



Datum besluitraad	: 28 maart 2017	Datum oordeelraad	: 7 maart 2017
Agendapunt	:	Datum B en W	: 7 februari 2017
Volgnummer	: 17.033	Programma begroting	: Stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 65
Portefeuillehouder	: P. Wijman		
E-mail steller	: Teun.vanEijk@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen Kadernota Grondbeleid 2017

Samenvatting

De Kadernota Grondbeleid 2017 geeft de algemene beleidslijnen met betrekking tot het vakgebied grondzaken en geeft uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling in Veldhoven.

Beslispunten

1. De voorliggende Kadernota Grondbeleid 2017 vast te stellen met als gewijzigde kaders:
 - a. Faciliterend grondbeleid als uitgangspunt te nemen in het gemeentelijk grondbeleid en actief grondbeleid incidenteel toe te passen.
 - b. Grondprijzen voor grondgebonden woningen jaarlijks te indexeren op basis van de regionale NVM-cijfers voor de regio Eindhoven e.o.
 - c. Grondprijzen voor bepaalde categorieën woningen, bijzondere functies of locaties residueel te bepalen en/of afzonderlijk te taxeren.
 - d. Bij grote vrije kavels de mogelijkheid te bieden om een staffel in de grondprijs toe te passen.
 - e. Voor bedrijfsgrond de mogelijkheid te bieden om meerdere prijscategorieën te hanteren dan de huidige twee categorieën, regulier en zichtlocatie.
 - f. Flankerend beleid voor de bouw van bepaalde categorieën woningen verder uit te werken in overeenstemming met de Woonvisie 2016 e.v.
 - g. Het uitgiftebeleid vrije kavels te actualiseren door de inschrijvingslijst (wachtlIJst) voor bouw kavels af te schaffen en iedereen de mogelijkheid te bieden om interesse voor een bouw kavel kenbaar te maken, ontwikkelaars de mogelijkheid te bieden om (ook) vrije kavels te verkopen.
 - h. In plaats van verkoop van grond, onder voorwaarden, ook grond uit te geven in erfpacht.

Inleiding

De Kadernota Grondbeleid 2017 is een raamwerk voor sturing en controle door de gemeenteraad.

De vorige Kadernota Grondbeleid van de gemeente Veldhoven dateert uit 2011. Door de gewijzigde marktsituatie bij zowel woningbouw als de ontwikkeling van bedrijventerreinen is het wenselijk de nota uit 2011 te actualiseren. De gemeenteraad heeft bij de Kerntakendiscussie in maart 2016 aangegeven dat de Nota grondbeleid geactualiseerd diende te worden. Hierbij hoorde een bezinning op de actieve grondpolitiek. De gemeenteraad wordt thans de gelegenheid geboden om zich hierover uit te spreken. Ook is er sprake van gewijzigde wetgeving, onder andere in



het Besluit Begroting en Verantwoording. Hiermee wordt in de Kadernota ook rekening gehouden.

De Kadernota is grotendeels beschrijvend van aard en legt het grondbeleid van de gemeente Veldhoven vast. De beleidsuitgangspunten in de nota, aangegeven in een kader, vormen een korte samenvatting van het betreffende onderdeel. Op basis van deze uitgangspunten is een aantal besluiten te formuleren, die in voorliggend raadsvoorstel worden behandeld.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), Onteigeningswet, Crisis- en herstelwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Gemeentelijke beleidskaders:

- algemeen: Vastgesteld profiel van Veldhoven uit de Stadsvisie 2015-2030 (2015);
- visie op wonen: Keuzes maken Woonvisie 2016 e.v. (2016);
- economische visies: De economie trekt aan...jou! (2016), Detailhandelsstructuurvisie (2016);
- visie op regionale samenwerking: Raadsagenda voor een sterke regio (2016);
- ruimtelijke visies: Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009), Structuurvisie Zilverackers, Structuurvisie De Drie Dorpen, Ambitiedocument van De Drie Dorpen, Masterplan De Run, Centrumontwikkelingsprogramma, Detailhandelsstructuurvisie, Verkeerscirculatieplan, Groenbeleidsplan;
- visie op duurzaamheid: Milieubeleidsplan 2010-2016 (2009/2014);
- visie op samenwerking en participatie: Kadernota Samenspraak (2012);
- maatschappelijke visies: Maatschappelijke Structuurvisie, Kadernota Maatschappelijke Participatie 2012-2015;
- risicomanagement: nota Risicomanagement en weerstandsvermogen gemeente Veldhoven 2014.

Beoogd effect

Door middel van Kadernota Grondbeleid heeft de gemeenteraad een algemeen kader met betrekking tot het te voeren grondbeleid (facilitair, PPS, actief) en de hiervoor aanwezige instrumenten van het grondbeleid. Dit kader is ook het uitgangspunt voor het college en de ambtelijke organisatie.

Argumenten

- 1.1. *Op basis van de nieuwe Kadernota Grondbeleid 2017 wordt de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om zich over het grondbeleid uit te spreken.*

Hierbij hoort een bezinning op de actieve grondpolitiek zoals de gemeenteraad bij de Kerntakendiscussie in maart 2016 heeft aangegeven.

- 1.a *Door faciliterend grondbeleid als uitgangspunt te nemen wordt maximale ruimte gegeven aan particuliere grondexploitatie. Dit geldt zowel bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties als bedrijfslocaties. Publiek private samenwerking is ook een vorm van grondbeleid die meer kan worden toegepast. Actief grondbeleid blijft mogelijk bij o.a. een reeds aanwezige gemeentelijke grondpositie of voor de aanleg van gemeentelijke infrastructurele werken.*



In de Kadernota Grondbeleid wordt gekozen voor een rol van de gemeente die in hoofdlijn kan worden aangeduid als: Regie voeren door te faciliteren waar het kan en te acteren waar het moet. Faciliterend grondbeleid heeft met name bij nieuwe gebiedsontwikkeling de voorkeur. Bij reeds in uitvoering zijnde grondexploitaties, waar sprake is van veel gemeentelijk grondeigendom, wordt vastgehouden aan actief grondbeleid. Ook voor de aanleg van gemeentelijke infrastructuur zoals wegen of riolering blijft gemeentelijke grondaankoop noodzakelijk. Een vorm van grondbeleid die tussen actief en faciliterend grondbeleid in ligt is Publiek private samenwerking (PPS). Dit is een verzamelnaam voor allerlei vormen van samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven. Voor nieuwe projecten wordt eveneens bekeken of deze vorm van samenwerking toepasbaar is.

Er is tijdens de economische crisis, die we nu achter ons hebben, veel veranderd ten aanzien van gebiedsontwikkeling en grondbeleid, ook in Veldhoven. De woningmarkt is ingestort, de vraag naar bedrijfsgrond viel volledig weg en gebiedsontwikkelingen kwamen nauwelijks meer van de grond. Op de gemeentelijke grondexploitatie is fors afgeboekt en er werden geen winsten meer gerealiseerd. Ook ontwikkelaars hadden niet meer de investeringskracht die ze voorheen hadden. Kleinschalige initiatieven ontstonden wel en nieuwe partijen stonden op. Naast deze veranderde posities zien we ook een verschuiving van de opgave: van uitleglocaties naar binnenstedelijke herontwikkeling. Zeker nu de markt weer aantrekt neemt het aantal principeverzoeken voor nieuwbouw en ontwikkeling toe, onder andere ter vervanging van bestaande panden.

Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van aanbodgericht naar vraaggericht ontwikkelen. Dit vraagt een hele andere benadering van de gebiedsontwikkeling en het grondbeleid. De gemeente wil daarom vanuit deze gewijzigde financiële situatie en veranderende opgave haar taken, werkwijze en instrumentarium actualiseren. Waar voorheen vooral in gezet werd op ontwikkelingsplanologie, waarbij de gemeente initiatief neemt, zien we nu steeds meer een verschuiving naar uitnodigingsplanologie, waarbij de markt de aanzet geeft tot gebiedsontwikkeling. Voor het gemeentelijk grondbeleid betekent dit een verschuiving van actief naar faciliterend grondbeleid.

Daar tegenover biedt de aantrekkende economie, het herstel op de woningmarkt en de nieuwe vraag naar bedrijfskavels ook veel kansen voor de gemeente om investeringen op projecten terug te verdienen door middel van actief grondbeleid. Voorbeeld hiervan is Zilverackers, Habraken, WeRun en Zandven. Hierbij kan ook gekozen worden voor samenwerking tussen gemeente en particuliere ontwikkelaar (publiek private samenwerking). Een goede mix tussen de verschillende vormen van grondbeleid is daarom aanbevelingswaardig.

De voorkeursvolgorde van het grondbeleid kan derhalve als volgt worden aangegeven: facilitair, PPS en actief.

- 1.b *Door de gemeentelijke grondprijzen voor grondgebonden woningen jaarlijks te indexeren op basis van de regionale NVM-cijfers blijven deze prijzen marktconform.*

Voor grondgebonden woningen worden in Veldhoven vaste grondprijzen gehanteerd, verdeeld in verschillende categorieën. De gemeentelijke grondprijzen worden jaarlijks per 1 april door het college geactualiseerd. Uw gemeenteraad wordt over deze actualisering geïnformeerd.



De aanpassing van de grondprijs voor grondgebonden woningen geschiedt tot op heden met een vaste parameter, namelijk de landelijke waarde­stijging/waardedaling zoals door het NVM is vastgesteld bij verkoop van bestaande woningen van het jaar ervoor. De afgelopen jaren is echter twee keer incidenteel afgeweken van het volgen van de landelijke NVM cijfers omdat het volgen van deze landelijke cijfers zou leiden tot te grote verschillen in grondprijzen met de regio. Door bijvoorbeeld de prijsontwikkelingen in de Randstad, met name in Amsterdam (prijsstijging 22,9%) en door fors lagere prijsstijgingen in andere regio's ontstaan er verschillen in de landelijke cijfers en de prijsontwikkelingen in de regio. Landelijk is de prijsstijging van bestaande woningen in 2016 t.o.v. 2015 8,9%.

Door uit te gaan van de NVM-cijfers van de regio Eindhoven e.o. worden grote prijsschommelingen in vergelijking met prijzen in de regio voorkomen. In de NVM-regio Eindhoven e.o. is de prijsontwikkeling in 2016 9,2%. Onder de NVM-regio Eindhoven e.o. vallen de gemeenten: Best, Eindhoven, Nuenen c.a., Oirschot (alleen dorp Oirschot), Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre, Bergeijk (alleen Riethoven en Westerhoven) en Geldrop-Mierlo (alleen Geldrop). Deze grondslag is evenwichtig en marktconform. Voorgesteld wordt derhalve om vanaf 1 april 2017 de prijsontwikkeling voor grondgebonden woningen te baseren op de regionale NVM-cijfers voor de regio Eindhoven e.o. In de begroting 2017 is in de grondexploitatie thans rekening gehouden met een prijsstijging van 4% vanaf 1 april 2017. Dit percentage is gebaseerd op de bij het opstellen van de begroting aanwezige ramingen van de NVM.

- 1.c *Door de grondprijzen voor bepaalde categorieën woningen, bijzondere functies of locaties residueel te bepalen en/of afzonderlijk te taxeren ontstaat maatwerk.*

Bij gestapelde woningbouw (appartementen) of voor kantoorlocaties kan het college per ontwikkeling of locatie al zelf bepalen welke grondprijs(systematiek) wordt gehanteerd. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een residuele grondprijsberekening. Hierbij wordt de opbrengst van de woning (huur of verkoopopbrengst) vermindert met de investeringskosten van de woning. Het verschil is de grondprijs. Deze grondprijs wordt vervolgens door middel van een taxatie, door een onafhankelijke taxateur, aan de marktprijs getoetst. Ook kan een grondprijs worden bepaald door deze prijzen te baseren op regionale of landelijke prijzen en de taxatie hierop te baseren. Dit is de zogenaamde comparatieve methode.

Nieuw is dat grondprijzen voor bepaalde categorieën woningen ook op een andere wijze kunnen worden bepaald of getoetst. Voor deze methode kan bijvoorbeeld gekozen worden bij de bouw van Nul op de meter-woningen, waarbij de extra bouwkosten een drukkend effect kunnen hebben op de grondprijs. Ook kan deze methode worden toegepast bij de bouw van sociale huurwoningen. Getoetst kan worden of de jaarlijkse stijging van de grondprijs in combinatie van de stijging van de bouwkosten opgevangen kan worden door de jaarlijkse indexering van de huurprijzen voor sociale woningbouw. Afhankelijk van de uitkomsten kan besloten worden voor de betreffende bijzondere functie of locatie maatwerk te leveren door een andere grondprijs af te spreken en in feite korting te geven op de reguliere grondprijs. Deze grondprijs wordt wel beoordeeld en getoetst aan de markt door middel van een taxatie door een onafhankelijk taxatiebureau.

- 1.d *Door bij grote vrije kavels de mogelijkheid te bieden om een staffel in de grondprijs toe te passen kan verdunding van de woningvoorraad ruimtelijk en financieel mogelijk worden gemaakt.*



Voor grote kavels (600 m² en meer) wordt de mogelijkheid geboden om een staffel toe te passen die, afhankelijk van de grootte van de kavel leidt, tot een lagere grondprijs voor de extra meters van de kavel. Hiermee wordt verdunning van de woningvoorraad gerealiseerd en wordt deze financieel mogelijk gemaakt voor zowel de koper als de verkoper (gemeente). Ook deze staffel in grondprijzen wordt getoetst door middel van een onafhankelijke taxatie.

- 1.e *Door voor bedrijfsgrond de mogelijkheid te bieden om meerdere prijscategorieën te hanteren dan de huidige twee categorieën regulier en zichtlocatie ontstaat er ruimte voor specifieke bedrijvigheid en voor ontwikkeling van meerdere bedrijfslocaties.*

Voor bedrijfskavels worden vaste grondprijzen in categorieën (regulier en zichtlocatie) toegepast. Afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en aard van de bedrijvigheid bestaat de mogelijkheid om een of meerdere categorieën toe te voegen. Zo bestaat de mogelijkheid om voor specifieke bedrijvigheid een aangepaste grondprijs te bepalen en kunnen er per bedrijventerrein verschillende prijzen worden gehanteerd. Ook voor bedrijfsgrond kan een onafhankelijk taxatiebureau de grondprijs bepalen of beoordelen.

Voor bedrijventerreinen wordt in het Stedelijk Gebied Eindhoven voorgesteld om een Regionaal Ontwikkelfonds Bedrijfslocaties op te richten en worden er regionale afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen met een (gedeeltelijke) financiële compensatie voor gemeenten die hun plancapaciteit in bedrijventerreinen terugbrengen. In dit kader wordt momenteel onderzocht om een deel van Habraken te ontwikkelen als een terrein voor Circulaire Bedrijvigheid. Hierbij wordt ook naar de grondprijs (marktprijs) gekeken.

- 1.f *Door flankerend beleid kan de bouw van bepaalde categorieën woningen, waar onder sociale huurwoningen, woningen in de middel dure huur en woningen voor statushouders en andere urgenten, worden gerealiseerd. Waardoor een betere afstemming van vraag en aanbod in aantallen en soort woningen ontstaat.*

Er is veel vraag naar sociale huurwoningen (woningen met een huur onder € 710,68 per maand) en wachttijden hiervoor zijn lang. Om aan deze vraag te voldoen is in de gemeentelijke woonvisie een bouwopgave voor sociale huurwoningen opgenomen. Daarbij wordt speciaal aandacht gevraagd voor woningen voor eenpersoonshuishoudens. Ook is er na de economische crisis meer vraag naar huurwoningen in de vrije sector met name met een huurprijs tussen € 710,68 en € 950,-, o.a. vanwege strengere toewijzingsregels in de sociale huursector en strengere hypotheeknormen.

De gemeente heeft intensief contact met de lokale woningcorporaties (en ontwikkelaars) voor de bouw van sociale huurwoningen. Door middel van flankerend beleid kan de bouw van sociale huurwoningen worden gestimuleerd. Voorbeeld hiervan is beleid ten aanzien van duurzaamheid, parkeren en verkoop en levering van grond.

Om de kosten voor de bouw van kleine woningen te beperken is in 2015 de gemeentelijke bijdrage voor Bovenwijkse Voorzieningen (BOVO) al afhankelijk gemaakt van de grootte van de woning. Ook is de mogelijkheid gecreëerd om de gemeentelijke BOVO-bijdrage later te betalen, tot uiterlijk bij oplevering van de woning. Aan de hand van concrete projecten zal worden bekeken of meer



openbare parkeerplaatsen op gemeentelijke grond kunnen worden gerealiseerd in plaats van parkeerplaatsen op particuliere grond. Ook kunnen over de kosten voor aanleg en onderhoud van parkeerplaatsen mogelijk afspraken worden gemaakt met woningcorporaties.

Het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft aangegeven dat subsidiëring via de grondprijs niet gewenst is, maar dat wel bijvoorbeeld gemeentelijke financiële bijdragen projectmatig voor de bouw van sociale huurwoningen kunnen worden ingezet. Een gemeentelijke verordening wonen of volkshuisvesting zal hiervoor moeten worden vastgesteld. In uitwerking op de Woonvisie en naar aanleiding van de gemaakte prestatieafspraken met corporaties zal worden onderzocht welk flankerend beleid in Veldhoven kan worden ontwikkeld en ingezet.

Tenslotte is er specifieke vraag naar woningen voor statushouders en andere urgenten. Ook hierover is intensief contact met de regiogemeenten en de corporaties. Gemeentelijke panden zijn hiervoor beschikbaar gesteld en er zijn locaties aangewezen waar (tijdelijke) woningen statushouders en andere urgenten worden gerealiseerd.

- 1.g *Het uitgiftebeleid vrije kavels wordt geactualiseerd door de inschrijvingslijst (wachtlIJst) voor bouw kavels af te schaffen en iedereen de mogelijkheid te bieden om interesse voor een bouw kavel kenbaar te maken en ontwikkelaars de mogelijkheid te bieden om (ook) vrije kavels te verkopen.*

Wanneer er bouw kavels voor verkoop beschikbaar komen maakt de gemeente dit bekend via de gemeentepagina, de website van de gemeente en via de nieuwsbrief 'Grondslag', die iedereen die staat ingeschreven voor bouwgrond persoonlijk ontvangt. Op basis van deze bekendmaking kan men de interesse voor een bepaalde bouw kavel schriftelijk kenbaar maken. In volgorde van dit schriftelijke bericht, of door middel van verloting, worden de kavels uitgegeven en vinden de verkoopgesprekken plaats.

Bij de verkoop van de particuliere bouw kavels wordt tot op heden gebruik gemaakt van een wachtlIJst. Iedereen boven 18 jaar kan zich inschrijven voor een bouw kavel. Hierbij wordt inschrijfgeld geheven. In de loop der jaren is er een lange wachtlIJst ontstaan terwijl in praktijk slechts een beperkt deel van de ingeschreven daadwerkelijk op zoek is naar een bouw kavel. Vanaf de ontwikkeling van Oerle-Zuid kon men via de website de interesse voor een bepaalde bouw kavel kenbaar maken. Ook geïnteresseerden die niet op de inschrijvingslijst stonden konden een bouw kavel kopen, onder de voorwaarde dat verder niemand van de inschrijvingslijst interesse in de betreffende kavel had. Momenteel zijn nog ruim 1700 personen ingeschreven op deze lijst terwijl iedereen op de wachtlIJst de mogelijkheid heeft gehad om een kavel in Oerle-Zuid te kopen.

Omdat de wachtlIJst nu feitelijk geen functie meer heeft en vanwege de bewerkelijke administratie wordt deze systematiek bij Huysackers afgeschaft. Iedereen kan, na het bekend worden van het plan en de te verkopen kavels, schriftelijk (w.o. via website en mail) kenbaar maken in welke kavels hun interesse bestaat. In volgorde van dit schriftelijke bericht, of na verloting bij veel vraag, worden de kavels uitgegeven en vinden verkoopgesprekken plaats. Iedereen kan zich, tegen een vaste vergoeding voor administratiekosten, nog wel opgeven om via mail geïnformeerd te worden over de verkoop van gemeentelijke kavels. Degenen die nog op de wachtlIJst staan wordt deze mogelijkheid ook geboden als ze hun e-mail adres doorgeven.



De mogelijkheid bestaat dat een ontwikkelaar (ook) vrije kavels aanbiedt/verkoopt. In Oerle-Zuid is al geëxperimenteerd met het aanbod van vrije kavels. Hierbij trok de gemeente samen op met de ontwikkelaar in de voorlichting over de verkoop van vrije kavels en nieuwbouwwoningen. De gemeente verkocht wel feitelijk de kavel maar zowel gemeente als ontwikkelaar gaven hierover informatie. Met de ontwikkelaars van Huysackers wordt nu onderzocht om de grond voor vrije kavels a masse te verkopen aan deze ontwikkelaars, waarna deze zelf de kavels verkopen. De gemeente heeft loopt dan geen risico meer over een eventuele terugval in de vraag naar vrije kavels. Daarnaast kan de gemeente ook niet meer profiteren van een stijgende grondprijs indien de vraag toeneemt ten opzichte van het aanbod aan kavels.

- 1.h *Grond uit te geven in erfpacht kan voor een ontwikkelaar, corporatie, bedrijf of particulier (financieel) voordelig zijn.*

Het uitgeven van grond in erfpacht, al dan niet in combinatie met een kooprecht, wordt ook mogelijk. Voorwaarde hierbij is dat de jaarlijkse vergoeding (erfpachtcanon) marktconform is en is gerelateerd aan de verkoopwaarde van de grond. Gemiddeld is deze jaarlijkse erfpachtcanon ongeveer 5% van de waarde van de grond. Voordeel is dat de ontwikkelaar, de corporatie, het bedrijf of de particulier minder hoeft te investeren bij de ontwikkeling van de locatie of de bouw van de opstal. De verhuurder/corporatie kan de erfpachtcanon voldoen uit de jaarlijkse huurinkomsten. De erfpachtcanon is voor particulieren aftrekbaar van het belastbaar inkomen. De erfpachter heeft dus hetzelfde fiscale voordeel als de eigenaar van de grond, die een hogere hypotheek afsluit en meer hypotheekrente kan aftrekken.

Onlangs heeft de gemeente een kavel ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen in erfpacht aan Koningshof uitgegeven.

Kanttekeningen en risico's

- 1.1 De risico's van de bouwgrondexploitatie worden in totaliteit en per afzonderlijk project geïnventariseerd en indien nodig worden er scenarioberekeningen gemaakt en worden er beheersmaatregelen getroffen. Twee maal per jaar (bij begroting en jaarrekening) wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd en legt het college verantwoording af over het te voeren en het gevoerde grondbeleid. Bij grondexploitaties die de 10-jaars termijn overschrijden neemt de gemeenteraad hiertoe een expliciet besluit en worden er beheersmaatregelen aangegeven. De opbrengsten van de grondexploitaties worden niet geïndexeerd over de jaren die de 10-jaars termijn overschrijden.
- 1.2 In het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over de grondprijssystematiek voor bedrijfsgrond en voor sociale woningbouw. Doel hiervan is het voorkomen van onnodige scheefheid in grondprijzen en het meer zicht krijgen op de (regionale) marktprijs. De systematiek die in Veldhoven wordt gehanteerd past binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken.

Financiën

In 2016 is het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) gewijzigd. In januari 2017 heeft uw raad als gevolg hiervan een voorstel behandeld tot de wijziging van een aantal financiële beleidsnota's en de financiële beheersverordening. Ook bij de grondexploitatie treden een aantal wijzigingen op. Zo is het niet meer toegestaan om uit de nog lopende gemeentelijke bouwgrondexploitatie (grond)opbrengsten te gebruiken



voor het dekken van kosten buiten de betreffende grondexploitatie of te gebruiken als voeding voor gemeentelijke fondsen. Dit geldt ook voor de Voorziening BOVO die de gemeente heeft gevormd voor enkele grote infrastructurele werken. Voeding uit de bouwgrondexploitatie die in het verleden heeft plaats gevonden hoeft echter niet te worden teruggedraaid. Verhaal van een BOVO-bijdrage bij particuliere ontwikkelingen blijft overigens wel mogelijk. Deze komen rechtstreeks ten gunste van de lopende investeringsprojecten BOVO. Dit betekent dat de wijziging van BBV op dit punt geen grote gevolgen heeft voor Veldhoven.

Eerst mochten de lasten voor een te vormen nazorgcomplex, voor de nog uit te voeren maatregelen na het afsluiten van een bouwgrondexploitatie, altijd drukken op de betreffende bouwgrondexploitatie. Door de wijzigingen van de BBV is dit nu niet meer het geval. In de toekomst wordt een eventueel nazorgbudget dan ook gedekt uit de algemene middelen (algemene reserve).

Communicatie en samenspraak

Reguliere communicatie naar aanleiding van de raadsbehandeling. Daarnaast communicatie via Gemeentenieuws en Grondslag voor degenen die staan ingeschreven voor bouwgrond.

Uitvoering / planning

De planning van de behandeling en vaststelling van de Kadernota is als volgt:

1. 7 maart 2017: inhoudelijke bespreking Kadernota in de oordeelsvormende raadsvergadering;
2. 28 maart 2017: vaststelling van de Kadernota in de besluitvormende raadsvergadering.

Bijlagen

1. Kadernota Grondbeleid 2017

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt **ongewijzigd** als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 28 maart aanstaande.

De portefeuillehouder geeft aan in periodieke rapportages de raad te informeren over de gebruikte tools (faciliterend, PPS, actief, erfpacht).

De portefeuillehouder zegt toe de technische vragen van GBV inzake de grondprijs in relatie tot de kavelgrootte voorafgaand aan de besluitvormende raadsvergadering schriftelijk te beantwoorden.

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

De behandeling in de oordeelsvormende vergadering geeft geen aanleiding de stukken te wijzigen.

In antwoord op de vraag van de GBV-fractie en in aanvulling op eerdere schriftelijke beantwoording:

Hoewel uit het overzicht van de verkochte kavels van de afgelopen jaren blijkt dat er nog maar enkele kavels groter dan 600 m² nog niet zijn verkocht is het toch handig om de mogelijkheid te hebben om ook een grondprijs te kunnen vaststellen in relatie tot de kavelgrootte. Het zal hierbij gaan om kavels die een stuk groter zijn dan 600 m², bijvoorbeeld in de bandbreedte 800 t/m 1200 m². Naar mate de kavel groter is wordt er over de meerdere meters een lager bedrag per m² betaald. Daardoor worden deze kavels beter verkoopbaar. Onderbouwing hiervoor kan worden gegeven doordat



verhoudingsgewijs op een grote kavel minder wordt bebouwd (dus meer tuin) en dat deze meters ook vaak verder van de weg afliggen en daardoor goedkoper zijn per m2 (voorstrokenprijs).

Mogelijk worden in de volgende fase van Zilverackers (De Drie Dorpen) ook wat meer grotere kavels opgenomen dan bij andere grondexploitaties. Hiermee kan een eventuele verdunning van de bebouwing worden verkregen.

Zoals in de Kadernota Grondbeleid is aangegeven is een grondprijs in relatie tot de kavelgrootte een van de instrumenten van het grondbeleid die we kunnen inzetten. Maar we kunnen er ook voor kiezen om het instrument niet in te zetten.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers
burgemeester