gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z26-071469
Onderwerp:	Nota Grondprijsbeleid 2026 en Grondprijzenbrief 2026
Datum:	27 oktober 2026
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.J.H. Vrinzen
Gevraagd besluit:	1. De Nota Grondprijsbeleid 2026 vast te stellen.
Bijlage(n):	Bijlage 1 – Nota Grondprijsbeleid 2026; Bijlage 2 – Grondprijzenbrief 2026; Bijlage 3 – Raadsbesluit 'Nota Grondprijsbeleid 2026 en Grondprijzenbrief 2026'.

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Nota Grondprijsbeleid 2026 en Grondprijzenbrief 2026.

2. Inleiding

In de op 3 november 2022 door U vastgestelde Kadernota Grondbeleid 2022 – 2026 is opgenomen dat de kaderstelling rondom het grondprijsbeleid wordt geformuleerd in een afzonderlijke Nota Grondprijsbeleid en een Grondprijzenbrief. Om diverse redenen is hier de afgelopen jaren geen prioriteit aan gegeven waardoor deze nu later dan oorspronkelijk de bedoeling was aan uw raad aangeboden wordt.

Het grondprijsbeleid vormt het kader van de waardebepaling en prijsvorming bij verkoop van grond door de gemeente. Het laatste grondprijsbeleid van onze gemeente dateert uit 2013 en werd logischerwijs al jaren niet meer gebruikt. Omdat zowel de marktomstandigheden als de wet- en regelgeving de afgelopen jaren snel en veelvuldig zijn veranderd werd er bij een grondprijsberekening steevast een taxateur ingeschakeld. Dit onderstreept de behoefte aan een grondige actualisatie van het grondprijsbeleid en het opstellen van een bijbehorende grondprijzenbrief. De gemeente heeft hiervoor een specialistisch adviesbureau in de arm genomen dat ons ook heeft begeleid bij het opstellen van de Kadernota Grond 2022-2026. Via voorliggend voorstel vragen wij uw raad om hierover een besluit te nemen.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. De Nota Grondprijsbeleid 2026 vast te stellen.

4. Argumenten

4.1.1. Geen beleidsmatige wijziging van het grondbeleid.

Het beleid rondom grond is verankerd in de Kadernota Grond 2022-2026. Hierin staan de kaders waarbinnen de gemeente Roerdalen werkt. Dus hoe wij als gemeente bijvoorbeeld omgaan met onze reststroken, landbouwgronden, natuur, maar ook welk type grondbeleid wij voeren bij projecten (passief/actief). Daar veranderen wij met voorliggende documenten niets aan.
De Nota Grondprijsbeleid 2026 en bijbehorende Grondprijzenbrief 2026 zijn nodig omdat er in de Kadernota Grond 2022-2026 geen afspraken vastliggen over prijzen en prijsbepaling.

Van laatstgenoemde nota is al door uw raad in het Actieplan Versnellen Woningbouw besloten dat deze pas op middellange termijn (2029) vernieuwd gaat worden. Dit omdat deze momenteel nog actueel genoeg is.

4.1.2. Marktconforme grondprijzen.

Met het vaststellen van de Nota Grondprijsbeleid 2026 en bijbehorende Grondprijzenbrief leggen wij en uw raad vast welke voorwaarden gelden bij de verkoop van onder andere bouwgrond door de gemeente. Ook de manier waarop de grondprijs wordt berekend is in deze Nota Grondprijsbeleid vastgelegd. Als gemeente dienen wij bij de verkoop van grond marktconforme grondprijzen te hanteren. Dat betekent dat we niet zomaar zelf mogen bepalen hoe hoog de grondprijzen zijn. De grondprijs is namelijk afgeleid van de marktwaarde van het vastgoed dat op die grond wordt gebouwd. Het vaststellen van een beleid en bijbehorende brief moet oneerlijke concurrentie tussen of staatssteun door overheden tegengaan.

4.1.3. Geen consequenties voor lopende grondexploitaties.

Voor lopende grondexploitaties heeft het vaststellen van voorliggende documenten geen consequenties. Dit omdat deze allen in een dusdanig vergevorderd stadium zijn dat hier een aanpassing niet meer mogelijk is. Bij nieuwe nog te openen grondexploitaties zullen de nieuwe grondprijzen worden gehanteerd.

4.1.4. Vaststellen Nota Grondprijsbeleid 2026 is een raadsbevoegdheid.

In onze Kadernota Grond 2022-2026 hebben we vastgelegd welke bevoegdheden en verantwoordelijkheden c wij en uw raad hebben rondom grondzaken. Voor wat betreft de Nota Grondprijsbeleid 2026 is de afspraak dat uw raad deze vaststelt. Het betreft een document dat niet jaarlijks geactualiseerd hoeft te worden en kaderstellend is. Bij de Grondprijzenbrief is het advies om dit wel jaarlijks te doen om zodoende de bedragen actueel te houden. Het vaststellen

hiervan is een collegebevoegdheid. Uw raad wordt ieder jaar in december via een raadsinformatiebrief op de hoogte gehouden over de geactualiseerde cijfers.

Ondanks dat het een collegebevoegdheid is om de grondprijzenbrief vast te stellen wordt uw raad deze keer de mogelijkheid geboden om eventuele aandachts-/ verbeterpunten betreffende deze brief aan te dragen tijdens de besluitvorming rondom de Nota Grondprijsbeleid 2026. Het is dan vervolgens aan ons college om tijdens de besluitvorming rondom het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2026 een afweging te maken of dit leidt tot aanpassingen.

4.1.5. Een nieuw grondprijsbeleid en een grondprijzenbrief schept duidelijkheid.

Het vaststellen van een nieuw grondprijzenbeleid en een bijbehorende grondprijzenbrief zorgt voor duidelijkheid over de prijzen die de gemeente hanteert voor gronden. Niet alleen voor onszelf en onze inwoners, maar ook voor ontwikkelaars.

5. Kanttekeningen

5.1.1. Consequentie van het niet instemmen met voorliggende nota.

Het niet vaststellen van de voorliggende Nota Grondprijsbeleid 2026 zou betekenen dat we bij gronduitgifte voor bijvoorbeeld woningbouw gebruik moeten blijven maken van taxateurs. Dit brengt extra kosten met zich mee.

5.1.2. Er kan gekozen worden voor andere bandbreedtes voor grondprijzen voor bepaalde vastgoedsegmenten en functies.

De voorliggende nota en brief komen voort uit het onderzoek dat de firma STEC Groep binnen onze gemeente heeft uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeksresultaten zijn de uiteindelijke grondprijzen tot stand gekomen. Er kan nog door uw raad voor worden gekozen om voor bepaalde vastgoedsegmenten en functies de prijzen aan te passen, maar dit kan zomaar betekenen dat dit dan prijzen zijn die niet marktconform zijn en/of voor toekomstige tekorten zouden kunnen zorgen in nog te openen grondexploitaties. Het advies is dan ook om dit niet te doen.

6. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor lopende grondexploitaties. Bij toekomstige grondexploitaties en grondverkopen zullen de prijzen worden gehanteerd zoals beschreven in de nog door ons vast te stellen grondprijzenbrief. Deze grondprijzenbrief zal jaarlijks worden geactualiseerd, iets wat conform Kadernota Grond 2022-2026 een bevoegdheid is van ons college. Uw raad zal hier jaarlijks in december over worden geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief.

7. Eerdere besluitvorming

N.v.t.

8. Communicatie

Het grondprijsbeleid en de grondprijzenbrief dienen beide gepubliceerd te worden in ons elektronisch gemeenteblad nadat wij en uw raad hier formeel over hebben besloten.

9. Planning en uitvoering

Nadat u de Nota Grondprijsbeleid 2026 heeft vastgesteld en u kennis heeft genomen van de bijbehorende grondprijzenbrief zullen wij op korte termijn de Grondprijzenbrief 2026 vaststellen. Vanaf dat moment zullen de nieuwe tarieven gelden. Op het moment dat hierover is besloten ontvangt uw raad hierover nog een afschrift.

10. Privacy

N.v.t.

11. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

De Nota Grondprijsbeleid 2026 en Grondprijzenbrief 2026 komen voort uit de in 2022 vastgestelde Kadernota Grond 2022-2026.

12. Bijlagen

Bijlage 1 – Nota Grondprijsbeleid 2026;
Bijlage 2 – Grondprijzenbrief 2026;
Bijlage 3 – Raadsbesluit ‘Nota Grondprijsbeleid 2026 en Grondprijzenbrief 2026’.

Sint Odiliënberg, 27 oktober 2026

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

ing. L.H.C. Bijl ing. J.M.A. van Agtmaal