



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z24-047827
Onderwerp:	Raadsvoorstel 'Ophogen krediet ten behoeve van woningbouwontwikkelingen'.
Datum:	12 maart 2026
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen.
Portefeuillehouder:	A.C.A.G. Smits
Gevraagd besluit:	1. In te stemmen met het ophogen van het krediet 'strategische grondaankopen ten behoeve van woningbouwontwikkelingen' met een bedrag van € 2.000.000. 2. In te stemmen met begrotingswijziging nr. 2026-09
Bijlage(n):	Bijlage 1 – Raadsbesluit 'Ophogen krediet ten behoeve van woningbouwontwikkelingen'. Bijlage 2 – Begrotingswijziging 2026-09.

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Ophogen krediet ten behoeve van woningbouwontwikkelingen.

2. Inleiding

Op 3 juli 2024 heeft U een voorkeursrecht gevestigd op een aantal gebieden in onze gemeente voor de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen. Onderdeel van dit besluit was het beschikbaar stellen van een krediet van € 1.725.800 voor het aankopen van percelen die de gemeente binnen deze gebieden worden aangeboden.

Sindsdien hebben veertien verschillende grondeigenaren zich bij de gemeente gemeld. De status begin januari 2026 is dat er in totaal vier percelen zijn aangekocht, er voor twee locaties wij hebben besloten deze niet aan te kopen en dat we met acht eigenaren momenteel nog in gesprek zijn. De verwachting hiervan is dat wij de komende maanden akkoord bereiken met een aantal van hen. Dit resulteert erin dat het door U beschikbaar gestelde krediet, welke in de halfjaarrapportage van 2025 al eens met € 1.000.000 is opgehoogd, langzaam aan op raakt. Wij verzoeken u in dat kader om het krediet 'strategische grondaankopen ten behoeve van woningbouwontwikkelingen' op te hogen met een bedrag van € 2.000.000.





3. Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met het ophogen van het krediet 'strategische grondaankopen ten behoeve van woningbouwontwikkelingen' met een bedrag van € 2.000.000.
2. In te stemmen met begrotingswijziging nr. 2026-09.

4. Argumenten

1.1. Bodem van het krediet komt weer langzaam aan in zicht.

In juli 2024 besloot U om het krediet strategische grondaankopen (ten behoeve van woningbouwontwikkelingen) aan te vullen met een bedrag van € 1.725.800. Dit opgeteld bij het bedrag van € 235.811 welke nog aanwezig was om strategisch grond aan te kopen, maakte dat er vanaf dat moment een bedrag van € 1.961.611 beschikbaar was.

Nadat U het voorkeursrecht had opgelegd merkten we in 2024 nog een lichtelijke terughoudendheid van grondeigenaren om met de gemeente in gesprek te gaan over het eventueel verkopen van grond. Vanaf 2025 is dit proces echter in een stroomversnelling terecht gekomen, wat ertoe heeft geleid dat wij vorig jaar een drietal percelen hebben aangekocht voor een totaal bedrag van ongeveer € 1.285.000. Omdat het aantal aangeboden percelen toenam hebben wij in de halfjaarrapportage 2025 hier al op voorgesorteerd door een bedrag van € 1.000.000 aan aanvullend krediet te vragen waar U akkoord op heeft gegeven.

De stand van zaken van het krediet strategische grondaankopen (ten behoeve van woningbouwontwikkelingen) begin januari 2026 is dat er nog een bedrag van om en nabij de € 1.677.000 beschikbaar is om grond aan te kopen binnen de voorkeursrechtgebieden. Hiervan zijn er al ongeveer € 365.000 gereserveerd vanwege een akte (en dus een nieuwe aankoop) welke halverwege januari 2026 bij de notaris passeert. Ook staan er momenteel nog een aantal boden op percelen open met een totale waarde van ongeveer één miljoen euro. Onderaan de streep betekent dit dat op het moment dat we er in de onderhandelingen met de diverse partijen uit gaan komen we effectief nog een ton of drie te besteden hebben. Hierna is de bodem van het krediet bereikt en kunnen er dus geen onderhandelingen meer opgestart worden, met alle gevolgen van dien. Om onze grondpositie in de diverse gebieden te kunnen vergroten is het daarom essentieel dat het krediet opgehoogd wordt.



		Resterend krediet
Start budget		€ 1.961.611
Aankoop grond	€ 180.741	€ 1.780.870
Aankoop grond	€ 781.928	€ 998.942
Aanvraag HJR 2025	€ 1.000.000	€ 1.998.942
Aankoop grond	€ 320.500	€ 1.678.442
Aankoop grond	€ 375.000	€ 1.303.442
Reservering onderhandeling aankopen	€ 1.000.000	€ 303.442

Bovenstaande financiële weergave is gepresenteerd in de Raadswerkgroep Wonen op 9 december 2025.

5. Kanttekeningen

1.1. Grond aankopen in voorkeursrechtgebieden brengt een financieel risico met zich mee.

Het gros van de percelen waar het voorkeursrecht op is gevestigd betreft percelen met de functie 'agrarisch'. Deze percelen worden echter niet tegen de agrarische waarde aangekocht maar op basis van een (getaxeerde) vierkante meter prijs waarin de toekomstige woningbouwontwikkeling al is meegenomen. Op het moment dat ze zijn aangekocht komen ze op de gemeentelijke balans te staan tegen de verkrijgingsprijs, welke hoger ligt dan de waarde van agrarische grond. Mocht er om wat voor reden dan ook ooit besloten worden om op het betreffende perceel niet te gaan bouwen, dan brengt dat een (intern) financieel risico met zich mee omdat zo'n perceel de functie 'agrarisch' blijft behouden en dus ook de agrarische waarde blijft vertegenwoordigen. Als dit zich voordoet moet de balanswaarde op dat moment worden afgewaardeerd naar de waarde van agrarische grond. Deze afwaardering zijn dan incidentele lasten in de jaarrekening die ten laste van het saldo komen. Om dit risico op te vangen gaan we onderzoeken hoe we hiervoor de boekwinst bij verkoop van gronden kunnen gebruiken voor de vorming van een reserve voor de afdekking van de risico's. Hiervoor wordt bij de evaluatie en bijstelling van het Actieplan versnellen woningbouw een voorstel gedaan.

Naast de afdekking van dit risico proberen we dit risico aan de voorzijde al in te perken door bij grondaankopen kritisch te kijken naar het gebied waarin het betreffende perceel ligt in relatie tot de eventuele toekomstige woningbouw aldaar. In juli 2026 zal de raad via een raadsvoorstel gevraagd worden om het voorkeursrecht in een aantal gebieden al dan niet te continueren.



Het betreft hier alleen gebieden en locaties waarvan de verwachting en de kans groot is dat op korte en/of middellange termijn woningbouw gerealiseerd gaat worden.

6. Financiën

Voorgesteld wordt om het krediet strategische grondaankopen ten behoeve van de woningbouwontwikkelingen op te hogen met een bedrag van € 2.000.000. Omdat dit bedrag niet is meegenomen in de meerjarenbegroting is een begrotingswijziging opgesteld. Zie hiervoor bijlage 2.

7. Eerdere besluitvorming

Raadsvoorstel en raadsbesluit 3 juli 2024 'vestigen voorkeursrecht ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen':

<https://portal.ibabs.eu/Document/Download/3dce0ff3-1079-493f-80fc-9c17d2b88edf>

<https://portal.ibabs.eu/Document/Download/f75231a5-724a-4e24-8eeb-9b65ea6d41df>

8. Communicatie

Niet van toepassing.

9. Planning en uitvoering

Niet van toepassing.

10. Privacy

Niet van toepassing.

11. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Dit voorstel is een vervolg op het besluit van 3 en 4 juli 2024 om een voorkeursrecht te vestigen op een aantal gebieden in onze gemeente. Ook maakt het krediet strategische grondaankopen ten behoeve van woningbouwontwikkelingen onderdeel uit van het Actieplan versnellen woningbouw.



12. Bijlagen

Bijlage 1 – Raadsbesluit 'Ophogen krediet ten behoeve van woningbouwontwikkelingen'.

Bijlage 2 – Begrotingswijziging 2026-09.

Sint Odiliënberg, 20 januari 2026

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

Ing. L.H.C. Bijl

Ing. J.M.A. van Agtmaal