

Levenskwaliteit voor iedereen

cittaslow

Nota grondbeleid gemeente Echt-Susteren

Gemeente Echt-Susteren

Inhoudsopgave

Voorwoord 4

1. Inleiding 5
- 1.1 Doel en functie van het grondbeleid 5
- 1.2 Huidig grondbeleid en positionering 5
- 1.3 Leeswijzer 5

2. Strategische visie op het grondbeleid 6
- 2.1 Kern van het grondbeleid 6
- 2.2 Situationeel en regisserend grondbeleid 6
- 2.3 Wonen, werken en leefomgeving in balans 6
- 2.4 Woningbouw en gebiedsontwikkeling 7
- 2.5 Bedrijvigheid en economische structuur 7
- 2.6 Maatschappelijke meerwaarde als centraal afwegingsprincipe 7
- 2.7 Marktconform en transparant handelen 7
- 2.8 Landbouwareaal en placht in relatie tot ruimtelijke opgaven 8
- 2.9 Afwegingskader en samenhang met planning & control 8
- 2.10 Regionale en bovenregionale context 9

3. Grondbeleid gericht op verandering van grondgebruik 10
- 3.1 Actief en situationeel grondbeleid 10
- 3.2 Anterieure overeenkomsten en kostenverhaal 10
- 3.3 Tijdelijke woningen 11
- 3.4 Bepalen van de gemeentelijke rol 11
- 3.5 Grondverwerving 11
- 3.6 Onteigening 12
- 3.7 Voorkeursrecht 13

4. Beheer en uitgifte van gemeentelijke eigendommen **14**
4.1 Doel en uitgangspunten 14
4.2 Transparante en gelijk speelveld bij uitgifte 14
4.3 Marktconformiteit en voorwaarden 14
4.4 Pachtbeleid en landbouwgronden 15
4.5 Overige gemeentelijke eigendommen 15
4.6 Samenhang met grondbeleid en governance 15

5. Financiën en governance **16**
5.1 Financiën 16
5.2 Governance 17

Bijlage **19**

Bijlage 1: Grondbeleid zoals vastgelegd in de begroting / jaarrekening **20**

Bijlage 2: Pachtuitgifte **23**

Bijlage 3: Uitgifteregels voor diverse specifieke uitgiftecategorieën **27**

Voorwoord

We opereren in een wereld vol onzekerheden. De stikstofcrisis, de oorlogen in de Oekraïne en in het Midden-Oosten, de woningbouwopgave en de energiecrisis hebben direct invloed op onze ruimtelijke keuzes. Juist in zulke omstandigheden is continuïteit in beleid van groot belang.

Dankzij een actief en doelgericht grondbeleid kunnen we concrete stappen zetten. De schop gaat de grond in voor bedrijventerrein De Berk III en het woningbouwproject Louerveld. Bij dergelijke keuzes staat het maatschappelijk rendement centraal: welke ontwikkeling levert de meeste waarde op voor onze inwoners, onze economie én onze leefomgeving.

De ruimtelijke opgaven blijven groot. Een effectief grondbeleid is noodzakelijk om de doelstellingen uit onze Omgevingsvisie en het coalitieakkoord te realiseren. Als landelijke gemeente koesteren wij ons buitengebied. In overleg met de agrarische sector zetten we daarom, onder meer via onze pachtuitgifte, in op duurzaamheid en toekomstbestendige landbouw.

Met deze Grondnota scheppen we duidelijkheid en richting. Het biedt een stabiel kader voor het maken van keuzes in een tijd die vraagt om wendbaarheid, zorgvuldigheid en maatschappelijk verantwoord handelen.

Wethouder Hub Meuwissen (Grond- en pachtzaken)



1. Inleiding

1.1 Doel en functie van het grondbeleid

Op grond van de gemeentelijke financiële verordening is de gemeente Echt-Susteren verplicht te beschikken over een actueel beleidskader voor het grondbeleid. Met het aantreden van een nieuwe gemeenteraad is het gebruikelijk deze nota te herzien en opnieuw vast te stellen.

In 2025 is de Omgevingsvisie Echt-Susteren 2040 en is er een nieuw coalitieakkoord vastgesteld. Deze documenten geven richting aan de ruimtelijke, maatschappelijke en bestuurlijke ambities van de gemeente. Het grondbeleid is hieraan ondersteunend en vormt een belangrijk instrument om deze ambities te realiseren.

De voorliggende Nota Grondbeleid 2026 vervangt eerdere versies en sluit aan bij de actuele maatschappelijke opgaven, financiële kaders en beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in de programmabegroting en het Meerjarig Perspectief Grondexploitaties en Ontwikkellocaties (MPGO).
Het grondbeleid heeft als doel om op een doelmatige, transparante en maatschappelijk verantwoorde wijze uitvoering te geven aan de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven van de gemeente.

Onder grondbeleid wordt verstaan:
Het zodanig beïnvloeden en sturen van het grondgebruik dat dit aansluit bij de door de gemeente geformuleerde doelstellingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en het bijbehorende financiële beleid.
Het grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om gemeentelijke ambities te realiseren op het gebied van wonen, werken, leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Huidig grondbeleid en positionering

De gemeente Echt-Susteren voert een situationeel grondbeleid. Dit betekent dat per ontwikkeling wordt afgewogen welke rol de gemeente inneemt en welke instrumenten worden ingezet. Afhankelijk van de omstandigheden en beleidsdoelen kan worden gekozen voor een actief, faciliterend of publiek-private samenwerkingsvorm (PPS).

De gemeente voert regie op ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke doelen, terwijl marktpartijen waar mogelijk ruimte krijgen voor initiatief en uitvoering. Deze benadering sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet en bij de wijze waarop het grondbeleid financieel is verankerd in de gemeentelijke begroting.

De gemeenteraad wordt jaarlijks geïnformeerd over de uitvoering van het grondbeleid via het MPGO, waarin de stand van zaken van grondexploitaties, ontwikkellocaties, financiële resultaten en risico's inzichtelijk worden gemaakt.

1.3 Leeswijzer

Deze Nota Grondbeleid is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de strategische visie op het toekomstig grondbeleid en de aansluiting op de Omgevingsvisie en de programmabegroting.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de instrumenten en vormen van grondbeleid die de gemeente kan inzetten.
- Hoofdstuk 4 beschrijft het beheer, de uitgifte en het gebruik van gemeentelijke gronden en vastgoed.
- Hoofdstuk 5 behandelt de financiële kaders, governance en rolverdeling tussen raad en college.

2. Strategische visie op het grondbeleid

2.1 Kern van het grondbeleid

Het grondbeleid is een belangrijk instrument voor het realiseren van de ruimtelijke, maatschappelijke en economische opgaven van de gemeente Echt-Susteren. In samenhang met de Omgevingswet en de vastgestelde Omgevingsvisie Echt-Susteren vormt het grondbeleid een kader waarbinnen de gemeente regie voert op ruimtelijke kwaliteit, maatschappelijke doelen en financiële beheersbaarheid.

Dit hoofdstuk beschrijft de strategische uitgangspunten van het grondbeleid. Deze uitgangspunten zijn kaderstellend voor de gemeenteraad en richtinggevend voor de uitvoering door het college. De toepassing en doorwerking worden jaarlijks zichtbaar gemaakt via de programmabegroting, het Meerjarig Perspectief Grondexploitaties en Ontwikkellocaties (MPGO) en de jaarstukken.

2.2 Situationeel en regisserend grondbeleid

De gemeente Echt-Susteren voert een situationeel grondbeleid. Dit betekent dat per ontwikkeling wordt bepaald welke rol van de gemeente het meest passend is: actief, faciliterend of in samenwerking met marktpartijen.

De gemeente voert daarbij nadrukkelijk regie op:

- ruimtelijke kwaliteit;
- maatschappelijke meerwaarde;
- samenhang tussen functies;
- financiële en juridische beheersbaarheid.

Actieve inzet van grondbeleid is geen automatisme en wordt uitsluitend overwogen wanneer:

- maatschappelijke doelen onvoldoende door de markt worden gerealiseerd;
- gemeentelijke regie noodzakelijk is voor samenhang en kwaliteit;
- risico's beheersbaar en verantwoord zijn.

Deze benadering sluit aan bij de wijze waarop het grondbeleid jaarlijks wordt gemonitord en bijgestuurd via de planning- en controlcyclus en het MPGO.

2.3 Wonen, werken en leefomgeving in balans

De Omgevingsvisie schetst een integrale benadering van wonen, werken, mobiliteit, landschap en leefomgeving. De beschikbare ruimte in de gemeente staat onder druk door woningbouw, economische ontwikkeling, infrastructuur en opgaven op het gebied van klimaat, energie en natuur.

Het grondbeleid ondersteunt deze balans door:

- prioriteit te geven aan inbreiding, herstructurering en transformatie;
- uitbreiding zorgvuldig af te wegen en landschappelijk in te passen;
- kwaliteit van de leefomgeving als leidend criterium te hanteren.

Bij complexe of grootschalige gebiedsontwikkelingen kan een actievere of regisserende rol van de gemeente noodzakelijk zijn.

2.4 Woningbouw en gebiedsontwikkeling

Het grondbeleid draagt bij aan de realisatie van de gemeentelijke woningbouwopgave, zoals vastgelegd in regionale afspraken en gemeentelijk woonbeleid. De inzet richt zich op:

- voldoende en passende woningbouw;
- spreiding en fasering over de kernen;
- aansluiting bij bestaande voorzieningen en infrastructuur.

Gebiedsontwikkelingen worden integraal benaderd, met aandacht voor:

- bereikbaarheid;
- openbare ruimte;
- klimaatadaptatie en duurzaamheid;
- sociale en ruimtelijke kwaliteit.

2.5 Bedrijvigheid en economische structuur

De ruimte voor bedrijvigheid is schaars. Het grondbeleid richt zich daarom primair op:

- optimalisatie en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen;
- samenwerking met ondernemers en eigenaren om ruimte efficiënter en duurzamer te benutten.

Bij gronduitgifte worden voorwaarden gesteld die bijdragen aan werkgelegenheid, duurzaamheid en economische vitaliteit, in lijn met de Omgevingsvisie.

2.6 Maatschappelijke meerwaarde als centraal afwegingsprincipe

Bij alle keuzes binnen het grondbeleid staat de maatschappelijke meerwaarde centraal. Ontwikkelingen worden beoordeeld op hun bijdrage aan:

- een gezonde en veilige leefomgeving;
- duurzaamheid en klimaatbestendigheid;
- leefbaarheid van kernen;
- ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing.

Financiële opbrengsten zijn relevant, maar ondergeschikt aan deze maatschappelijke doelen. Deze benadering sluit aan bij de wijze waarop projecten financieel worden gevolgd en verantwoord binnen het grondbedrijf.

2.7 Marktconform en transparant handelen

Aan- en verkoop van gronden vindt plaats onder marktconforme voorwaarden, gebaseerd op onafhankelijke taxaties en transparante procedures. De gemeente handelt objectief, toetsbaar en in overeenstemming met geldende wet- en regelgeving. Taxatie betekent voor toepassing van het gemeentelijk grondbeleid een schriftelijk en onderbouwd prijsadvies van een makelaar of taxateur, inclusief indicatie van marktwaarde en marge. Een volledig juridisch taxatierapport is niet altijd vereist.

2.7.1 Strategische aankopen

Voor strategische grondaankopen beschikt de gemeente over een budget. Deze middelen zijn door de gemeenteraad beschikbaar gesteld om slagvaardig te kunnen inspelen op kansen die bijdragen aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelen en de Omgevingsvisie.

Indien de beschikbare middelen ontoereikend blijken, wordt de gemeenteraad gevraagd aanvullende middelen beschikbaar te stellen.

Indien strategisch aangekochte gronden later worden ingebracht in een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie, vloeit de inbrengwaarde van deze gronden terug naar het budget voor strategische grondaankopen. Hierdoor blijft dit budget beschikbaar voor nieuwe strategische grondaankopen.

Bij transacties met een financieel belang van meer dan € 100.000 wordt de gemeenteraad geïnformeerd, zodat bestuurlijke controle en transparantie zijn geborgd.

2.8 Landbouwareaal en pacht in relatie tot ruimtelijke opgaven

De gemeente beschikt over een omvangrijk areaal landbouwgronden. Deze gronden vormen zowel een structurele inkomstenbron als een strategisch instrument voor het buitengebied. Naast hun economische functie dragen zij bij aan maatschappelijke opgaven zoals waterbeheer, biodiversiteit, landschapsontwikkeling en gebiedsgerichte projecten.

De wijze waarop deze belangen worden betrokken bij verpachting wordt nader uitgewerkt in de uitgifteregels voor pacht (zie bijlage 2: pachtuitgifte).

Om uitvoering te geven aan de ambities uit deze nota stelt het college van burgemeester en wethouders een Uitvoeringsprogramma Pacht vast. Hierin wordt beschreven hoe de gemeente proactief invulling geeft aan het beheer van de pachtportefeuille, het voeren van gesprekken met pachters, het maken van maatwerkafspraken over duurzaam grondgebruik en de inzet van gemeentelijke landbouwgronden binnen gebiedsgerichte opgaven. Het uitvoeringsprogramma geeft uitvoering aan de beleidskaders uit deze nota en kan, afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen en gebiedsopgaven, periodiek worden geactualiseerd.

Het grondbeleid richt zich daarbij op:

- zorgvuldig beheer van pachtgronden;
- inzet van landbouwgronden voor ruimtelijke en maatschappelijke doelen indien noodzakelijk;
- behoud van flexibiliteit voor toekomstige gebiedsontwikkelingen.

Verkoop van landbouwgronden vindt uitsluitend plaats wanneer dit aantoonbaar bijdraagt aan gemeentelijke doelstellingen.

2.9 Afwegingskader en samenhang met planning & control

Het afwegingskader (verwezen wordt naar hoofdstuk 3.4) vormt de kern van het situationele grondbeleid. Het ondersteunt bestuurlijke besluitvorming door:

- inzicht te geven in maatschappelijke, ruimtelijke en financiële effecten;
- de gemeentelijke rol per project te bepalen;
- risico's vroegtijdig te signaleren.

De toepassing van het afwegingskader wordt zichtbaar gemaakt in de programmabegroting, het MPGO en de jaarstukken. Daarmee wordt de samenhang tussen strategie, uitvoering en verantwoording geborgd.

2.10 Regionale en bovengemeentelijke context

De gemeente opereert binnen regionale samenwerkingsverbanden op het gebied van wonen, economie, landschap en mobiliteit. Deze context beïnvloedt de prioritering van projecten, de inzet van grondbeleid en de beschikbaarheid van cofinanciering en subsidies.

Het grondbeleid sluit hierop aan en ondersteunt een integrale, gebiedsgerichte aanpak.

Kernpunten hoofdstuk 2

1. De gemeente voert een situationeel grondbeleid met regie op kwaliteit en maatschappelijke doelen.

2. Het grondbeleid ondersteunt de uitvoering van de vastgestelde Omgevingsvisie.

3. Inbreiding, herstructurering en transformatie hebben prioriteit. Actieve inzet van grondbeleid is projectmatig, onderbouwd en financieel beheersbaar.

4. Transparantie, marktconformiteit en bestuurlijke controle zijn geborgd.

5. Samenhang tussen visie, begroting en MPGO.

3. Grondbeleid gericht op verandering van grondgebruik

3.1. Actief en situationeel grondbeleid

De gemeente Echt-Susteren hanteert een situationeel grondbeleid. Dit betekent dat per ruimtelijke ontwikkeling wordt beoordeeld welke rol van de gemeente het meest passend is om de gemeentelijke beleidsdoelen te realiseren. Afhankelijk van de situatie kan de gemeente actief, faciliterend of samenwerkend optreden.

Actieve inzet van grondbeleid vindt plaats wanneer dit noodzakelijk is om publieke belangen te borgen, zoals:

- woningbouw en leefbaarheid;
- gezondheid en welzijn;
- duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie;
- economische vitaliteit en werkgelegenheid.

Financiële winstmaximalisatie is nadrukkelijk geen doel op zich. Actief grondbeleid wordt uitsluitend ingezet ter ondersteuning van maatschappelijke en ruimtelijke doelen. Daarbij worden financiële risico's zorgvuldig afgewogen en beheerst.

Wanneer initiatieven vanuit de markt aansluiten bij de gemeentelijke ambities, kiest de gemeente in beginsel voor een faciliterende rol. In dat geval liggen kansen en risico's primair bij de initiatiefnemer en beperkt de gemeentelijke rol zich tot het stellen van planologische, juridische en kwalitatieve randvoorwaarden.

Door de toenemende maatschappelijke en ruimtelijke opgaven is de gemeente vaker aangewezen op een actieve inzet van haar grondbeleid. De keuze voor actief of faciliterend grondbeleid blijft echter afhankelijk van de aard van de opgave, de gewenste maatschappelijke effecten en de beschikbare instrumenten.

3.2 Anterieure overeenkomsten en kostenverhaal

Onder de Omgevingswet beschikt de gemeente over een vastgesteld programma kostenverhaal. Dit programma vormt de basis voor het verhalen van kosten bij particuliere gebiedsontwikkelingen. Indien een initiatiefnemer een ontwikkeling realiseert op eigen gronden, worden afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst kan betrekking hebben op:

- kostenverhaal voor openbare ruimte en infrastructuur;
- ruimtelijke inpassing en kwaliteitsvereisten;
- bijdragen aan maatschappelijke of duurzaamheidsdoelen;
- grondwaardering;
- uitvoeringsafspraken en risicoverdeling.

Met anterieure overeenkomsten kan maatwerk worden geleverd. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, verleent de gemeente geen planologische medewerking.

3.3 Tijdelijke woningen

De druk op de woningmarkt en de behoefte aan flexibele woonoplossingen vragen om aanvullende instrumenten, waaronder tijdelijke woningen. Tijdelijke woningen kunnen bijdragen aan huisvesting voor onder meer spoedzoekers, arbeidsmigranten en statushouders.
Uitgangspunten hierbij zijn:

- tijdelijke woningen worden toegestaan voor een begrensde periode (maximaal 15 jaar, of 10 jaar indien de Wet geluidhinder van toepassing is);
- bewoners verblijven maximaal drie jaar in dezelfde tijdelijke woning;
- gronduitgifte vindt plaats onder maatschappelijk verantwoorde en marktconforme condities;
- samenwerking met woningcorporaties heeft de voorkeur, maar particuliere initiatieven zijn mogelijk;
- randvoorwaarden worden vastgelegd in het volkshuisvestingsbeleid en prestatieafspraken.

Nadere uitwerking, locatiekeuze en uitvoeringsvoorwaarden worden vastgelegd in de Woonvisie en bijbehorende uitvoeringsprogramma's.

3.4 Bepalen van de gemeentelijke rol

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling beoordeelt de gemeente welke rol het meest passend is. Afhankelijk van de aard van de ontwikkeling, het maatschappelijk belang en de omstandigheden kan worden gekozen voor een actieve, faciliterende of samenwerkende rol.
Bij deze integrale afweging worden onder meer de volgende aspecten betrokken:

- past de ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie en overige beleidskaders;
- draagt de ontwikkeling bij aan maatschappelijke en bestuurlijke doelstellingen;
- is gemeentelijke betrokkenheid noodzakelijk of kan de markt de ontwikkeling zelfstandig realiseren;
- beschikt de gemeente over een strategische grondpositie of is grondverwerving wenselijk;
- welke maatschappelijke meerwaarde en publieke belangen worden gediend;
- welke financiële consequenties en risico's zijn aan de ontwikkeling verbonden; bestaat samenhang met andere gebiedsontwikkelingen of strategische opgaven.

Niet ieder aspect zal in iedere situatie even zwaar wegen. Het college maakt per ontwikkeling een integrale afweging, waarbij de gemeenteraad de beleidsmatige kaders uit deze nota heeft vastgesteld.

Indien een maatschappelijk gewenste ontwikkeling niet of onvoldoende door de markt wordt opgepakt, kan een actievere rol van de gemeente noodzakelijk zijn. Wanneer een ontwikkeling door een marktpartij wordt gerealiseerd, streeft de gemeente ernaar de afspraken vast te leggen in een anterieure overeenkomst. Indien hierover geen overeenstemming wordt bereikt, beoordeelt de gemeente of planologische medewerking wenselijk is, waarbij het gemeentelijk belang en de mogelijkheden van kostenverhaal nadrukkelijk worden betrokken.

3.5 Grondverwerving

3.5.1 Algemeen

De gemeente zet haar landbouwgronden doelgericht in als strategisch instrument voor het realiseren van ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen. Daarom behoudt en ontwikkelt de gemeente een voldoende strategische voorraad landbouwgronden om regie te kunnen voeren op toekomstige gebiedsontwikkelingen, grondruil en de realisatie van opgaven op het gebied van onder meer natuur, water, landschap, klimaatadaptatie en landbouw. Het gemeentelijk landbouwareaal vertegenwoordigt daarmee niet alleen een economische waarde, maar ook een maatschappelijke en strategische waarde. Verkoop, verwerving en inzet van landbouwgronden worden steeds afgewogen in relatie tot de gewenste ontwikkeling van het gebied en de gemeentelijke ambities.

De gemeente verwerft gronden wanneer dit bijdraagt aan het realiseren van ruimtelijke en maatschappelijke doelen uit de Omgevingsvisie, het versterken van de strategische grondpositie of het faciliteren van toekomstige gebiedsontwikkelingen. Grondverwerving kan plaatsvinden door aankoop, ruil of – als uiterste middel – onteigening.
Strategische grondaankopen vinden plaats binnen de financiële en bestuurlijke kaders zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze nota en zijn altijd onderbouwd met:

- een inhoudelijke motivatie;
- een risicoanalyse;
- een beoordeling van maatschappelijke meerwaarde;
- financiële haalbaarheid.

De gemeente betaalt in beginsel niet meer dan de marktconforme waarde, vastgesteld via een onafhankelijke taxatie of een schriftelijk en onderbouwd prijsadvies. Betaling boven marktwaarde is niet toegestaan in verband met staatssteunregels.

3.5.2 Aankoopstrategieplan

Bij complexe of omvangrijke verwervingen stelt de gemeente een aankoopstrategieplan op. Dit plan bevat:

- de doelstelling en ruimtelijke visie;
- inzicht in gronden en eigendomssituaties;
- een kostenraming en alternatieve scenario's;
- een planning met beslismomenten;
- de inzet van juridische instrumenten zoals voorkeursrecht of onteigening.

Het aankoopstrategieplan fungeert als bestuurlijk toetsingskader.

3.5.3 Grondruil en pachtvrije gronden

Grondruil is een belangrijk instrument, met name in het buitengebied. Pachtvrije gronden worden ingezet om:

- agrarische continuïteit te ondersteunen;
- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken;
- eigendomssituaties te optimaliseren.

Bij uitgifte van ruilgrond kan sprake zijn van één serieuze gegadigde, mits dit objectief, toetsbaar, transparant en gemotiveerd wordt vastgesteld, conform geldende jurisprudentie.

3.6 Onteigening

Onteigening wordt uitsluitend ingezet als uiterste middel op grond van de Aanvullingswet grondeigendom (Omgevingswet). Dit gebeurt alleen wanneer:

- minnelijk overleg onvoldoende resultaat oplevert;
- het algemeen belang de ontwikkeling vereist;
- de ontwikkeling juridisch-planologisch haalbaar is.

Waar nodig kunnen het minnelijk overleg en de voorbereidingen voor onteigening parallel worden ingezet om vertraging te voorkomen.

3.7 Voorkeursrecht

De gemeente kan een voorkeursrecht vestigen op grond van de Omgevingswet om:

- de regie op ruimtelijke ontwikkelingen te versterken;
- ongewenste grondspeculatie te voorkomen;
- tijdig te kunnen beschikken over strategische gronden.

Het voorkeursrecht wordt uitsluitend ingezet wanneer dit ruimtelijk en maatschappelijk noodzakelijk is en proportioneel wordt geacht.

Kernpunten hoofdstuk 3

1. De gemeente voert een situationeel en doelgericht grondbeleid.

2. Het afwegingskader bepaalt de gemeentelijke rol per ontwikkeling.

3. Actieve inzet van grondbeleid dient altijd een publiek belang.

4. Marktinitiatieven worden gefaciliteerd via anterieure overeenkomsten.

5. Onteigening en voorkeursrecht zijn ultimum remedium.

6. Grondverwerving sluit aan op de strategische kaders uit hoofdstuk 2.

4. Beheer en uitgifte van gemeentelijke eigendommen

4.1 Doel en uitgangspunten

De gemeente Echt-Susteren beheert een breed palet aan gemeentelijke eigendommen, waaronder landbouwgronden, bouw- en bedrijfskavels, groenstroken, infrastructuur, maatschappelijk vastgoed, bossen, natuurterreinen, wateren en overige gronden. Het beheer en de uitgifte van deze eigendommen zijn geen doel op zich, maar dienen ter ondersteuning van gemeentelijke beleidsdoelen zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie, het grondbeleid en de begroting.

Uitgangspunt is dat gemeentelijke eigendommen doelmatig, transparant en maatschappelijk verantwoord worden ingezet. Daarbij wordt steeds afgewogen of eigendom noodzakelijk is voor de uitoefening van publieke taken of dat uitgifte aan derden passender is.

4.2 Transparantie en gelijk speelveld bij uitgifte

Bij de uitgifte van gronden en vastgoed hanteert de gemeente het uitgangspunt van gelijke kansen voor potentiële gegadigden. Uitgifte vindt in beginsel plaats via openbare, transparante en objectieve procedures, conform de geldende wet- en regelgeving en jurisprudentie (waaronder het Didam-arrest). In situaties waarin op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria redelijkerwijs slechts één serieuze gegadigde kan worden aangemerkt, kan de gemeente overgaan tot een één-op-één-uitgifte. Dit kan zich onder meer voordoen bij:

- verkoop van snippergroen;
- ruilgronden in het kader van gebiedsontwikkeling;
- uitgifte aan woningcorporaties in het kader van volkshuisvestelijke afspraken;
- uitgifte aan nutsbedrijven ten behoeve van de aanleg of instandhouding van nutsvoorzieningen.

De gemeente motiveert in dergelijke gevallen waarom sprake is van één serieuze gegadigde en maakt dit openbaar bekend overeenkomstig de geldende jurisprudentie.
De concrete uitgifteregels per categorie zijn opgenomen in Bijlage 3.

4.3 Marktconformiteit en voorwaarden

Uitgifte van gemeentelijke eigendommen vindt plaats tegen marktconforme voorwaarden. De waarde wordt bepaald op basis van onafhankelijke taxaties of vastgestelde grondprijzen. Hierbij wordt rekening gehouden met bestemming, locatie, gebruiksmogelijkheden en eventuele maatschappelijke randvoorwaarden.

Aan uitgifte kunnen voorwaarden worden verbonden, zoals:

- bouw- en gebruiksverplichtingen;
- anti-speculatiebedingen;
- kwalitatieve eisen aan inrichting en duurzaamheid;
- termijnen voor realisatie.

Deze voorwaarden zijn gericht op het realiseren van ruimtelijke kwaliteit en het voorkomen van ongewenste grondspeculatie.

4.4 Pachtbeleid en landbouwgronden

De gemeente beschikt over een omvangrijk areaal landbouwgrond (ca. 824 ha verpachte landbouwgrond). Deze gronden vervullen meerdere functies:

- strategische inzet bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- beschikbaarheid van ruilgrond;
- structurele inkomsten voor de gemeente.

Het pachtbeleid is gericht op zorgvuldig beheer, continuïteit en flexibiliteit. De gemeente verpacht gronden op een wijze die ruimte laat voor toekomstige ruimtelijke opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen. Verkoop van landbouwgronden vindt uitsluitend plaats indien dit bijdraagt aan vastgestelde ruimtelijke doelen.

De concrete regels en selectiecriteria voor pachtuitgifte zijn opgenomen in Bijlage 2.

4.5 Overige gemeentelijke eigendommen

Naast landbouwgrond beheert de gemeente diverse andere eigendommen, waaronder:

- bouw- en bedrijfskavels;
- groen- en reststroken;
- bossen en natuurterreinen;
- gronden voor nutsvoorzieningen en telecommunicatie;
- maatschappelijk vastgoed.

Voor deze categorieën gelden specifieke beleidsregels en maatwerkafspraken, vastgelegd in Bijlage 3. Bij uitgifte aan maatschappelijke instellingen of verenigingen wordt, indien van toepassing, rekening gehouden met de Wet Markt en Overheid.

4.6 Samenhang met grondbeleid en governance

Het beheer en de uitgifte van gemeentelijke eigendommen maken integraal onderdeel uit van het grondbeleid. De gemeenteraad stelt de beleidskaders vast; het college is bevoegd tot uitvoering binnen deze kaders.

Besluiten over eigendommen worden genomen met oog voor samenhang met:

- het afwegingskader uit hoofdstuk 2 en 3;
- de financiële kaders uit hoofdstuk 5;
- de planning- en controlcyclus (begroting, MPGO en jaarrekening).

Op deze wijze wordt geborgd dat uitgiftebesluiten transparant, controleerbaar en beleidsmatig consistent zijn.

5. Financiën / Governance

Grondbeleid heeft directe financiële gevolgen en beïnvloedt zowel de gemeentelijke begroting als het weerstandsvermogen. Het is daarom essentieel dat financiële risico's en kansen vroegtijdig, volledig en transparant worden meegenomen in planontwikkeling en besluitvorming. Tegelijkertijd moet de raad voldoende inzicht hebben om haar controlerende rol uit te oefenen.

5.1 Financiën

Transparantie en beheersbaarheid
De financiële uitgangspunten, instrumenten en verantwoordingsregels van het gemeentelijk grondbeleid zijn nader uitgewerkt in Bijlage 1: Grondbeleid zoals vastgelegd in begroting en jaarrekening. Deze bijlage bevat onder meer een toelichting op grondexploitaties, reserves en voorzieningen, risicobeheersing, informatievoorziening en de toepassing van BBV-regelgeving.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)
Het BBV is leidend voor de manier waarop gemeenten verslaglegging moeten invullen. In de notities "Grondbeleid in begroting en jaarstukken" en "Notitie materiële vaste activa" staat beschreven op welke manier gronden gewaardeerd moeten worden, welke kosten geactiveerd mogen worden en op welke manier tekorten en risico's moeten worden afgedekt. Vanuit de regels gesteld in BBV is de (voorgenomen) herontwikkeling of toekomstige bestemming van de grond of het vastgoed het uitgangspunt.

Grondexploitaties
De financiële en economische haalbaarheid van een plan/project kan worden berekend en aangetoond via een grondexploitatie of een kosten-baten berekening. Binnen deze context heeft een grondexploitatie verschillende functies. Indien de gemeente partij is bij een planontwikkeling - omdat zij zelf gronden verwerft – worden met een grondexploitatie de inkomsten en opbrengsten van een dergelijke planontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

Naast reguliere gronden kent de gemeente Echt-Susteren ook Bouwgronden In exploitatie (BIE). Onder een BIE wordt verstaan 'gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor de gemeenteraad door middel van een raadsbesluit een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld'. Het raadsbesluit vormt het startpunt van de BIE. Voor de kostentoerekening moet worden aangesloten op de verhaalbare kostensoorten zoals opgenomen in bijlage IV van het Omgevingsbesluit (artikel 8.15).

Grondexploitaties worden minimaal één keer per jaar bijgesteld. Bij de bijstelling worden ook de risico's kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Er worden waar mogelijk beheermaatregelen genomen ter voorkoming of beperking van risico's. De risico's worden getoetst aan de weerstandscapaciteit van de gemeente.

Reserves en voorzieningen
De aan het Grondbedrijf gerelateerde reserves en voorzieningen zijn:

- Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG);
- Reserve Winst Grondexploitaties (RWG);
- Voorziening Verliezen Grondexploitaties.

Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)
De Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) is een algemene reserve, waarbinnen alle positieve resultaten en onttrekkingen ten behoeve van voorzieningen van de activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie (zowel actieve- als facilitaire grondexploitaties) worden verrekend. De algemene reserve grondbedrijf dient als buffer voor het opvangen van onvoorziene en onvermijdbare kosten alsmede de financiële risico's die samenhangen met de grondexploitaties.

Reserve Winst Grondexploitaties (RWG)
Het BBV schrijft voor dat tussentijdse winst op de grondexploitaties moet worden genomen. Dit geeft grote fluctuaties in de gemeentelijke begroting. Om te voorkomen dat tussentijdse resultaten bestemd worden voordat de winst definitief is gemaakt is de RWG ingericht.

Voorziening verliezen grondexploitaties
De voorziening verliezen grondexploitaties moet voldoende groot zijn om in de exploitatietekorten te voorzien. Voeding geschiedt primair vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). De hoogte van de voorziening is bepaald op eindwaarde om risico's te vermijden.

Grondverkopen algemene dienst
Binnen de gemeente zijn er ook grondverkopen uit algemene dienst, welke geen onderdeel uitmaken van de grondexploitaties. Denk hierbij bijvoorbeeld aan overhoeken, landbouwgronden of een gebouw. Deze grondopbrengsten worden in de Reserve Revolverende Investeringen gestort. De opbrengst wordt bepaald door de verkoopprijs te verminderen met de verkoop gerelateerde kosten en eventuele boekwaarde.

Grondprijsbeleid
Om goede afwegingen te kunnen maken voor strategische aan- en verkopen is het belangrijk dat er richtlijnen betreffende de prijzen worden bepaald. Deze richtprijzen worden op basis van marktverkenning en taxaties door onafhankelijke deskundige bepaald en bieden een handvat om te bepalen al dan niet tot een strategische transactie over te gaan. Binnen gemeenten is het gebruikelijk dat het vaststellen van de grondprijsbrief gekoppeld is aan de vaststelling van de bijgestelde GREX-en en de verslaglegging hiervan in het Meerjarig Perspectief op Grondexploitaties.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties en Ontwikkellocaties (MPGO)
Het MPGO geeft de raad jaarlijks inzicht in:

- resultaten en voortgang van lopende projecten;
- financiële effecten en risico's;
- doorkijk naar toekomstige ontwikkelingen.

Met het MPGO kan de raad haar controlerende taak goed uitvoeren.

Bevoegdheid college
Het college is bevoegd tot private rechtshandelingen (art. 160 Gemeentewet) binnen de kaders van deze nota. Voor transacties die het vastgestelde budget of beleidskaders raken, wordt de raad vooraf geïnformeerd over wensen en bedenkingen. Voor strategische grondaankopen, inclusief informatieverstrekking aan de gemeenteraad bij transacties boven € 100.000, wordt verwezen naar paragraaf 2.7.1 "Strategische aankopen".

Balansposities
Bij bestemmingswijzigingen verandert de balanswaardering conform BBV-regels:

- Openbaar gebied gaat bij exploitatieafsluiting kosteloos over naar de beheerorganisatie;
- Onverkochte bouwkavels worden geactiveerd tegen historische kostprijs;
- Gronden bestemd voor verkoop verschuiven van materiële vaste activa naar voorraad.

5.2 Governance

Rollen en verantwoordelijkheden
- **Raad**: stelt de nota vast, bepaalt kaders en oefent controlerende rol uit;
- **College van B&W**: voert beleid uit binnen de vastgestelde kaders en legt verantwoording af over keuzes, risico's en financiële gevolgen.

Raadsgericht overzicht
Om de controlerende rol van de raad te versterken, wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Beleidskeuzes: waar de raad kaders kan stellen of besluiten kan nemen;
- Uitvoering en technische afhandeling: waar het college binnen de kaders handelt;
- Financiële resultaten en risico's: inzichtelijk gemaakt via GREX, MPGO en jaarverslagen.

Toegankelijke informatie
De informatie wordt duidelijk, gestructureerd en begrijpelijk gepresenteerd, zodat de raad:

- strategische keuzes kan beoordelen;
- risico's kan volgen;
- afwijkingen kan signaleren;
- onderscheid kan maken tussen bestuurlijke keuzes en uitvoering.

Kernpunten voor de raad

1. Grondbeleid beïnvloedt begroting en weerstandsvermogen; risico's worden inzichtelijk gemaakt

2. Strategische keuzes door het college zijn kadergebonden en vooraf transparant voor de raad

3. MPGO geeft jaarlijks overzicht van projecten, financiële effecten en risico's

4. Reserves en voorzieningen bieden buffers tegen financiële onzekerheden

5. Technische BBV-regels zijn achter de schermen;



Bijlage

Bijlage 1: Grondbeleid zoals vastgelegd in de begroting en jaarrekening

Leeswijzer: Deze bijlage beschrijft de financiële en administratieve uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid conform BBV-regelgeving. De bijlage heeft primair een naslag- en verantwoordingsfunctie en ondersteunt de kaderstellende en controlerende rol van de raad. Beleidsmatige keuzes zijn opgenomen in de Nota Grondbeleid 2026.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

1. Bevoegdheidsverdeling
De gemeenteraad stelt de beleidsmatige kaders van het grondbeleid vast via de Nota Grondbeleid en oefent zijn budgetrecht uit door middel van de begroting, grondexploitatiebesluiten en de jaarrekening. Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 160 van de Gemeentewet bevoegd tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder aan- en verkoop van gronden, grondruil, uitgifte van gronden en het sluiten van overeenkomsten. Dit levert de volgende tabel op:

Taak	Orgaan	Instrument
Kaders stellen	Gemeenteraad	Nota grondbeleid Paragraaf Grondbeleid bij begroting
Uitvoeren	College van B & W	Vaststellen uitgifteprijzen Vaststellen algemene voorwaarden Gronduitgifte Aankopen Sluiten overeenkomsten
Toetsen	Gemeenteraad	Meerjarenperspectief Grondexploitaties Jaarrekening

Voor de informatievoorziening aan de gemeenteraad wordt verwezen naar hoofdstuk Governance van deze nota.

2. Actief en faciliterend grondbeleid
De gemeente kan ruimtelijke ontwikkelingen realiseren via actief dan wel faciliterend grondbeleid.
Bij actief grondbeleid heeft de gemeente grond in eigendom, verwerft gronden, maakt deze bouw- en woonrijp en geeft de gronden vervolgens uit.
Bij faciliterend grondbeleid vindt de ontwikkeling plaats door derden en beperkt de gemeentelijke rol zich tot het scheppen van planologische en juridische randvoorwaarden en het verhalen van kosten.
Voor beide vormen geldt dat vooraf de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling wordt beoordeeld.

3. Grondexploitaties
Indien de gemeente gronden ontwikkelt, wordt hiervoor een grondexploitatie opgesteld.
Een grondexploitatie bevat een raming van:

- verwervingskosten;
- plankosten;
- kosten voor bouw- en woonrijp maken;
- rente;
- opbrengsten uit gronduitgifte;
- risico's en onzekerheden.

De gemeenteraad stelt grondexploitaties vast en actualiseert deze ten minste eenmaal per jaar.
Indien zich tussentijds significante afwijkingen voordoen wordt de raad hierover geïnformeerd en wordt zo nodig een herziening ter besluitvorming voorgelegd.

4. Voorbereidingskredieten
Voorafgaand aan een grondexploitatie moeten vaak kosten worden gemaakt voor onderzoeken, planvorming, verwervingen en andere voorbereidende werkzaamheden.
De gemeenteraad biedt het college ruimte om jaarlijks voorbereidingskosten voor actieve en faciliterende grondexploitaties te maken tot een totaalbedrag van maximaal € 100.000.
Deze kosten worden geactiveerd en verantwoord overeenkomstig de geldende BBV-richtlijnen.
Indien een ontwikkeling niet tot uitvoering komt, worden de gemaakte voorbereidingskosten afgeboekt ten laste van het jaarresultaat, waarbij dekking plaatsvindt vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf.

5. Winst- en verliesneming

Winstneming
Winstneming bij grondexploitaties geschiedt conform de "Percentage of completion - methode" (Poc-methode) omdat deze is voorgeschreven door de Commissie BBV. De gemeente is zelf voorstander van een voorzichtiger beleid. Hetgeen inhoudt dat er ook daadwerkelijk sprake moet zijn van gerealiseerde winsten (rekening houdende met de nog te realiseren kosten).
Het verschil tussen de verplichte winstneming conform Poc-methode en de door de gemeente gehanteerde winstneming wordt toegevoegd aan een aparte reserve "Winst Grondexploitaties". Zodra winsten ook volgens gemeentelijk beleid als gerealiseerd gelden, worden deze bij de afsluiting van het boekjaar vanuit de Reserve Winst Grondexploitaties overgeboekt naar de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Verliesneming
Indien tekorten worden geconstateerd of worden voorzien, wordt op basis van het voorzichtigheidsprincipe de Voorziening verliezen grondexploitaties (aan)gevuld ter hoogte van het (te verwachten) verlies. Indien de verliezen daadwerkelijk worden gerealiseerd, vindt verliesneming plaats via die gevormde voorziening.

6. Reserves en voorzieningen en weerstandsvermogen
Voor de algemene kaders met betrekking tot reserves, voorzieningen, risicomanagement en weerstandsvermogen wordt verwezen naar de door de raad vastgestelde Nota Reserves en Voorzieningen en de Nota Risicomanagement en nota Weerstandsvermogen.

6.1 Algemene Reserve Grondbedrijf
De Algemene Reserve Grondbedrijf vormt de financiële buffer voor risico's binnen het gemeentelijk grondbeleid.

De reserve wordt gevoed door:

- positieve resultaten uit grondexploitaties;
- opbrengsten uit verkopen binnen de grondbedrijfsfunctie;
- vrijval van voorzieningen.

De reserve wordt onder meer ingezet voor:

- dekking van verliesvoorzieningen;
- afdekking van voorbereidingskosten;
- overige risico's binnen de grondbedrijfsfunctie.

6.2 Reserve Winst Grondexploitaties
Het BBV schrijft voor dat tussentijdse winst op de grondexploitaties moet worden genomen. Dit geeft grote fluctuaties in de gemeentelijke begroting. Om te voorkomen dat tussentijdse resultaten bestemd worden voordat de winst definitief is gemaakt is de RWG ingericht.

6.3 Voorziening Verliezen Grondexploitaties
De voorziening verliezen grondexploitaties moet voldoende groot zijn om in de exploitatietekorten te voorzien. Voeding geschiedt primair vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). De hoogte van de voorziening is bepaald op eindwaarde om risico's te vermijden.

6.4 Overige opbrengsten en stille reserves
De gemeentelijke landbouwgronden genereren jaarlijks pachtopbrengsten die worden verantwoord in de gemeentebegroting.
Voor zover gronden worden verkocht, vindt verwerking van de opbrengsten plaats overeenkomstig de door de gemeenteraad vastgestelde financiële kaders.
De gemeente beschikt daarnaast over stille reserves in de vorm van gronden waarvan de actuele marktwaarde hoger ligt dan de boekwaarde. Overeenkomstig de BBV-regelgeving worden deze stille reserves niet opgenomen op de gemeentelijke balans maar wel toegelicht in de jaarrekening.

6.5 Weerstandsvermogen
Grondbeleid brengt financiële risico's met zich mee. Deze risico's worden periodiek geïnventariseerd, beoordeeld en waar mogelijk beheerst.
De risico's van grondexploitaties maken onderdeel uit van het gemeentebrede risicomanagement en worden betrokken bij de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen.
Bij iedere actualisatie van een grondexploitatie worden de financiële risico's opnieuw beoordeeld.

7. Informatievoorziening
De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de uitvoering van het grondbeleid via:

- de programmabegroting;
- bestuursrapportages;
- de jaarrekening;
- jaarlijkse actualisaties van grondexploitaties;
- afzonderlijke raadsvoorstellen en raadsinformatiebrieven indien ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Bij majeure financiële of beleidsmatige afwijkingen wordt de gemeenteraad tijdig geïnformeerd overeenkomstig het protocol actieve informatieverstrekking.

Bijlage 2: Pachtuitgifte

De gemeente beschikt over een omvangrijke portefeuille landbouwgronden, waarvan het merendeel regulier wordt verpacht. Grond is schaars. De gemeente zet haar grondeigendom daarom niet alleen in voor agrarisch gebruik en het realiseren van pachtopbrengsten, maar ook als strategisch instrument om maatschappelijke opgaven te ondersteunen. Bij de uitgifte en het beheer van gemeentelijke landbouwgronden stuurt de gemeente actief op het realiseren van doelstellingen op het gebied van waterbeheer, natuur, biodiversiteit, landschap, klimaatadaptatie en gebiedsontwikkeling. In gebieden waar specifieke opgaven spelen, wordt gestreefd naar een grondgebruik dat aantoonbaar bijdraagt aan de gewenste gebiedsontwikkeling. De gemeente gaat hierover in gesprek met pachters en andere betrokkenen en stimuleert het maken van afspraken die bijdragen aan deze maatschappelijke doelen. Daarbij wordt gezocht naar een evenwicht tussen een economisch vitale landbouw, maatschappelijke meerwaarde en een doelmatig beheer van de gemeentelijke eigendommen. De gemeente benut natuurlijke momenten, zoals nieuwe pachtuitgiften, bedrijfsontwikkeling en bedrijfsopvolging, om samen met betrokkenen de gewenste transities in het grondgebruik stapsgewijs te realiseren.

De gemeente Echt-Susteren verpacht landbouwgronden met als doel:

- actieve lokale agrarische bedrijven waar mogelijk toegang tot landbouwgrond te bieden;
- sturing te kunnen geven aan ontwikkelingen in het buitengebied.
- zorgvuldig en duurzaam grondgebruik te stimuleren;
- flexibiliteit te behouden voor toekomstige ruimtelijke opgaven;

Algemene uitgangspunten

1. Verpachting aan actieve landbouwers
Verpachting vindt plaats aan actieve landbouwers die bedrijfsmatig een agrarisch bedrijf exploiteren. Daaronder wordt verstaan:

- ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;
- geregistreerd als landbouwonderneming bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO);
- feitelijk actief in de agrarische bedrijfsvoering.

Nieuwe pachtovereenkomsten worden in beginsel niet aangegaan met hobbyisten of niet-agrarische partijen.

Het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd vormt geen zelfstandige juridische grond voor beëindiging van bestaande reguliere pachtovereenkomsten. Lopende overeenkomsten worden gerespecteerd binnen de geldende wettelijke kaders.

2. Jongere agrariërs en bedrijfsontwikkeling
De gemeente onderkent het belang van verjonging in de agrarische sector. In de praktijk is gebleken dat het creëren van specifieke ruimte voor jonge agrariërs juridisch en feitelijk beperkt mogelijk is.
Jonge agrariërs opereren vaak in maatschaps- of familieverband, waardoor leeftijd op zichzelf geen werkbaar selectiecriterium vormt. De gemeente zet daarom niet in op formeel leeftijdsbeleid, maar kijkt bij nieuwe uitgiftes naar:

- actieve bedrijfsvoering;
- investeringsbereidheid;
- toekomstgericht ondernemerschap.

3. Geliberaliseerde pacht als uitgangspunt
De gemeente hanteert geliberaliseerde pachtovereenkomsten als belangrijkste contractvorm.

Geliberaliseerde pacht biedt:

- flexibiliteit voor de gemeente;
- duidelijkheid voor de pachter;
- ruimte voor maatwerk.

Looptijd
Geliberaliseerde pacht wordt in beginsel aangegaan voor een periode van drie jaar. Deze looptijd sluit aan bij de wens om:

- duurzaam grondgebruik te stimuleren;
- investeringen in bodemkwaliteit mogelijk te maken;
- rust en continuïteit te bieden aan de pachter.

De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de pachtovereenkomst tussentijds op te zeggen indien:

- het perceel nodig is voor grondverwerving;
- grondruil noodzakelijk is voor ruimtelijke ontwikkeling;
- zwaarwegende gemeentelijke belangen dit vereisen.

Deze opzeggingsmogelijkheid wordt contractueel vastgelegd.

Voor percelen met een directe strategische functie kan een kortere looptijd worden gehanteerd. Indien beoordeeld kan worden dat het perceel niet geschikt is als ruilperceel dan kan ook een termijn van zes pachtjaren worden afgesproken.

4. Pachtprijs en prijsbeleid
De gemeente volgt niet consequent het landelijke pachtprijzenbeleid.
Reden hiervoor is dat:

- landelijke pachtnormen kunnen leiden tot grote prijsschommelingen;
- de kwaliteit en opbrengstcapaciteit van gemeentelijke percelen sterk uiteenlopen;
- maximale pachtprijzen niet altijd reëel of wenselijk zijn.

De gemeente kiest bewust voor:

- een stabiel pachtprijsniveau;
- geen structureel hanteren van de maximaal toegestane pachtprijs.

De pachtprijs wordt bepaald op basis van:

- regionale pachtnormen;
- ligging, grootte en kwaliteit van het perceel;
- gebruiksmogelijkheden;
- eventuele afspraken over duurzaam grondgebruik.

Indien afspraken worden gemaakt over duurzaam of extensiever gebruik, kan de gemeente genoegen nemen met een lagere pachtprijs.

5. Duurzaam grondgebruik
De gemeente stimuleert en faciliteert duurzaam grondgebruik en maakt hierover, waar mogelijk, gerichte afspraken met pachters. Deze afspraken dragen bij aan het versterken van de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het landelijk gebied en kunnen betrekking hebben op:

- behoud en verbetering van bodemkwaliteit en bodemvruchtbaarheid;
- beperking van de gebruiksintensiteit en bevordering van extensiever grondgebruik;
- specifieke teelt- en gebruiksvoorwaarden die bijdragen aan maatschappelijke doelstellingen;
- aanleg, herstel en instandhouding van landschapselementen, zoals houtwallen, singels, kruidenrijke randen en andere landschappelijke structuren;
- maatregelen die bijdragen aan het vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren van water, zoals waterberging, klimaatadaptieve inrichting en verbetering van de waterhuishouding.

Deze afspraken worden vastgelegd in de pachtovereenkomst en maken onderdeel uit van de voorwaarden waaronder gemeentelijke gronden worden uitgegeven. Wanneer duurzaam grondgebruik leidt tot aantoonbare beperkingen in het reguliere agrarische gebruik of extra inspanningen van de pachter vraagt, kan de gemeente dit waarderen door middel van passende pachtvoorwaarden, bijvoorbeeld:

- een lagere pachtprijs;
- of een langere, maar nog steeds geliberaliseerde, looptijd.

6. Onderverpachting en gebruik door derden
De gemeente hecht eraan dat gemeentelijke landbouwgronden worden gebruikt door de pachter aan wie de grond is uitgegeven. Onderverpachting zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is daarom niet toegestaan. De pachter blijft te allen tijde verantwoordelijk voor het gebruik en beheer van de grond overeenkomstig de pachtovereenkomst.

In uitzonderlijke situaties kan toestemming worden verleend voor:

- tijdelijke onderverpachting;
- ploegruil om bedrijfseconomische of teelttechnische redenen.

De gemeente treedt actief op tegen situaties waarin sprake is van (vermoedelijke) ongeoorloofde onderverpachting. Bij ongeoorloofde onderverpachting of ingebruikgeving aan derden spreekt de gemeente de pachter hierop aan en verlangt zij dat de situatie wordt beëindigd. Bij structurele, bewuste of ernstige overtredingen kan de gemeente overgaan tot het treffen van verdere maatregelen, waaronder beëindiging van de pachtovereenkomst en het uitsluiten van toekomstige pachtuitgifte.

7. Goed landbouwkundig beheer
Van de pachter wordt verwacht dat hij de grond beheert als een goed landbouwer en zorgvuldig omgaat met de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de gemeentelijke eigendommen. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- verantwoord en doelmatig bemesten;
- zorgvuldig gebruik van toegestane gewasbeschermingsmiddelen en andere middelen;
- Het voorkomen van schade aan landschapselementen;
- behoud en verbetering van de bodemstructuur en bodemkwaliteit;
- het nemen van maatregelen om bodemuitputting en achteruitgang van de landbouwkundige kwaliteit te voorkomen.
- het tijdig signaleren en bestrijden van probleemonkruiden, zoals knolcyperus, doornappel en jakobskruiskruid, om verspreiding en schade aan aangrenzende percelen te voorkomen.

Bij structureel onvoldoende beheer of het niet nakomen van gemaakte afspraken kan de gemeente passende maatregelen treffen, waaronder het stellen van aanvullende voorwaarden, het aanpassen van de pachtvoorwaarden of het meewegen hiervan bij toekomstige pachtuitgiften.

8. Uitgifte en bestuurlijke afweging
Bij uitgifte van landbouwgronden weegt het college:

- strategisch belang van het perceel;
- bedrijfsvoering en toekomstgerichtheid van het agrarisch bedrijf;
- mogelijkheden voor duurzaam grondgebruik;
- behoefte aan flexibiliteit voor grondruil.

Bedrijven die investeren, willen meedenken over duurzaam grondgebruik en dit combineren met een gezond verdienmodel, kunnen daarbij een voordeel hebben ten opzichte van bedrijven die niet meer investeren.

Slotopmerking
Dit pachtbeleid beoogt geen perfect systeem, maar een werkbaar, zorgvuldig en uitvoerbaar kader, dat recht doet aan:

- de belangen van agrariërs;
- de maatschappelijke opgaven van de gemeente;
- de bestuurlijke realiteit van grondschaarste.

Bijlage 3: Uitgifteregels voor diverse specifieke uitgiftecategorieën

Uitgifte van woningbouwkavels

Gezien het in de Huisvestingswet neergelegde recht op vrije vestiging worden bij de uitgifte van gemeentelijke bouwkavels in beginsel geen eisen gesteld ten aanzien van sociale of economische binding. De gemeente beschikt momenteel niet over een huisvestingsverordening en stelt bij de uitgifte van woningbouwkavels geen aanvullende eisen op basis daarvan.

Bij particuliere woningbouwontwikkelingen streeft de gemeente ernaar om via anterieure overeenkomsten afspraken te maken over het woningbouwprogramma, waaronder het realiseren van voldoende betaalbare woningen, passend binnen het Volkshuisvestingsprogramma en regionale woningbouwafspraken. Bij betaalbare koopwoningen wordt aangesloten bij de op dat moment geldende NHG-kostengrens.

Bij de uitgifte van bouwkavels kan worden gekozen voor gerichte communicatie en publicatie, zodat woningzoekenden tijdig kennis kunnen nemen van nieuwe kaveluitgiftes.

De gemeente draagt zorg voor een transparante en objectieve uitgifteprocedure, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en de jurisprudentie inzake het Didam-arrest.

De uitgifteprijzen van bouwkavels zijn gebaseerd op marktconforme prijzen. Voor zover sprake is van uitgeefbare gemeentelijke bouwkavels worden de uitgifteprijzen vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.
Op de uitgifte van bouwkavels zijn de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Echt-Susteren van toepassing, waaronder een bouwplicht.

Uitgifte van bedrijfskavels

De gemeente beschikt momenteel over een beperkt aanbod van uitgeefbare bedrijfskavels. De verwachting is dat gedurende de looptijd van deze nota nieuwe bedrijfskavels beschikbaar komen, onder meer binnen de ontwikkeling van bedrijventerrein De Berk III.
De uitgifte van bedrijfskavels vindt plaats op basis van een zorgvuldig en transparant uitgifteproces, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving, waaronder de eisen die voortvloeien uit het Didam-arrest. Nadere regels over de uitgifteprocedure, selectiecriteria en algemene voorwaarden worden door het college vastgesteld.

Bij de beoordeling van gegadigden kunnen onder meer de volgende aspecten een rol spelen:

- de bijdrage aan de economische ontwikkeling van de gemeente;
- de kwaliteit en duurzaamheid van de voorgenomen bedrijfsactiviteiten;
- de bijdrage aan de werkgelegenheid;
- de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief;
- overige criteria die zijn opgenomen in het geldende uitgifteprotocol.

Aan de uitgifte van bedrijfskavels worden voorwaarden verbonden die gericht zijn op een doelmatig gebruik van de beschikbare bedrijfsgrond en het voorkomen van speculatie. De algemene uitgiftevoorwaarden, waaronder bepalingen over de realisatietermijn, gebruik van de kavel en overige verplichtingen, worden door het college vastgesteld en periodiek geactualiseerd.
Waar nodig kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt over het beheer en de kwaliteit van het bedrijventerrein, waaronder parkmanagement.
Het college past de algemene uitgiftevoorwaarden zoveel mogelijk uniform toe. Afwijkingen zijn slechts mogelijk indien de omstandigheden van het geval daartoe aanleiding geven en worden deugdelijk gemotiveerd.

Jacht

Bij het aangaan van pachtovereenkomsten behoudt de gemeente Echt-Susteren het genot van jacht op het pachtobject voor. De gemeente verhuurt de jachtrechten samenhangende met het eigendom van haar landbouwpercelen aan zogenaamde wildbeheereenheden (WBE's). De jacht mag geen doel op zich zijn, maar jacht moet ten dienste staan van goed faunabeheer. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de Wet natuurbescherming die o.a. de jacht reguleert. De provincie heeft een belangrijke rol bij de uitvoering van deze wet. Het faunabeheer wordt uitgevoerd volgens het zogenaamde provinciale faunabeheerplan. Daarin staan o.a. de bestaande en de gewenste hoeveelheden van diersoorten en de mogelijkheden van schadebestrijding. Het faunabeheer wordt overgelaten aan zogenaamde wildbeheereenheden (WBE;s). Jagers zijn verplicht zich in WBE's te organiseren. Doel van de verhuur van de jachtrechten is: Gestreefd wordt naar een zo goed mogelijk beheer van de fauna in nauwe samenhang met de overige natuurwaarden en/of landbouwkundige belangen op het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren tegen een marktconforme jachthuurvergoeding en met inachtneming van de Wet natuurbescherming.

Beheer gemeentelijke bossen, natuurterreinen en landschapselementen

Eind december 2021 heeft het College van B&W de beheervisie bossen, natuurterreinen en landschapselementen 2022-2031 vastgesteld.
Momenteel is het beheer uitbesteed aan Bosgroep Zuid Nederland en we streven naar continuïteit in ons beheer.

Uitgifte van overhoeken/restpercelen

De gemeente Echt-Susteren beheert gronden uitsluitend vanuit een publiek belang of ter ondersteuning van gemeentelijke doelstellingen. Door de energietransitie is de behoefte aan ruimte voor onder meer trafostations, kabelverbindingen en andere energievoorzieningen sterk toegenomen. Daarom worden overhoeken en restpercelen in beginsel niet verkocht.
Het college kan gemotiveerd besluiten tot verkoop indien is vastgesteld dat een perceel, nu én naar verwachting in de toekomst, geen functie vervult voor de openbare ruimte, de energietransitie of andere gemeentelijke doelstellingen. In alle overige gevallen kan de gemeente, indien passend, kiezen voor tijdelijke uitgifte in de vorm van huur of bruikleen.
Belangstellenden kunnen een verzoek indienen voor aankoop, huur of bruikleen. Per verzoek beoordeelt de gemeente of uitgifte mogelijk is en welke uitgiftevorm, gelet op het gemeentelijk belang, het meest passend is.

Uitgifteregels
Begripsomschrijving
Overhoeken zijn gemeentegronden kleiner dan 200 m^2 die geen openbare functie vervullen of naar verwachting zullen vervullen.

Uitgangspunten bij uitgifte
Overhoeken kunnen uitsluitend worden verkocht aan eigenaren van direct aangrenzende percelen.
Bruikleen of huur is mogelijk voor:

- eigenaren van aangrenzende percelen;
- huurders van aangrenzende percelen.

De gemeente beoordeelt per situatie of een perceel voor uitgifte in aanmerking komt.

Beoordeling openbare functie
Bij de beoordeling of een perceel een openbare functie vervult of in de toekomst kan vervullen, betrekt de gemeente in ieder geval:

- het omgevingsplan en eventuele planologische beleidsvoornemens;
- de energietransitie, waaronder de mogelijke aanleg van kabels, leidingen, trafostations en overige nutsvoorzieningen;
- de feitelijke situatie ter plaatse, beoordeeld via een schouwing.

Bij de schouwing wordt onder andere gekeken naar:

- groenstructuren;
- verkeersveiligheid en verkeersgeleiding;
- zichtlijnen;
- speelvoorzieningen;
- afschermend groen;
- gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte;
- toekomstige inrichting of ontwikkelingen.

Ook andere relevante belangen of omstandigheden kunnen bij de beoordeling worden betrokken.
De gemeente kan in voorkomende gevallen besluiten een perceel tijdelijk in gebruik te geven indien dit verenigbaar is met het openbaar belang.

Kabels en leidingen aanwezig
Indien sprake is van kabels, leidingen of andere nutsvoorzieningen beoordeelt de gemeente of uitgifte mogelijk is, rekening houdend met de geldende wet- en regelgeving en toepasselijke afspraken met nutsbedrijven, waaronder de OGN 2021.
In die situaties kan de gemeente besluiten:

- het perceel uitsluitend in gebruik te geven;
- aanvullende voorwaarden te stellen;
- verkoop mogelijk te maken, bijvoorbeeld onder vestiging van een zakelijk recht.

Uitgifteprijzen
De uitgifteprijzen voor overhoeken en overige gemeentegronden worden jaarlijks vastgesteld in de Grondprijzenbrief, behorend bij het Meerjarenperspectief Grondexploitaties en Ontwikkellocaties (MPGO).
De gemeente kan gemotiveerd afwijken van de standaardprijzen indien de omstandigheden van het geval daartoe aanleiding geven.

Bruikleen en onderhoud openbaar groen
De gemeente kan overhoeken of andere gemeentegronden tijdelijk in gebruik geven via een bruikleen- of huurovereenkomst.
Daarnaast kan het college toestemming verlenen aan bewoners of bewonerscollectieven om behulpzaam te zijn bij het onderhoud van openbaar groen of de inrichting van groenvoorzieningen in de buurt.
Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden over onder meer:

- de wijze van onderhoud;
- de beplanting;
- bereikbaarheid;
- veiligheid;
- het behoud van het openbare karakter van de ruimte.

De gemeente kan een toestemming of ingebruikgeving wijzigen of beëindigen indien het openbaar belang of gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Belangen van derden
Indien de gemeente voornemens is gemeentegrond uit te geven en daarbij belangen van derden kunnen worden geraakt, kunnen belanghebbenden vooraf worden geconsulteerd. Bij de besluitvorming worden de betrokken belangen zorgvuldig afgewogen.

Besluiten over verkoop van gemeentegrond betreffen privaatrechtelijk handelen van de gemeente. Tegen dergelijke besluiten staat in beginsel geen bezwaar of beroep open.
Toestemmingen en overeenkomsten worden geregistreerd in de gemeentelijke administratie.

Beleidsregels voor uitgiftes van eigendom aan maatschappelijke instellingen en (sport)verenigingen

De uitgifte van eigendom aan maatschappelijke instellingen en (sport) verenigingen is maatwerk. In de meeste gevallen hebben verenigingen en maatschappelijke instellingen historisch eigendommen van de gemeente in gebruik uitgaande van lage vergoedingen. Ook zijn er subsidieregels van toepassing met als gevolg dat verenigingen de door hen betaalde bedragen voor het in gebruik krijgen van benodigde gronden/gebouwen vergoed krijgen door de gemeente via subsidie.

Ingevolge de op 1 juli 2012 ingevoerde Wet markt en overheid is de gemeente in principe verplicht aan zijn afnemer van gemeentelijke eigendommen, de integrale kostprijs in rekening te brengen. Dit voorkomt namelijk concurrentievervalsing. De wet maakt het echter mogelijk dat de Raad mag besluiten genoegen te nemen met een lagere vergoeding indien de Raad vaststelt dat deze niet marktconforme uitgiftes geschieden ten dienste van het algemeen belang. In dit kader heeft de Raad, de volgende economische activiteiten aangewezen als activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25 h, vijfde lid van de Mededingingswet, te weten:

- uitgifte van gemeentelijke eigendommen aan (sport)verenigingen, stichtingen, parochies die
- bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente Echt-Susteren;
  exploitatie van sportaccommodaties en gemeenschapshuizen;
- anti-kraakuitgifte.

Beleidsregels
1. De afspraken wat betreft de totstandkoming, eigendom, beheer van verenigingsgebouwen/ gemeenschapscentra zijn maatwerk.

2. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar standaardisering van de voorwaarden, waaronder uitgiftes van (sport)terreinen dienen plaats te vinden. Zo wordt in het geval van de buitensportaccommodaties verhuurd op basis van algemene Voorwaarden voor de huur van gemeentelijke sportvelden en toebehoren.

3. Binnensportverenigingen worden veelal gefaciliteerd in accommodaties in eigendom van de gemeente die worden beheerd door stichting Menswel. De gemeente heeft met Menswel een overeenkomst gesloten ter zake de verhuur en exploitatie van tal van binnensportaccommodaties inclusief het zwembad.

4. De gemeente streeft naar optimaal gebruik van verenigingsaccommodaties en maakt hieromtrent desgewenst maatafspraken. De gemeente bevordert samenwerking tussen verenigingen.

5. Wat betreft de uitgifte van gemeenschapshuizen is afzonderlijk beleid door de Raad vastgesteld. Gemeenschapshuizen zijn doorgaans in eigendom van de gemeente. Veelal wordt met een beherende stichting/vereniging afspraken gemaakt over de exploitatie van het gemeenschapshuis.

Het beschikbaar stellen van openbare gronden ten behoeve van monumenten, kapellen etc

De gemeente Echt-Susteren geeft gronden om niet in gebruik, door middel van een bruikleenovereenkomst ten behoeve van monumenten, kapellen voor zover dit past binnen het planologisch kader en indien met de realisering van het ((bouw)werk) een maatschappelijk doel is gemoeid, ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

Uitgifte van gronden aan nutsbedrijven en telecomaanbieders

De gemeente werkt, binnen de geldende wet- en regelgeving, mee aan de aanleg, instandhouding en uitbreiding van kabels, leidingen en overige nutsvoorzieningen die noodzakelijk zijn voor de openbare energie-, water-, telecom- en andere nutsvoorzieningen.

Voor telecommunicatievoorzieningen geldt de wettelijke gedoogplicht op grond van de Telecommunicatiewet. Voor kabels en leidingen van nutsbedrijven zijn de tussen gemeenten en nutsbedrijven geldende afspraken, waaronder de OGN 2021, van toepassing.

Afhankelijk van de aard van de voorziening en de locatie wordt beoordeeld welke privaatrechtelijke regeling het meest passend is, zoals verkoop van gronden, vestiging van een zakelijk recht of het maken van andere privaatrechtelijke afspraken.

In het kader van de uitbreiding van het elektriciteitsnet verkoopt de gemeente de ondergrond van transformatorstations aan de desbetreffende netbeheerder. Hiermee wordt aangesloten bij de eigendoms- en beheerverantwoordelijkheid van de netbeheerder en ontstaat een duurzame juridische situatie.

Indien gemeentegrond waarop kabels of leidingen zijn gelegen aan derden wordt verkocht, beoordeelt de gemeente vooraf of verlegging van de aanwezige voorzieningen noodzakelijk is of dat deze door middel van een zakelijk recht of andere passende regeling worden veiliggesteld.

Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van commerciële activiteiten

De gemeente Echt-Susteren verleent onder voorwaarden medewerking aan het vestigen van zakelijke rechten ten behoeve van de opstelling van reclameobjecten uitgaande van een marktconforme vergoeding en voor zover medewerking past binnen het planologisch beleid en niet in strijd is met de vastgestelde reclamenota.

In gevallen waarin grond niet verkocht kan worden, maar wel in gebruik gegeven kan worden ten behoeve van commerciële activiteiten (bijvoorbeeld standplaats friteskraam) wordt hieraan medewerking verleend, uitgaande van een marktconforme vergoeding dan wel de vergoeding die hiervoor gevraagd mag worden ingevolge de precarioverordening en dat medewerking past binnen het planologisch beleid en milieuhygiënisch beleid.

Medewerking aan de plaatsing van GSM masten
In principe verleent de gemeente haar medewerking aan de plaatsing van GSM masten. Van belang is, dat er onderscheid gemaakt wordt tussen MB1-locaties en MB2-locaties. Bij MB2-locaties betreft het GSM masten die aan bouwwerken worden gekoppeld terwijl er bij een MB1 locatie sprake is van een zelfstandige mast met bijbehorende apparatuur op een perceel van ca. 100 m2.

1. De gemeente Echt-Susteren streeft er naar GSM masten zo veel mogelijk op haar eigendommen te plaatsen met inachtneming van het vastgestelde GSM beleid en uitgaande van een marktconforme vergoeding. Achtergrond van dit streven is, dat de lasten van plaatsing van GSM masten (inbreuk op landschap, uitzichtverlies) door een ieder gedragen worden, waardoor het ook redelijk wordt bevonden dat de opbrengsten ten goede van een ieder (lees de gemeente) kunnen komen in plaats van een particulier die gronden verhuurd ten behoeve van de plaatsing van een GSM mast. Hiertoe zal de gemeente pogen een overeenkomst met de GSM aanbieders te sluiten, waarbij de gemeente Echt-Susteren geschikte locaties ten behoeve van plaatsing van GSM masten aandraagt om te komen tot plaatsing van GSM masten op gemeentegrond, waarbij de GSM aanbieders volledige dekking van hun telefoonnet kunnen bereiken op het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren.
   Om het aantal GSM masten te beperken zal de gemeente bij de GSM aanbieders zoveel mogelijk aansturen op site-sharing (meerdere aanbieders maken gebruik van een mast).

2. Inzake MB1 locaties wordt van de betreffende operator een jaarlijks te indexeren marktconforme vergoeding bedongen.

3. Ten aanzien van het plaatsen van gsm-apparatuur, op of aan gebouwen/bouwwerken die in eigendom van de gemeente zijn, zal een jaarlijkse te indexeren marktconforme vergoeding worden bedongen.

Ander gebruik gemeentelijke gronden
Voor nieuwe of opkomende vormen van gebruik van gemeentelijke gronden die niet expliciet in deze bijlage zijn benoemd, geldt dat uitgifte plaatsvindt op basis van marktconformiteit, planologische inpasbaarheid en een zorgvuldige bestuurlijke afweging. Indien nodig wordt hiervoor afzonderlijk beleid vastgesteld.

Opdrachtgever	Gemeente Echt-Susteren
Versie	01
Datum	16 december 2026
Opgemaakt door	Dave Stevens, Studio Mayday
Foto's	ZIPS Fotografie en Chris van Vleuten
Postadres	Gemeente Echt-Susteren Postbus 450 6100 AL Echt
Bezoekadres	Nieuwe Markt 55 6101 CV Echt
Telefoonnummer	0475 478 478
Emailadres	info@echt-susteren.nl

Gemeente **Echt-Susteren**