TECHNISCHE VRAGEN VOOR HET VOORSTEL TOT vaststelling nota grondbeleid en grondprijzennota

07-12-2023

GEMEENTE MAASGOUW – PFH.: Snijckers

Nr.	*Fractie*	*Vraag*	*Betreft pag.*	*Antwoord*
1	CDA	In de grondprijzentabel worden de meeste bedragen uitgedrukt in euro's per m2. Echter, bij 'Agrarische gronden' wordt een pachtprijs per ha genoemd. Maar bij verkoop staan alleen twee bedragen vermeld, geen oppervlakte waar deze prijs voor geldt.. De genoemde bedragen is de range per m2?	25 (bijlage 2: grondprijzennota	Bij verkoop van agrarische gronden geldt inderdaad een prijs die kan variëren tussen € 7 en € 8,50 per m2. De verkoopprijs hangt af van de ligging en de gebruiksmogelijkheden. De grondprijzentabel (blz 25) zal op dit punt worden aangepast.
2	VVD	Wat betekent de wijziging van het kostenverhaal en het innen van bijdragen onder Omgevingswet? Kun u dat nader duiden?	p. 4 raadsvoorstel	In de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen ‘kostenverhaal’ en ‘financiële bijdragen’. Deze onderwerpen zijn toegelicht in de paragrafen 11.2 en 11.3 in de Nota Grondbeleid 2024-2027. Een belangrijke wijziging is dat het exploitatieplan als onderdeel van het publiekrechtelijk kostenverhaal komt te vervallen. Publiekrechtelijk kostenverhaal moet worden geïntegreerd in een omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of projectbesluit. Met de invoering van de Omgevingswet worden een tweetal kostenverhaalmethoden geïntroduceerd, te weten kostenverhaal voor integrale gebiedswikkeling (kostenverhaal met tijdvak) en kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling (kostenverhaal zonder tijdvak). Beide methoden zijn toegelicht in paragraaf 11.2 ‘Kostenverhaal’. Onder de Omgevingswet wordt het verder mogelijk om via een omgevingsplan af te dwingen dat een initiatiefnemer, naast de kostenbijdrage voor de door hem beoogde activiteit, een financiële bijdrage betaalt voor een ontwikkeling ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Onder de huidige wet- en regelgeving kan zo'n bijdrage niet langs de publiekrechtelijke weg worden afgedwongen.
3	VVD	Wat zijn de randvoorwaarden waarbinnen de ambtelijke afwijking van de nota kan	23 grondpr	Kleine wijzigingen zijn bijvoorbeeld een (gemotiveerder) aangepaste huurprijs van snippergroen, aanvullende afspraken in de huurovereenkomst snippergroen.

		plaatsvinden. Wat zijn kleine wijzigingen?	okzenno tat	
4	VVD	Wat zijn de consequenties van het Didam arrest ten opzichte van de praktijk tot de nu toe in Maasgouw?	p. 4 raadsvo orstel	Consequenties zijn van procesmatige (tijdsduur) aard, niet financieel. Alle voorgenomen verkopen, zakelijke rechten, verhuur van bedrijfsgronden/-panden worden gepubliceerd. Afhankelijk van de jurisprudentie wordt op termijn tevens ALLE andere voorgenomen uitgifte gepubliceerd (o.a. verhuur snippergroen, verhuur jacht- en visrechten, uitgifte in pacht)
5	D66	"*met de aanpak van overtollige plancapaciteit en de aanpak van de bestaande mismatch tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt op een verantwoorde wijze sturing is gegeven en regie is gevoerd om de planvoorraad van de woningen zowel kwantitatief als kwalitatief in overeenstemming te brengen met de woningbehoefte*;" Hoe valt bovenstaande te rijmen met de constatering dat er voor oa starters en senioren veel te weinig betaalbare woningen zijn gebouwd afgelopen jaren? De woningen die in het midden en hogere segment gebouwd zijn, hebben niet geleid tot voldoende doorstroming en vrijkomen van betaalbare woningen.	4, nota grondbe leid	Woningbouwprogrammering (plancapaciteit) en woningbouwproductie zijn twee verschillende grootheden. De plancapaciteit is de afgelopen jaren aanzienlijk gereduceerd en in overeenstemming gebracht met de behoefte en ambitie van Maasgouw. Voor wat betreft woningrealisaties heeft Maasgouw -vergeleken op provinciaal niveau- over 2022 een meer dan behoorlijk resultaat behaald met zo'n 155 nieuwbouwwoningen waarvan een aantal voor senioren en 1- en 2-persoonshuishoudens. De doelgroepen starters en senioren staan al enkele jaren centraal bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwinitiatieven in Maasgouw. Met de ondertekening van de Woondeal Limburg wordt dit met name door de betaalbaarheidsvereisten nog nadrukkelijker onder de aandacht van de woningbouwmarkt gebracht. Daarmee zijn deze doelgroepen tevens geprioriteerd en wordt hiermee in Maasgouw meer inzet op gepleegd dan bijvoorbeeld de realisatie van reguliere gezinswoningen.
6	D66	"*De uitgifte van grond vindt in hoofdzaak plaats door verkoop. De gemeente is terughoudend met het toepassen van erfpacht. Het instrument erfpacht wordt*	4	Gezien de huidige grond- en financiële positie van de gemeente is overgaan op actief grondbeleid niet voor de hand liggend. Echter, situationeel is het mogelijk om actief grondbeleid te voeren, mits de financiële risico's aanvaardbaar zijn.

		primair ingezet om gewenste maatschappelijke of economische ontwikkelingen te stimuleren. In geval van erfpacht wordt een erfpachtovereenkomst opgesteld en de hierin opgenomen erfpachtcanon is marktconform en wordt comparatief of aan de hand van een taxatie vastgesteld." Op dit moment is er een tekort aan woningen voor statushouders, arbeidsmigranten, starters en betaalbare woningen voor ouderen. Zou dit een reden kunnen zijn om tot een actief grondbeleid over te gaan?		
7	D66	Waar en hoeveel grondposities heeft Maasgouw nu nog?		In de bijlage wordt het gemeentelijk eigendom op een kaart per kern weergegeven. De rode percelen zijn eigendom.