelt de gemeente een pakket planten ter beschikking. Dit zijn inheemse planten. Aan hoogte van beplanting worden eisen gesteld indien dit noodzakelijk is in het kader van de veiligheid.
11	LB	In het raadsvoorstel staat: “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.” Er is niet duidelijk of dit alleen bij ondersteuning van corporaties is en aan wie		Dit geldt voor een partij die voldoet aan de gestelde criteria conform DAEB. In de praktijk zijn dit vooral woningcorporaties. Er wordt aan de raad voorgelegd ter besluitvorming, tenzij de raad deze bevoegdheid aan het college heeft gedelegeerd.

Nr.	Fractie	Vraag	Betreft pag.	Antwoord
		wordt voorgelegd ter besluitvorming. Daarom rijst de vraag of alle financiële gevolgen van de wijziging van paragraaf 10.4 van het Grondbeleid telkens vooraf aan de gemeenteraad worden voorgelegd? En geldt dit ook bij fondsvorming of de andere gegeven voorbeelden in 10.4? Wordt bij kwijtscheldingen van heffingen ook gemeentelijke heffingen bedoeld die de heffingsambtenaar heft?		In de raad van 16 december 2025 is de nota reserves en voorzieningen vastgesteld. In deze nota is een nieuwe bestemmingsreserve strategisch investeringsfonds vastgesteld. Dit biedt de mogelijkheid om snel (zonderrelatief lang besluitvormingstraject) grondaankopen te doen die wenselijk of noodzakelijk worden geacht. Voor zover passend in het investeringsfonds wordt dit ter kennisgeving aan de raad medegedeeld. De gemeentelijke heffingen (belastingen) worden hiermee niet bedoeld