

Regie in gebiedsontwikkeling

**Kadernota Grondbeleid 2017
Gemeente Veldhoven**

7 februari 2017

Inhoud

1. Inleiding en samenvatting	
1.1 Inleiding	4
1.2 Samenvatting	5
1.3 Opzet van de Kadernota Grondbeleid 2017	7
2. Grondbeleid	
2.1 Definitie grondbeleid	8
2.2 Bevoegdheden raad, college en ambtelijk apparaat	8
2.3 Doelstellingen grondbeleid	9
2.4 Vormen van grondbeleid:	9
1. Actief grondbeleid	10
2. Publiek private samenwerking	12
3. Faciliterend, passief grondbeleid	14
Vormen van grondbeleid in Veldhoven	15
2.5 Planning en Control Cyclus	15
2.6 Ambities gemeente Veldhoven	16
3. Instrumenten van grondbeleid	
3.1 Verwerving:	19
- Financiële ruimte voor verwerving en strategische verwerving	20
- Toepassen Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)	21
- Onteigening	21
- Bouwclaimmodel	22
3.2 Beheer (van grond en gebouwen)	22
3.3 Grondverkoop:	24
- Grondprijzen	24
- Uitgiftebeleid vrije kavels	28
- Uitgiftebeleid bedrijfskavels	29
- Erfpacht	29
- Verkoop gemeentelijke panden	30
- Verkoop in gebruikgeving van reststroken grond en handhaving bij illegaal gebruik	30
3.4 Planologische instrumenten	31
3.5 Kostenverhaal:	32

- Bovenwijkse Voorzieningen (BOVO)	33
4. Verantwoording en informatievoorziening	
4.1 Begroting, jaarrekening en kwartaalrapportage	35
4.2 Financieel management	36
4.3 Waardering boekwaarde bij bouwgrondexploitatie	36
4.4 Bovenwijkse Voorzieningen	37
4.5 In exploitatie genomen complexen	38
4.6 Verwacht resultaat van de bouwgrondexploitaties	39
4.7 Verlies- en winstneming	39
4.8 Economische haalbaarheid bouwgrondexploitatie	40
4.9 Belastingtechnische aspecten:	42
- Vennootschapsbelastingplicht voor overheids- ondernemingen	42
4.10 Risicomanagement en weerstandsvermogen	43

Bijlagen

Bijlage 1: Rolverdeling gemeenteraad en college	45
Bijlage 2: Juridisch kader	46
Bijlage 3: Raakvlakken met diverse beleidsvelden en wetgeving	49
Bijlage 4: Begrippenlijst	53
Bijlage 5: Grondpositie Zilverackers (rood is gemeente-eigendom)	54

1 Inleiding en samenvatting

1.1 Inleiding

De Kadernota Grondbeleid 2017 van de gemeente Veldhoven bevat de algemene beleidslijnen met betrekking tot het vakgebied grondzaken voor een periode van vier jaar.

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 wordt de gelegenheid geboden 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.

Er is tijdens de economische crisis, die we nu achter ons hebben, veel veranderd, ook ten aanzien van gebiedsontwikkeling en grondbeleid. De woningmarkt is ingestort en gebiedsontwikkelingen kwamen nauwelijks van de grond. Gemeenten hebben te maken gekregen met flinke afboekingen en financiële problemen door verliezen op de grondposities. Gemeentelijke grondbedrijven waren niet langer de 'economische motor' van veel gemeenten en het voeren van actief grondbeleid stond onder druk. Ook in Veldhoven zijn projecten gestopt, anders opgezet en afgeboekt. Voorbeelden hiervan zijn het woningbouwproject Koningshoeve en de Zilverbeek in Zilverackers. Projecten Oerle-Zuid en de volgende fasen van Zilverackers worden anders vormgegeven. Op bedrijventerrein De Run is het project WeRun gestart. Een deel van Zandven wordt als een specifiek woningbouwproject ontwikkeld.

Ook ontwikkelaars hadden niet meer de investeringskracht die ze voorheen hadden of gingen zelfs failliet. Kleinschalige initiatieven ontstonden, nieuwe partijen stonden op en particuliere investeerders werden steeds belangrijker. Naast deze veranderende werkwijze zien we ook een verschuiving van de opgave: van uitleg naar binnenstedelijke herontwikkeling. En van aanbodgericht naar vraaggericht ontwikkelen. Dit vraagt een hele andere benadering van de gebiedsontwikkeling en het grondbeleid.

Gemeenten zijn zich vanuit deze financiële situatie en veranderende opgave hun taken, werkwijze en instrumentarium gaan actualiseren. Waar voorheen vooral werd ingezet 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 grondbeleid betekent dit een verschuiving van actief naar faciliterend grondbeleid. Private partijen als ontwikkelaars, corporaties, aannemers en particulieren kunnen zelf gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten realiseren. De gemeente faciliteert deze projecten door het in procedure brengen van bestemmingsplannen en aanleg van het openbaar gebied.

Voor concrete projecten is derhalve de vraag: wil de gemeente een actieve rol spelen of meer de rol van regisseur, die tevens faciliteert? Het antwoord op die vraag is niet eenduidig te geven en is afhankelijk van veel factoren zoals het maatschappelijk belang van de gebiedsontwikkeling, de gewenste gemeentelijke inzet, de gemeentelijke grondpositie en de financiële risico's die worden gelopen.

Waar we over 10 jaar staan met de gebiedsontwikkeling en het grondbeleid kunnen we niet voorspellen. Wel weten we dat omstandigheden blijven veranderen en dat het grondbeleid mee verandert. Nu is de tendens faciliterend grondbeleid, een overheid die kaders en visie stelt met daarbinnen ruimte voor initiatief uit de markt én van de burger.

1.2 Samenvatting

In de voorliggende notitie 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 of Publiek private samenwerking (PPS) heeft bij nieuwe gebiedsontwikkeling de voorkeur. Voor nieuwe ontwikkelingen is actieve grondpolitiek niet meer automatisch van toepassing. 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. Hierbij wordt erkend dat maatwerk nodig is. Deze visie wordt in deze notitie onderbouwd en toegelicht waarna vervolgens de invulling ervan gestalte krijgt door kaderstellende beleidsuitspraken over de beheersing van de instrumenten voor het grondbeleid en de beheersing van samenhangende financiële risico's. Faciliterend grondbeleid is dus leidend. Actief grondbeleid blijft echter bestaan bij een reeds aanwezige gemeentelijke grondpositie of voor de aanleg van gemeentelijke infrastructuur werken. Hiervoor worden de noodzakelijke gronden verworven. Bij actief grondbeleid kan meer aan particuliere partijen worden overgelaten, zoals het bouwrijp maken van grond.

Beleidsuitgangspunten Kadernota Grondbeleid

- Faciliterend grondbeleid of Publiek private samenwerking (PPS) heeft bij nieuwe gebiedsontwikkeling de voorkeur.
- Voor nieuwe ontwikkelingen is actief grondbeleid niet meer automatisch van toepassing.
- Bij grondexploitaties met veel gemeentelijk grondeigendom is actief grondbeleid uitgangspunt.
- Ook voor de aanleg van gemeentelijke infrastructuur zoals wegen of riolering is 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. Deze samenwerking vindt plaats op basis van gelijkwaardigheid en gebruik wordt gemaakt van elkaars expertise. In voorkomend geval kan een gezamenlijk ontwikkelbedrijf worden opgericht of kan incidenteel worden samengewerkt voor de ontwikkeling van een perceel of bouwcontingent. Voor nieuwe projecten wordt eveneens bekeken of deze vorm van samenwerking toepasbaar is.

De gemeente Veldhoven is ambitieus op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw, bedrijfsterreinen, infrastructuur en natuur- en groengebieden. Ambities als duurzaamheid, energieneutraal bouwen en zorgvuldig ruimtegebruik worden nagestreefd. Met een heldere visie en het stimuleren van toegankelijkheid, zelfsturing en diversiteit wordt richting gegeven aan deze ambities. Concreet wordt gewerkt aan het realiseren van een diverse, duurzame woon-, werk- en leefgemeente met een kwalitatief goede openbare ruimte en een hoog voorzieningenniveau. Voorbeeld hiervan is het vervolg van het project Zilverackers, waar energie neutraal bouwen het uitgangspunt is.

Door het economische herstel wordt van de (gemeentelijke) overheid een sterke initiërende, stimulerende en coördinerende rol verwacht bij de ontwikkeling en herstructurering van woongebieden en bedrijventerreinen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geven de gemeenten hierbij een sterke positie en ook instrumenten om deze rol ten volle te benutten. 'Regie in gebiedsontwikkeling' is dan ook een passende ondertitel voor de voorliggende Kadernota. Het gemeentelijke bedrijfsconcept 'Veldhoven neemt de regie' is hierbij mede uitgangspunt.

Over enkele jaren wordt de nieuwe Omgevingswet van kracht. Deze wet bundelt onder andere een aantal bestaande wetten die van belang zijn voor het grondbeleid, waar onder de Wet ruimtelijke ordening, de Onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Door de vaststelling van de Kadernota geeft de gemeenteraad een raamwerk waarbinnen college van burgemeester en wethouders het grondbeleid realiseert. Binnen deze kaders legt het college specifieke projecten bouwgrondexploitatie ter instemming en verantwoording voor aan de raad. Regulier gebeurt dit binnen de Planning en Control Cyclus: in de paragraaf Grondbeleid van de begroting en de jaarrekening. Afwijkingen worden gerapporteerd in de kwartaalrapportages. De Kadernota is op algemeen strategisch en tactisch niveau. De paragraaf Grondbeleid in programmabegroting en de verantwoording in de jaarrekening en de kwartaalrapportages zijn op tactisch en uitvoerend niveau.

Beleidsuitgangspunten Kadernota Grondbeleid

- De gemeente Veldhoven is ambitieus op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw, bedrijfsterreinen, infrastructuur en natuur- en groengebieden.
- Ambities als duurzaamheid, energieneutraal bouwen en zorgvuldig ruimtegebruik worden nagestreefd.
- Concreet wordt gewerkt aan het realiseren van een diverse, duurzame woon-, werk- en leefgemeente met een kwalitatief goede openbare ruimte en een hoog voorzieningenniveau.
- Afhankelijk van de ontwikkeling worden er keuzes gemaakt over het in te zetten instrumentarium van het grondbeleid.

1.3 Opzet van de Kadernota Grondbeleid 2017

Hoofdstuk 2 is een korte introductie in het grondbeleid van de gemeente Veldhoven. Het huidige grondbeleid wordt aangegeven waarbij rekening is gehouden met mogelijke varianten en nieuwe ontwikkelingen in wetgeving.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de instrumenten die gebruikt kunnen worden om het grondbeleid te realiseren: verwerving, beheer, grondverkoop, planologische instrumenten en kostenverhaal.

Hoofdstuk 4 geeft plaats en aandacht aan de Planning en Control Cyclus (begroting, jaarrekening).

De bijlagen bestaan uit een aantal notities, regelingen en overzichten ter ondersteuning van het grondbeleid zoals dit in deze nota is omschreven.

De beleidsuitgangspunten, aangegeven in het kader, vormen een korte samenvatting van het betreffende onderdeel. De nota is grotendeels beschrijvend van aard en legt het grondbeleid van de gemeente Veldhoven vast.



2 Grondbeleid

2.1 Definitie grondbeleid

Grondbeleid is beleid dat gericht is op het realiseren van gewenste veranderingen in het grondgebruik en het handhaven van het bestaande grondgebruik vanuit (overwegend ruimtelijke) beleidsdoelstellingen.

Grondbeleid staat niet op zichzelf. Grondbeleid is een middel om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Woningbouw, ontwikkeling/herstructurering bedrijventerreinen, aanleg infrastructurele werken en centrumontwikkeling zijn voorbeelden hiervan.

Door middel van het grondbeleid kan de gemeente invloed uitoefenen op de wijze waarop gronden worden gebruikt. Sturing van het grondgebruik door middel van grondbeleid is wenselijk omdat het kan bijdragen aan de realisering van (publieke) doelstellingen op het gebied van onder andere volkshuisvesting, infrastructuur, economie, werkgelegenheid, maatschappelijk welzijn, sport, natuur en milieu. Ambities als duurzaamheid, energieneutraal bouwen en zorgvuldig ruimtegebruik worden hierbij nagestreefd. Met een heldere visie en het stimuleren van toegankelijkheid, zelfsturing en diversiteit wordt richting gegeven aan deze ambities.

De Kadernota Grondbeleid geeft een kader over essentiële uitgangspunten zoals:

- prijsvorming van bouwgrond;
- verhaal van gemeentelijke kosten;
- risicobeheersing bij de uitvoering van ruimtelijke projecten;
- mogelijkheden tot ontwikkeling van projecten;
- daadkrachtige uitvoering van projecten vanwege helderheid over de taakverdeling en mandatering tussen raad, college en ambtelijk apparaat.

2.2 Bevoegdheden raad, college en ambtelijk apparaat

De kaders van het grondbeleid worden vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad controleert of het college, bij de uitvoering van het grondbeleid, binnen de vastgestelde beleidskaders is gebleven. Door verslaglegging over het gevoerde grondbeleid is de gemeenteraad in staat haar controlerende rol naar behoren te voeren. Een adequate uitvoering van het grondbeleid is gebaat bij een heldere splitsing en uitwerking van controlerende en uitvoerende taken en bevoegdheden.

Beleidsuitgangspunten Grondbeleid

- Bij nieuwe gebiedsontwikkeling is faciliterend grondbeleid het uitgangspunt van de Gemeente Veldhoven.
- De gemeente Veldhoven voert een actief grondbeleid in de daarvoor aangewezen reeds bestaande uitbreidingslocaties.
- Indien er sprake is van gemeentelijk grondeigendom werkt de gemeente samen met marktpartijen of verkoopt zij haar grondeigendom om nieuwe locaties te ontwikkelen.
- Om het gemeentelijk grondbeleid mogelijk te maken wordt het grondbeleidsinstrumentarium maximaal toegepast, onder andere voor het gemeentelijk kostenverhaal.
- De noodzaak van nieuwe grondaankopen wordt nadrukkelijk afgewogen in relatie tot het bereiken van het maatschappelijke doel en zoveel mogelijk beperkt.

In het schema op bijlage 1 wordt de rolverdeling tussen de gemeenteraad en het college in beeld gebracht.

Het ambtelijk apparaat maakt raads- en collegevoorstellen, stelt contracten op, voert onderhandelingsgesprekken en is op basis van het mandaatbesluit gemandateerd tot het verrichten van rechtshandelingen ter uitvoering van het door het college genomen besluiten. Voor het grondbeleid zijn werkprocesbeschrijvingen opgesteld. Hierbij is ook vastgelegd hoe ambtelijke en bestuurlijke afstemming en besluitvorming plaatsvindt en is geregeld dat meerdere functionarissen betrokken zijn bij de uitvoering van het grondbeleid.

2.3 Doelstellingen grondbeleid

Grondbeleid draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening, een goed sociaal en economisch functionerende gemeente en aan het ontwikkelen van een goed en gezond vestigingsklimaat voor burgers en bedrijven.

De doelstellingen van het grondbeleid zijn:

1. Invloed op het soort ruimtegebruik: komt grond op het juiste moment op de juiste plaats beschikbaar voor de functie.
2. Invloed op de kwaliteit van het ruimtegebruik: hierbij speelt een goede samenwerking van marktpartijen en gemeente een grote rol. De gemeente kan hiertoe initiatief nemen of voorwaarden scheppen voor particuliere ontwikkeling.
3. Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, eigenaren, ontwikkelaars en overheid. Door onder andere verhaal van gemeentelijke kosten bij ontwikkelaars en particulieren ontstaat deze rechtvaardige verdeling.

2.4 Vormen van grondbeleid

Bij grondexploitatie worden drie hoofdvormen van grondbeleid onderscheiden, te weten.

1. Actief grondbeleid
2. Publiek private samenwerking
3. Faciliterend, passief grondbeleid

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente de meeste invloed en kan zij, vanuit gemeentelijk grondeigendom, maximaal sturen. Bij faciliterend, passief grondbeleid heeft zij minder invloed op zowel het proces als op het eindresultaat van de gebiedsontwikkeling.

Beleidsuitgangspunten Grondbeleid

- De gemeentelijke grondexploitatie is zelfvoorzienend (per project een sluitende bouwgrondexploitatie).
- Ook door middel van het grondbeleid wil de gemeente haar ambities ten aanzien van duurzaamheid en energieneutraal bouwen realiseren.
- De beleidsvoornemens van het college en beleidsverantwoording aan de gemeenteraad gebeurt in Planning en Control cyclus.

De keuze voor actief dan wel faciliterend grondbeleid is een bewuste keuze. Bij faciliterend grondbeleid wil de gemeente meer ruimte bieden voor particuliere ideeën. Het doel staat voorop en niet het middel om er te komen. Dit houdt in dat bij faciliterend grondbeleid de gemeente accepteert dat zij minder kan sturen en ook minder invloed heeft op het proces. Hier tegenover staat dat zij ook minder financiële risico's loopt bij de grondexploitatie.

Ad.1. Actief grondbeleid

Bij een bestemmingsplan voor een bouwlocatie kiest de gemeente ervoor deze zelf bedrijfsmatig te exploiteren door de ruwe gronden te verwerven, de grond bouw- en woonrijp te maken, de publieke voorzieningen en de grondproductiekosten in de gronduitgifteprijs door te berekenen. Hierna verkoopt de gemeente de grond aan derden. Meerstraat, Oerle-Zuid, Zilverackers, Habraken en Zandven zijn voorbeelden van actief grondbeleid. Vanwege de bestaande gemeentelijke grondpositie wordt actief grondbeleid hier toegepast. Zie bijlage 5 voor de grondpositie in Zilverackers.



Bij Zilverackers (fase De Drie Dorpen) heeft de gemeente bijna alle gronden verworven. De samenwerking met marktpartijen in de gebiedsontwikkeling wordt is onderzocht door middel van marktconsultatie. Mogelijk dat hier een vergaande samenwerking uit voortkomt. Hierbij is duurzaamheid (Nul op de meter-woningen) een belangrijk uitgangspunt.

Voordelen van actief grondbeleid:

- maximale invloed op de realisatie van publieke doelstellingen (ruimtelijke ontwikkeling, economie, verkeer, milieu, wonen);
- volledige zeggenschap op de realisatie van gemeentelijke ambities zoals ten aanzien van duurzaamheid en energieneutraal bouwen;
- mogelijkheid om via grondverkoop richting te geven aan bebouwing, gebruik en/of beheer (vrije sector of sociale bouw);
- in eigen hand houden van de fasering en het tempo van uitvoering van een bestemmingsplan;
- behoud van initiatief en mogelijkheid tot het kiezen van partners bij de ontwikkeling;
- rechtvaardige verdeling van grond;
- exploitatiewinsten ten goede laten komen aan de gemeenschap.

Nadelen van actief grondbeleid:

- gemeente loopt financieel risico als gevolg van niet beïnvloedbare economische omstandigheden (o.a. stijgende rente en teruglopende vraag naar woningen of bedrijfslocaties);
- investeringen die gemoeid zijn met de aankopen leggen beslag op het gemeentelijk kapitaal;
- vermenging van private en publieke rol van de gemeente. Gemeente is grondeigenaar, wil opbrengsten realiseren, maar heeft ook een kaderscheppende en toetsende rol door middel van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.

Door een heldere en actuele risico-inventarisatie en passende maatregelen kunnen de gemeentelijke risico's bij actief grondbeleid beheersbaar worden gehouden. De gemeenteraad wordt onder andere bij de begroting en de jaarrekening hierover geïnformeerd.

Ad.2. Publiek private samenwerking (PPS)

Bij de uitvoering van een bestemmingsplan kunnen gemeente en marktpartijen samen de grondexploitatie ter hand nemen. Bij deze vorm van grondbeleid voert de gemeente een relatief sterke en "actieve" rol. Bezit van gronden en opstallen door marktpartijen, minder vreemd vermogen bij de gemeente en voornemens van marktpartijen om zelf aan de slag te gaan kan een reden zijn tot samenwerking.

Publiek private samenwerking (PPS) is een verzamelnaam voor allerlei vormen van samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven. Deze samenwerking vindt plaats op basis van gelijkwaardigheid en gebruik wordt gemaakt van elkaars expertise. Hiervoor kan een gezamenlijk ontwikkelbedrijf worden opgericht of kan incidenteel worden samengewerkt voor de ontwikkeling van een perceel of bouwcontingent.

Er zijn grofweg drie vormen (modellen) van PPS:

1. Concessiemodel

De gemeente sluit met marktpartijen een samenwerkingsovereenkomst voor het te leveren programma en het kwaliteitsniveau daarvan. Marktpartijen worden uitgenodigd om reeds in de haalbaarheidsfase ideeën aan te dragen die helpen om het project zowel financieel als programmatisch te optimaliseren. De gemeente stelt randvoorwaarden en regisseert eventuele aanbestedingen. Voorwaarde hiervoor is dat de gemeente een sterke grondpositie in het gebied heeft.

2. Bouwclaimmodel

Ook hier worden zeggenschap, verantwoordelijkheden, werkzaamheden en risico's bij de ontwikkeling, realisatie, exploitatie en/of beheer van het project tussen gemeente en marktpartijen verdeeld en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Kenmerk van dit model is dat marktpartijen zelf een grondpositie hebben en bereid zijn om hun gronden aan de gemeente te leveren.

3. Joint venturemodel

Kenmerk van dit model is dat gemeente en marktpartijen samen ontwikkelen, realiseren, exploiteren en/of beheren vanuit een gezamenlijke risicoacceptatie ten aanzien van (geraamde) kosten en opbrengsten. In een speciaal hiervoor opgerichte joint venture, waarin zowel gemeente als marktpartijen deelnemen, worden de werkzaamheden, zeggenschap en risico's van de grondexploitatie gedeeld.

Samenwerking met een private partij is in de gemeentelijke visie uitstekend inpasbaar als de gemeente de grond in eigendom heeft of van de private partij kan kopen, de grond in een gezamenlijke grondbank worden ondergebracht of de grond in particuliere handen blijft of komt. Voorbeeld van een mogelijk project in Veldhoven is het project Runport A2.

Aangetekend wordt dat bij deze samenwerkingsvormen de (financiële) risico's voor de gemeente nauwlettend in de gaten moeten worden gehouden. Als een private partij een locatie ontwikkelt, is dat op zichzelf geen probleem. Het gevolg is wel dat de ambities van de gemeente mogelijk niet volledig tot uiting komen. De reden is dat in samenwerking met een private partij gestreefd wordt naar overeenstemming. De afspraken in een samenwerkingsovereenkomst zijn de uitkomsten die voortvloeien uit de onderhandelingen. Een onderhandelingsstraject vergt vaak de nodige tijd, zeker wanneer het om financiële belangen in relatie tot zeggenschap gaat.

Lukt de samenwerking dan wordt mogelijk samen grond ingebracht, grond gekocht, plannen gemaakt, gronden bouwrijp gemaakt, infrastructuur aangelegd en bouw kavels verkocht. Ook de bouw en exploitatie van gebouwen kan behoren tot de PPS (opstalexplloitatie). De gemeente kan dan gebruik maken van externe expertise op dit terrein en kan zich richten op haar regierol. Hierbij dienen wettelijke aanbestedingsregels in acht worden genomen. In bepaalde gevallen dienen deze regels worden 'doorgelegd' naar de samenwerkingsvorm. O.a. aanleg van openbaar gebied op gemeente-eigendom dient de gemeente zelf te worden aanbesteed.

Mogelijk kunnen (delen van) de gemeentelijke bouwgrondexploitaties Zilverackers, Habraken en Zandven in een vorm van PPS worden ontwikkeld. Op een deel van Zandven wordt momenteel door een particuliere partij woningbouw ontwikkeld.

Voordelen van PPS:

- kosten kunnen worden verdeeld over deelnemende partijen, w.o. gemeente, volgens de richtlijnen "kostenverhaal";
- uitvoering door de markt;
- risico's worden gedeeld;
- gemeente behoudt het regie door randvoorwaarden te stellen (woningbouwprogramma, toewijzigingsregelingen, uitgifte bouwgrond, etc);
- expertise wordt gedeeld.

Nadelen van PPS:

- verdeling van zeggenschap;
- gedeelde opbrengst in grondexploitatie;
- afspraken in contracten (statisch).

Ad.3. Faciliterend, passief grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid is de bouwlocatie in het bezit van een private partij (ontwikkelaar, particulier) en wordt deze door die partij ontwikkeld. De gemeente treedt vooral op als overheid, die de plannen van private partijen faciliteert, bijvoorbeeld door het vaststellen van een bestemmingswijziging. In het kader van zo'n bestemmingswijziging moet de gemeente vaak allerlei kosten maken, zoals onderzoek en de aanleg van voorzieningen. Deze kosten moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op de private partij, die daarvan profijt heeft, worden verhaald. Ook kan de gemeente in dit kader een bijdrage voor Bovenwijkse Voorzieningen vragen.



De gemeente loopt bij faciliterend grondbeleid nagenoeg geen financiële risico's. De gemeente kan tevens eventuele planschade vanwege het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of nadeelcompensatie vanwege nadeel bij uitvoering van een project verhalen op de private partij. Ook kosten voor het inrichten van het openbaar gebied kunnen worden verhaald. Voorbeeld hiervan is Schippershof en het Health Technology Park.

Voordelen van faciliterend, passief grondbeleid:

- kosten van de grondexploitatie zijn te verhalen via de Wro en Bro. Hierdoor loopt de gemeente slechts zeer beperkt risico;
- gemeente heeft invloed door bestemmingsplanvoorschriften en locatie-eisen in een exploitatieplan.

Nadelen van faciliterend, passief grondbeleid:

- minder invloed op de uitgangspunten van een ruimtelijk plan;
- minder invloed op en budget voor de aanleg van openbaar gebied en infrastructuur;
- minder invloed op het realiseren van gemeentelijke ambities.

Deze nadelen zijn door het maken van afspraken met particuliere partijen en door gemeentelijk kostenverhaal voor een deel te ondervangen.

Vormen van grondbeleid in Veldhoven

De gemeente Veldhoven wil meer ruimte bieden voor particuliere initiatief en particulier ontwikkelen. Zij wil de markt meer ruimte en vrijheid bieden. Het doel staat voorop en niet het middel om er te komen. Dit houdt in dat faciliterend grondbeleid het uitgangspunt is. De gemeente accepteert hierbij dat zij minder op detail kan sturen en ook minder invloed heeft op het proces.

Met dit uitgangspunt is er echter nog geen eind gekomen aan actief grondbeleid in Veldhoven. Afhankelijk van de situatie en context, zal telkens worden bezien welke manier van handelen past bij de opgave. Uitgangspunt bij de bestaande uitbreidingslocaties in Veldhoven voor zowel woningbouw (bij Zilverackers, Oerle-Zuid) als ontwikkeling bedrijventerreinen (bij Habraken, Zandven) blijft actief grondbeleid. De alternatieven, PPS (bij Runport A2) en faciliterend grondbeleid (bij de ontwikkeling van woningbouw op een inbreidingslocatie), worden zo mogelijk in de toekomst vaker toegepast. Hierbij wordt rekening gehouden met de positie, de rol, de mate van invloed en de risico's van de gemeente. Bij nieuwe ontwikkellocaties, veelal inbreiding in bestaand woongebied, zal bij voorkeur gekozen worden voor faciliterend grondbeleid. Hierbij wordt rekening gehouden met de veranderende rol van de gemeente.

2.5 Planning en Control Cyclus

Diverse onderdelen uit deze nota grondbeleid maken deel uit van de Planning en Control Cyclus. In de paragraaf Grondbeleid van de begroting en jaarrekening geeft het college haar grondbeleid aan en legt verantwoording af aan de gemeenteraad. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid dat het college tussentijds rapporteert over afwijkingen in (de uitvoering van) het grondbeleid in de kwartaalrapportages. De gemeenteraad kan uiteraard ook buiten de Planning en Control Cyclus het college verzoeken om verantwoording af te leggen.

Al bij de start van een bouwgrondexploitatie is het uitgangspunt dat de bouwgrondexploitatie zelfvoorzienend is. Dit wil zeggen dat de bouwgrondexploitatie sluitend is en de gemeentelijke begroting van baten en lasten niet zonder uitdrukkelijk raadsbesluit mag begunstigen of belasten. Bij een verliesgevende bouwgrondexploitatie wordt expliciet aan de gemeenteraad voorgesteld om hiervoor een verliesvoorziening beschikbaar te stellen. De raad besluit, op voordracht van het college, om winsten te nemen van de (afgesloten) bouwgrondexploitaties en voorzieningen te treffen bij niet sluitende bouwgrondexploitaties.

2.6 Ambities gemeente Veldhoven

De gemeente Veldhoven is ambitieus op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw, bedrijfsterreinen, infrastructuur en natuur- en groengebieden. Ambities als duurzaamheid, energieneutraal bouwen en zorgvuldig ruimtegebruik worden nagestreefd. Met een heldere visie en het stimuleren van toegankelijkheid, zelfsturing en diversiteit wordt richting gegeven aan deze ambities. Concreet wordt gewerkt aan het realiseren van een diverse, duurzame woon-, werk- en leefgemeente met een kwalitatief goede openbare ruimte en een hoog voorzieningenniveau. Per situatie worden keuzes gemaakt over het in te zetten instrumentarium van het grondbeleid. Criteria die bepalen welke instrument wordt ingezet zijn onder andere: de (gemeentelijke) grondpositie, de grootte van het te ontwikkelen gebied, de planning van de ontwikkeling, de aard en kwaliteit van te realiseren rood (woningbouw), grijs (openbaar gebied) en groen (natuur), de risico's die gemeente wil dragen en de gemeentelijke ambities om tot realisatie te komen.

Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste keuzes in relatie tot het grondbeleid.

1. Om de Veldhovense kwaliteit van ruimte te realiseren en in stand te houden zorgen we bij:
 - a. gemeentelijk grondeigendom voor een goede ruimtelijke afweging en goede afspraken met aannemers en ontwikkelaars van de investeringen in het openbaar gebied;
 - b. bij particulier grondeigendom voor een goede ruimtelijke afweging en afspraken over de gewenste kwaliteiten met verhaal van de gemeentelijke kosten.

2. Voor een goede afstemming van vraag en aanbod in aantallen woningen en type woning wordt ingezet op:
 - a. het maken van (prestatie)afspraken met woningcorporaties over nieuwbouw binnen de gemeente en in regionaal verband;
 - b. het ontwikkelen van flankerend beleid voor woningen waar veel vraag naar is, zoals sociale woningbouw en middel dure huur;

- c. de verkoop van grond voor de bouw woningen voor een marktconforme prijs;
 - d. bij sociale woningbouw meer openbare parkeerplaatsen op gemeentelijke grond te realiseren in plaats van de aanleg van parkeerplaatsen door en op grond van de corporatie;
 - e. om de bouw van kleine en goedkope woningen te stimuleren de (stedenbouwkundige) eisen aan de woningen zoveel mogelijk te beperken zonder te tornen aan de 'Veldhovense kwaliteit';
 - f. de woningbouwprogrammering in regionaal verband te actualiseren waarbij voldoende flexibiliteit wordt ingebouwd om te kunnen inspelen op de actuele vraag;
 - g. meer (tijdelijke) woningen toe te voegen die klein en goedkoop zijn voor onder andere urgenten zoals statushouders en bijzondere doelgroepen (alleenstaanden, jongeren).
3. Voor het versterken en behouden van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen en voor een goede afstemming van de plancapaciteit aan de vraag naar nieuwe terreinen wordt ingezet op:
- a. de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in de vorm van publiek private samenwerking;
 - b. het samen met het Stedelijk Gebied Eindhoven de voorraad m² bedrijventerreinen in evenwicht te brengen met de behoefte van de markt;
 - c. de overbodige bedrijfsterreinen of bedrijfskavels een andere functie te geven;
 - a. het investeren in de bereikbaarheid van onze bedrijventerreinen.
4. Duurzame ontwikkelingen worden voorop gesteld door:
- b. bij Zilverackers, fase De Drie Dorpen, uit te gaan van de bouw van Nul op de meter-woningen en daarom af te zien van de aanleg van een leidingnetwerk voor aardgas;
 - c. te onderzoeken of de gemeente mogelijkheden kan scheppen voor de oprichting van een energiecorporatie voor Zilverackers, fase De Drie Dorpen, en de juridische beperkingen te onderzoeken ten aanzien van de afnameplicht van duurzame energie voor de toekomstige bewoners.
 - d. voor Zilverackers, fase De Drie Dorpen, de grondprijs te toetsen door middel van een residuele berekening en te laten beoordelen door een onafhankelijk bureau om zo de ontwikkeling van Nul op de meter-woningen maximaal mogelijk te maken;
 - e. te zorgen voor overige duurzame maatregelen in Zilverackers, fase De Drie Dorpen, zoals een goede waterberging, een minder stenige omgeving en een gescheiden rioolstelsel;

- f. te onderzoeken of het mogelijk maken van een duurzaamheidslening een aanvullend instrument kan zijn;
- g. te investeren in (onderlinge) communicatie om voor duurzame ontwikkelingen begrip te kweken, kennis te delen en goede voorbeelden te geven.



- 5. Om de betrokkenheid van burgers, bedrijven en regionale samenwerkingsvormen maximaal te faciliteren wordt er van uit gegaan dat:
 - a. de markt de aanzet geeft tot gebiedsontwikkeling, waarbij een grotere rol is voor het faciliterend gemeentelijk grondbeleid in plaats van actief grondbeleid. Dit kan in de vorm Publiek Private Samenwerking (PPS) of door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
 - b. een sterke regio Veldhoven veel te bieden heeft, o.a. op het vlak van 'wonen', 'werken' en 'voorzieningen'. Onder andere samenwerking in het Stedelijk Gebied Eindhoven biedt hiervoor de kansen.
- 6. Om de kwetsbaarheid en risico's van het grondbeleid zo klein mogelijk te houden:
 - a. wordt de gemeenteraad twee maal per jaar (bij begroting en jaarrekening) door het college geïnformeerd en legt het college verantwoording af over het te voeren en gevoerde grondbeleid. Hierbij wordt aandacht besteed in de mate van het realiseren van de inhoudelijke doelstellingen;
 - b. worden de risico's van de bouwgrondexploitatie in totaliteit en per afzonderlijk project geïnventariseerd en worden indien nodig scenarioberekeningen gemaakt en beheersmaatregelen getroffen.

3 Instrumentarium grondbeleid

3.1 Verwerving

Er zijn drie fasen en vormen in de grondverwerving te onderscheiden:

1. *Matig actief*
In deze fase wordt alleen gereageerd op grond die aan de gemeente is aangeboden. Grond wordt aangekocht als het aanbod aantrekkelijk is. Deze fase komt in Veldhoven niet meer voor. Er wordt alleen grond voor concrete projecten aangekocht.
2. *Geconcentreerd actief*
In de fase dat de globale visie en ontwikkelstrategie bekend zijn kan grondverwerving meer prioriteit krijgen. De gemeente neemt zelf contact op met eigenaren of zij bereid zijn hun grond/opstallen te verkopen.
3. *Zeer actief tot onteigenen toe*
In die fase waarin concrete uitwerkingsplannen gereed zijn en realisatietermijnen gesteld zijn (fasen kunnen in verschillende deelgebieden op verschillende tijden aan de orde komen). Gemeente zet in deze fase druk om tot aankoop te komen, bijvoorbeeld door het opstellen van een onteigeningsplan en het daadwerkelijk onteigenen. O.a. voor de aanleg van de Zilverbaan is hiervan gebruik gemaakt.



Alleen grond die voldoet aan de milieunormeringen (schone grond) wordt aangekocht. Hiertoe wordt altijd een verkennend bodemonderzoek geëist of opgesteld. In uitzonderingsgevallen kan vervuilde grond worden aangekocht, nadat door bodemonderzoek is aangetoond welke vervuiling, in welke mate optreedt. Voordat wordt aangekocht dient de wijze van sanering en de financiering van de hiermee verband houdende saneringskosten te zijn bepaald. Bijvoorbeeld de aanwezigheid van asbest heeft een steeds grotere invloed.

Beleidsuitgangspunten verwerving

- Per project wordt in de initiatieffase door het college beoordeeld welke publiek- en privaatrechtelijke verwervingsinstrumenten worden ingezet.
- Ten aanzien van bodemverontreiniging wordt voor elke aankoop een verkennend bodemonderzoek volgens de daarvoor geldende normen uitgevoerd.
- Vanaf het idee om gronden te verwerven voor toekomstige ontwikkeling(en) wordt een financieel haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.
- Strategische aankopen worden slechts zeer beperkt gedaan om ontwikkelingen in gang te zetten, te versnellen of voor de toekomst veilig te stellen. De gemeenteraad wordt in dit geval gevraagd om krediet beschikbaar te stellen.

Voor de meeste locaties en investeringsprojecten in Veldhoven zijn nagenoeg alle benodigde gronden verworven (Meerstraat, Oerle-Zuid, Kempenbaan en Zilverbaan). Mogelijk dat nog voor de bouwgrondexploitatie Zilverackers gronden worden verworven. Deze verwervingen zijn echter maatwerk in relatie tot de ontwikkeling en de afspraken met ontwikkelaars. Voor bedrijfsterrein Habraken zijn twee terreinen nog niet verworven maar de intentie van de gemeente is niet op deze alsnog te verweven. Voor bedrijfsterrein De Run worden nog gronden verworven van Rijkswaterstaat liggend aan de A2/N2.

Financiële ruimte voor verwerving en strategische verwerving

Regulier worden alleen verwervingen verricht ten behoeve van lopende plannen. In grondexploitaties, die bij de begroting in de paragraaf Grondbeleid worden aangegeven, zijn de geplande aankopen opgenomen. Deze grondexploitaties worden vastgesteld door de gemeenteraad. Incidenteel kan het voorkomen dat vooruitlopende op de planontwikkeling zogenaamde strategische verwervingen plaatsvinden. Deze aankopen worden verricht ten behoeve van toekomstige plannen die volgen vanuit de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.

Een strategische aankoop is een grondaankoop op een locatie of in een plangebied waarvoor nog geen bouwgrondexploitatie is vastgesteld.

Mogelijk is al wel gestart met de planvoorbereiding, maar er is nog geen sprake van de start van het vervaardigingproces. Er is wel een eerste financiële verkenning uitgevoerd (financiële- en economische haalbaarheidstoets). Er is nog geen door de raad vastgestelde grondexploitatie. Wel zijn er eerste ideeën over mogelijke ontwikkelingen (er worden dus plankosten gemaakt, ambtelijke uren geschreven) en (strategische) aankopen voorgesteld.

De laatste jaren hebben er geen strategische grondaankopen meer plaatsgevonden. Op basis van de bijgestelde visie op grondbeleid zullen strategische grondaankopen nagenoeg ook niet meer voorkomen.

Toepassen Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)

Als belangrijk instrument bij de actief grondbeleid is de toepassing van de WVG. Wanneer op een perceel WVG-aanduiding ligt moet de eigenaar deze grond eerst schriftelijk bij de gemeente aanbieden voordat aan anderen mag worden verkocht. De gemeente kan nadat het perceel is aangeboden beslissen om het aan te kopen. De toepassing van de WVG wordt door de gemeente per perceel vastgelegd op basis van de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen. Om effectief te zijn dient, voordat plannen naar buiten treden en voordat grondeigenaren door de gemeente worden benaderd om grond te verkopen, een WVG aanwijzing te hebben plaatsgevonden. Voor het plangebied Zilverackers geldt nog een WVG aanwijzing.

Onteigening

Lukt het niet om via minnelijke weg tot verwerving te komen, heeft de gemeente de mogelijkheid om een onteigeningsprocedure te starten. Voorwaarde hiervoor is een onherroepelijk bestemmingsplan met eventueel een uitwerkingsplan. De Kroon (Rijkswaterstaat) maakt, op verzoek van de gemeente, een onteigeningsplan. De gemeente dient bij haar verzoek alle relevante informatie toe te voegen en een logboek te overleggen van de lopende gesprekken over de grondaankopen. Eerst na vaststelling van het onteigeningsplan kan tot de gerechtelijke onteigeningsprocedure worden overgegaan, beginnende met de dagvaarding van die eigenaren met wie langs minnelijke weg geen overeenstemming kon worden bereikt. Als de grondeigenaar zelfrealisatie kan aantonen (bijvoorbeeld een aannemer of ontwikkelaar) is onteigening niet mogelijk. Weigert een ontwikkelaar mee te werken aan noodzakelijke ontwikkeling is onteigening in bepaalde gevallen wel weer mogelijk. Voor de reconstructie van de Kempenbaan en de aanleg van de Zilverbaan zijn onteigeningsplannen opgesteld.

Bouwclaimmodel

Toepassing van het bouwclaimmodel is een variant op publieke grondexploitatie. De gemeente koopt grond van ontwikkelaars in ruil voor een bouwclaim (bouwcontingent). De gemeente maakt plannen en verkoopt bouw- en woonrijpe grond terug aan ontwikkelaars. Het recht dat een ontwikkelaar heeft om nieuwbouw te realiseren is de bouwclaim (bouwcontingent). Bij grondverkoop verkrijgt de ontwikkelaar een bouwcontingent voor de bouw van een vast omschreven soort en aantal woningen. Voor het plangebied Oerle-Zuid en Zilverackers lopen nog afspraken met bouwbedrijven met een bouwclaim.

Kenmerken:

- grondverwerving door marktpartijen;
- verkoop niet bouwrijp gemaakte grond aan gemeente;
- gemeentelijke planontwikkeling en grondexploitatie;
- zeggenschap en grondexploitatie risico ligt volledig bij gemeente;
- gerealiseerde winsten grondexploitatie worden niet gedeeld met marktpartijen;
- verkoop bouwrijp gemaakte grond door gemeente.

3.2 Beheer van gronden en opstallen

Beheer van gronden en opstallen heeft tot doel de waarde van het tijdelijk bezit te behouden en de beschikbaarheid op juiste moment zeker stellen.

Uitgangspunt is dat opstallen na aankoop worden gesloopt, onder andere om kraak van panden te voorkomen. Een afgeleide doelstelling van beheer is tijdelijke opbrengstmogelijkheden optimaal te benutten. Gronden en panden worden tegen marktconforme prijzen verpacht en verhuurd. Voor maatschappelijke functies worden panden minimaal tegen kostprijs verhuurd. Vaak worden bij de onderhandelingen over de aankoop van gronden en gebouwen afspraken gemaakt over de tijdelijke verhuur, soms met de verkopende partij (voortgezet gebruik). Voortgezet gebruik levert echter meestal geen opbrengst voor de gemeente op. Voortgezet gebruik wordt daarom altijd in tijd gelimiteerd en worden de ontbindingsvoorwaarden van de overeenkomst vastgelegd.

Beleidsuitgangspunten beheer gronden en opstallen

- Gronden en panden worden tijdelijk in gebruik of beheer gegeven, verpacht of verhuurd, in afwachting van toekomstige ontwikkelingen binnen de bouwgrondexploitatie.
- Gronden en panden worden van jaar tot jaar verpacht of tijdelijk verhuurd. Hierbij wordt de wettelijke, een marktconforme of een kostprijsdekkende vergoeding in rekening gebracht.



Bij aankoop wordt beoordeeld wie de grond eventueel vrij maakt van beplanting, opstallen e.d. en wie de kosten daarvan draagt. Bij de aankoop worden ook termijnen voor de tijdelijke verhuur door het college bepaalt of omschreven. De hoogte van de huur is mede afhankelijk van de economische waarde van het onroerend goed (marktwaarde). Daarnaast kunnen er wettelijke bepalingen zijn om tot een bepaald huurniveau te komen. Voor niet commerciële verhuur wordt minimaal een kostprijsdekkende huur gevraagd. Tegelijk met de aankoop wordt ook de verhuur ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Indien het niet mogelijk is om panden na aanschaf af te breken of te verkopen, bijvoorbeeld omdat er nog onvoldoende duidelijkheid is over de (stedenbouwkundige) invulling van het gebied, worden deze panden tijdelijk verhuurd of tijdelijk in gebruik gegeven. Voor de bepaling van de huur wordt een uniform en transparant systeem gehanteerd.

Onbebouwde percelen in de agrarische sfeer worden meestal in kortlopende pacht gegeven wanneer ze niet onmiddellijk nodig zijn voor de locatieontwikkeling. Soms wordt om specifieke redenen grond verhuurd, bijvoorbeeld ten behoeve van een tijdelijke bouwplaatsinrichting. Ook kan grond tijdelijk in gebruik worden gegeven of verhuurd voor

Beleidsuitgangspunten beheer gronden en opstallen

- Voor beheer van gemeentelijke gronden wordt een overzichtelijke en actuele registratie van de verpachte, verhuurde en in gebruik gegeven gronden gevoerd.
- De voorwaarden waaronder grond wordt verpacht, verhuurd of in gebruik wordt gegeven zijn voor iedere pachter, huurder of gebruiker gelijk. Tenzij er bijzondere omstandigheden zich voordoen, waarin het college toe besluit.
- Voor panden en percelen die in "voorraad" worden gehouden tot ontwikkeling zich voordoet geldt dat de beheerskosten zo laag mogelijk worden gehouden.

maatschappelijke doeleinden. Rekening wordt gehouden met de beschikbaarheid van de grond voor voorbereidende werkzaamheden, waar onder archeologisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplantraject.

3.3 Grondverkoop

De wijze waarop grond kan worden verkocht is afhankelijk van de functie die het object heeft voor de gemeente. Grondobjecten worden verkocht omdat deze:

- voor de gemeente geen functioneel bezit meer zijn;
- projectmatig worden uitgegeven voor de ontwikkeling van vastgoed door derden;
- als bouwkegel worden uitgegeven.

Grondprijzen

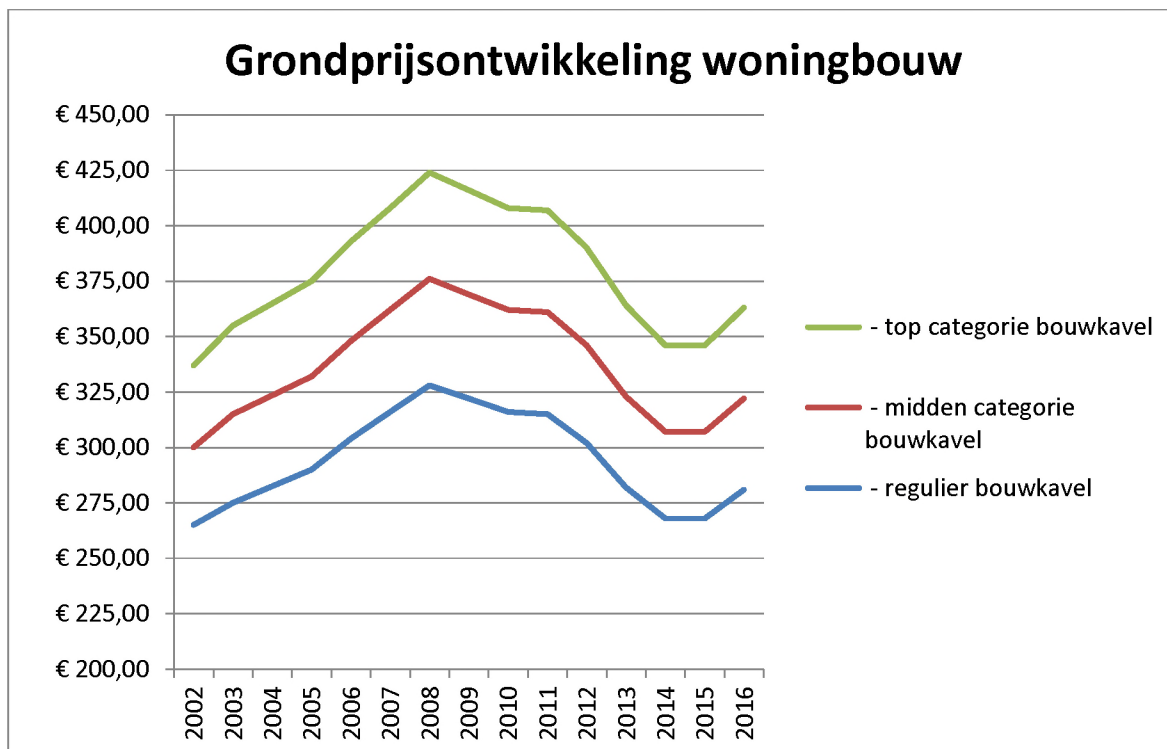


Voor grondgebonden woningen bestaan vaste grondprijzen, verdeeld in verschillende categorieën. Bij gestapelde woningbouw (appartementen) wordt door het college per locatie bepaald welke grondprijs wordt gehanteerd: in de meeste gevallen wordt hierbij de residuele grondwaarde als uitgangspunt genomen. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de totale opbrengstwaarde van de (te realiseren) opstal minus de stichtingskosten van de opstal (voor koopwoningen: de vrij op naam prijs minus de bouwkosten).

In het verleden werd ook een grondquote (een bepaald percentage van de vrij op naam prijs) toegepast. Daarnaast kan een grondprijs voor zowel grondgebonden woningen of appartementen door middel van een prijsvraag (ontwerpcompetitie) of aanbesteding ontstaan. Hierbij is de grondprijs mede bepalend voor de toewijzing. Ook bestaat de mogelijkheid om de grondprijs te bepalen of te laten beoordelen door middel van een taxatie van een onafhankelijk taxatiebureau.

Beleidsuitgangspunten grondverkoop

- Gronden komen in aanmerking voor uitgifte:
 - als deze onderdeel uitmaken van al dan niet bouwrijpe grond;
 - in het kader van een bouwproject (bouwgrondexploitatie);
 - indien er geen sprake is van functioneel gemeentelijk bezit.
- Grondprijzen zijn vastgesteld met een vaste prijs per vierkante meter, worden residueel bepaald, door middel van een prijsvraag, of als onderdeel van een aanbesteding bepaald.
- Afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en aard van de bedrijvigheid heeft het college de mogelijkheid om een of meerdere categorieën toe te voegen aan de grondprijzen voor bedrijventerreinen.
- De gemeenteraad wordt door het college over de jaarlijkse actualisering van de grondprijzen geïnformeerd.
- Vrije kavels worden uitgegeven op basis van het schriftelijk kenbaar maken van interesse voor een bepaalde kavel.

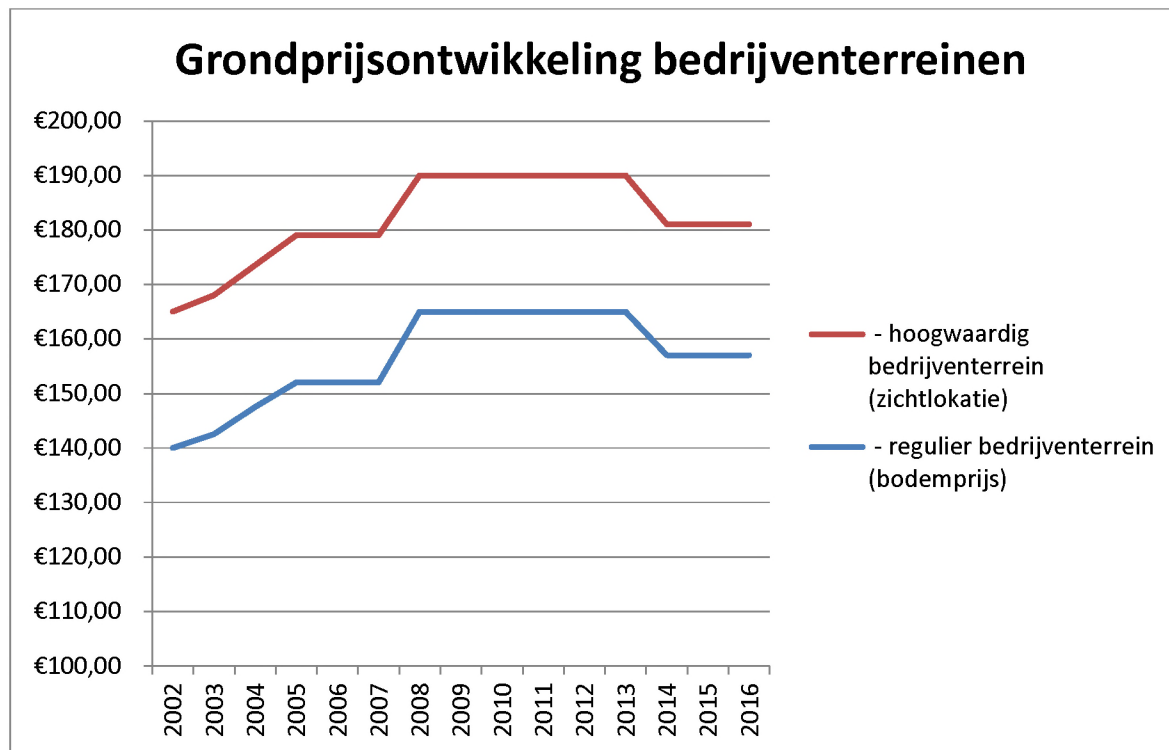


Na een daling van de grondprijs van circa 20% tijdens de economische crisis en een stabilisatie van de grondprijzen voor grondgebonden woningen in 2014 en 2015 zijn de grondprijzen per 1 april 2016, conform het gemeentelijk grondprijsbeleid, met 5,0% verhoogd.

Beleidsuitgangspunten grondverkoop

- Indien er ruimtelijk of civiel geen bezwaren bestaan kan het college, reststroken grond verkopen of in gebruik geven.
- Het uitgeven van grond in erfpacht, al dan niet in combinatie met een kooprecht, is mogelijk. Voorwaarde hierbij is dat de jaarlijkse vergoeding (erfpachtcanon) marktconform is en is gerelateerd aan de verkoopwaarde van de grond.
- Bij constatering van illegaal grondgebruik treedt de gemeente handhavend op, zodat eigendomsoverdracht door verjaring wordt voorkomen. Onder andere bij de herinrichting van woonwijken inventariseert de gemeente of er sprake is van illegaal grondgebruik.

Voor bedrijfskavels worden ook 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. Voor kantoorfuncties wordt de grondprijs per locatie bepaald, uitgedrukt in een vierkante meterprijs bruto vloeroppervlakte. Ook voor bedrijfsgrond kan een onafhankelijk taxatiebureau de grondprijs bepalen of beoordelen.



De grondprijzen voor bedrijfsgrond van de Gemeente Veldhoven zijn vanaf 2014 stabiel gebleven.

De gemeentelijke grondprijzen worden jaarlijks per 1 april door het college geactualiseerd. De gemeenteraad wordt over deze actualisering geïnformeerd. Heeft de grondprijsaanpassing gevolgen voor het krediet van de bouwgrondexploitatie (aanpassing jaarschijven) dan gaat deze prijsaanpassing in nadat de raad hier formeel mee heeft ingestemd. De aanpassing van de grondprijs voor bouw kavels geschiedt met een vaste parameter, namelijk de regionale waarde stijging/waardedaling zoals door het NVM is vastgesteld bij verkoop van bestaande woningen van het jaar ervoor. Deze grondslag is evenwichtig, marktconform en voorkomt



(te) grote prijsschommelingen in vergelijking met de regio. Door daarnaast de gemeentelijke grondprijzen door een onafhankelijk bureau te laten taxeren (in zijn algemeenheid of per project) vindt er een marktconformiteitstoets van de grondprijzen plaats.

In het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over de grondprijsystematiek voor bedrijfsgrond en voor sociale woningbouw. Doel hiervan is het voorkomen van onnodige scheefheid in grondprijzen en meer zicht te krijgen op de marktprijs. De systematiek die in Veldhoven wordt gehanteerd past binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken.

Naast regionale afspraken over de grondprijsystematiek voor sociale woningbouw vind ook afstemming plaats over het zogenaamde flankerend beleid. Voorbeelden hiervan is beleid ten aanzien van duurzaamheid, parkeren en verkoop- en levering van grond. Ook stimuleringsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een Volkshuisvestingsfonds worden in de regio bekeken. Het Stedelijk Gebied Eindhoven houdt zich ook bezig met de programmering van de woningbouw en de regionale afspraken hierover.

De gemeente Veldhoven kent sinds enkele jaren een Volkshuisvestingsfonds waarmee de bouw van sociale huurwoningen kan worden gestimuleerd. Het fonds wordt al enkele jaren niet meer gevoed en sinds 2016 is dit fonds nagenoeg uitgeput. Met plaatselijke woningcorporaties worden prestatieafspraken gemaakt die mede de basis vormen voor grondverkoop aan de corporaties. Flankerend beleid voor de bouw van bepaalde categorieën woningen zal in overeenstemming met de Woonvisie 2016 e.v. verder worden uitgewerkt.

Naast vraag naar sociale huurwoningen is er ook veel vraag naar woningen in de middeldure huur. Onderzocht kan worden of en hoe door middel van flankerend beleid de bouw van deze woningen kan worden bevorderd.

Aan ontwikkelaars wordt bouwgrond verkocht op basis van afgesproken bouwcontingent (bouwclaims). Deze grond wordt voor/onder de actueel geldende prijzen en condities verkocht.

Uitgiftebeleid vrije kavels

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 dit heeft aangegeven 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.

De mogelijkheid bestaat dat een ontwikkelaar ook vrije kavels verkoopt. In Oerle-Zuid is hiermee al geëxperimenteerd. Hierbij trok de gemeente samen op met de ontwikkelaar in de verkoop van vrije kavels en nieuwbouwwoningen.

In Veldhoven gold voor particuliere bouw kavels een verplichting tot zelfbewoning van drie jaar. Dit was om speculatie tegen te gaan (antispeculatiebeding). Als gevolg van de woningbouwcrisis is dit antispeculatiebeding afgeschaft. Kavels worden wel alleen verkocht aan particulieren die zelf gaan bouwen of opdracht geven aan een aannemer om de woning te gaan bouwen. Doel is dat men de woning zelf gaat bewonen.

Uitgiftebeleid bedrijfskavels

Bedrijven zijn niet gebonden aan de gemeentegrens als grens van hun vestigingsgebied. Zij kijken verder, zowel binnen de regio als daarbuiten. Het doel is om zoveel mogelijk bedrijven te behouden voor en te vestigen in de regio en ook voldoende bedrijfskavels beschikbaar te hebben voor bedrijven die willen verplaatsen of uitbreiden binnen de gemeentegrens. Het Stedelijk Gebied Eindhoven willen bedrijven het beste aanbod doen en alle mogelijkheden binnen het stedelijk gebied voorleggen. Hierdoor krijgt het bedrijf een integraal beeld van de kansen in de regio. Speerpunt in de regionale samenwerking bij uitgifte van bedrijfskavels is het 1-loket. De bedrijfscontactfunctionarissen van de betrokken gemeenten vormen samen het 1-loket. De betrokken gemeente handelt zelf de verkoop van de bedrijfsgrond af. Het Stedelijk Gebied Eindhoven houdt zich ook bezig met de programmering van de plancapaciteit aan bedrijfsterreinen en de regionale afspraken hierover.



Bedrijfsgrond wordt verkocht aan het bedrijf dat er zich wil vestigen of aan de investeerder die een bedrijfspand wil realiseren en verhuren. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheden en beperkingen aan voor de vestiging van het bedrijf.

Erfpacht

Het is ook mogelijk om gemeentegrond in erfpacht uit te geven, al dan niet in combinatie met een kooprecht. Erfpacht kan bij zowel grond voor woningbouw (bijvoorbeeld voor

sociale woningbouw) als bij bedrijfsgrond. Er wordt in zijn algemeenheid voor de erfpacht geen maximale termijn gesteld. Voorwaarde is dat de vergoeding hiervoor (de erfpachtcanon) marktconform is en is gerelateerd aan de verkoopwaarde van de grond. Wanneer grond in erfpacht wordt uitgegeven wordt deze grond tegen economische waarde (marktwaarde) gewaardeerd op de balans. De jaarlijkse erfpachtcanon komt ten gunste van de lopende begroting/exploitatie.

Verkoop gemeentelijke panden

Indien een pand, wat is aangekocht voor een gebiedsontwikkeling, past in de nieuwe (stedenbouwkundige) invulling van het gebied wordt dit gemeentelijk pand verkocht via een plaatselijke makelaar. De verkoopprijs voor dit pand wordt bepaald aan de hand van een onafhankelijke taxatie.

Verkoop in gebruikgeving van reststroken grond en handhaving bij illegaal gebruik

Indien er ruimtelijk of civiel geen bezwaren bestaan kan de gemeente grond verkopen of in gebruik geven. Bij een verzoek tot koop van een strook grond wordt onderzocht of de strook behouden moet blijven of kan worden verkocht. Als er geen kabels en/of leidingen aanwezig zijn, de strook geen functie heeft in het openbaar gebruik (bijvoorbeeld als structureel groen of voor parkeren) en er verder vanuit stedenbouwkundig of planologisch oogpunt geen bezwaren zijn, kan de strook worden verkocht. Hiervoor bestaat er een vaste grondprijs voor reststroken met bouwmogelijkheid en reststroken zonder bouwmogelijkheid.

Indien er wel kabels en leidingen aanwezig zijn of indien er sprake is van een huursituatie kan grond in gebruik worden gegeven. Ter bevestiging van de in gebruikgeving en als vergoeding van de administratieve kosten wordt jaarlijks een vast bedrag in rekening gebracht. Vanwege de administratieve belasting wordt in gebruikgeving zo veel mogelijk beperkt.

De gemeente wordt regelmatig geconfronteerd met illegaal in gebruik genomen grond. Dergelijk gebruik doet zich met name voor aan de randen van de woonbebouwing, daar waar tuinen grenzen aan openbaar gebied zoals grote plantsoenstroken of park- en bosgebieden. Om overdracht van eigendom door verjaring te voorkomen wordt na de constatering van illegaal grondgebruik hiertegen handhavend opgetreden.

Het college houdt periodiek per wijk een algemene inventarisatieronde of er sprake is van illegaal grondgebruik en bij constatering daarvan eveneens handhavend op treden. Het moment van inventarisatie houdt rekening met de verjaringstermijn van 20 jaar bij verjaring 'ter kwader trouw'. Recent heeft bij de herinrichting van de wijken Zonderwijk en 't Look deze inventarisatie plaatsgevonden.

3.4 Planologische instrumenten

Door middel van structuurplannen, bestemmingsplannen, exploitatieplannen, beeldkwaliteitsplannen en omgevingsvergunningen kan de gemeente op publiekrechtelijke wijze sturing geven aan ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het aantal woningen, het aantal parkeerplaatsen en de hoogte van de bebouwing. Hierbij wordt o.a. de ladder voor duurzame verstedelijking als toetsingskader gebruikt.

In een bij een bestemmingsplan behorend exploitatieplan kan de gemeente eisen opleggen waaraan een locatie moet voldoen. Daarbij gaat het om de categorieën van woningen, zoals sociale woningbouw en vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap, maar ook om de kwaliteit van de locatie, het bouwrijp maken van de locatie, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Beleidsuitgangspunten planologische instrumenten

- Maakt de gemeente, om een locatieontwikkeling mogelijk te maken, een bestemmingsplan dan toetst zij of de grondexploitatie bijdraagt aan een goede ruimtelijke ontwikkeling en of deze economisch uitvoerbaar is.
- De gemeente kan gebruik maken van een exploitatieplan om onder andere locatie-eisen te stellen.
- Door de nieuwe omgevingswet, die naar verwachting in 2019 in werking treedt, ontstaat er een instrumentarium om milieu-, duurzaamheids- en ruimtethema's integraal af te wegen.

Naar verwachting zal in 2019 de nieuwe Omgevingswet in werking treden. De Omgevingswet is gericht op de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat milieu-, duurzaamheids- en ruimtethema's integraal moeten worden afgewogen gedurende de planvorming. In plaats van structuurplannen, bestemmingsplannen, exploitatieplannen en beeldkwaliteitsplannen spreken we dan van omgevingsvisies en omgevingsplannen.

Bijlage 1 geeft een overzicht van de rolverdeling van gemeenteraad en college bij de planologische instrumenten.

3.5 Kostenverhaal

Gemeentelijk kostenverhaal is van toepassing als binnen een plangebied grond in particulier eigendom is of een grondeigenaar zijn grond wil gaan ontwikkelen waarvoor het geldend bestemmingsplan (nog) geen mogelijkheid biedt. De gemeente beoordeelt per geval of en in welke mate zij meewerkt aan individuele particuliere verzoeken tot ontwikkeling (zogenaamd principeverzoek).



De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bij een nieuw bestemmingsplan kostenverhaal bij zelfrealisatie (op particulier eigendom) verzekerd dient te zijn. Uitgangspunt is dat door middel van een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en eigenaar de gemeentelijke kosten worden verhaald. Deze kostenposten kunnen bestaan uit ambtelijke uren, (externe) onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan (milieu, archeologie), civiel technische investeringen en door derden ingediende planschadeverzoeken. Via een (anterieure) exploitatieovereenkomst kan de gemeente ook bijdragen vragen in ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente, waar onder ten behoeve van het realiseren van bovenwijkse voorzieningen. Te denken valt hierbij aan hoofdontsluitingswegen, parken en landschappelijke elementen. Hierbij wordt een financiële vertaling gegeven van het principe 'de gebruiker betaalt'.

Beleidsregels kostenverhaal

- Indien, als gevolg van de planontwikkeling, door ontwikkelaars gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke diensten, worden deze diensten kostendekkend, verricht op basis van een vooraf overeengekomen vergoeding of via de te verhalen kosten op basis van de Wro.
- De kosten voor de gemeentelijke diensten en de bijdrage voor Bovenwijkse Voorzieningen worden tijdens een intakegesprek aan de ontwikkelaar kenbaar gemaakt. Vervolgens worden de kosten vastgelegd in een (anterieure) exploitatieovereenkomst welke door beide partijen wordt ondertekend.

Wordt privaatrechtelijk niet tot overeenstemming gekomen dan kan het publiekrechtelijke instrumentarium worden ingezet. Kostenverhaal kan worden afgedwongen door middel van een exploitatieplan bij een bestemmingsplan (stok achter de deur). Na vaststelling van het exploitatieplan kunnen partijen ook een posterieure exploitatieovereenkomst sluiten. Partijen zijn dan wel gebonden aan hetgeen in het exploitatieplan is vastgelegd. Een exploitatieplan kan ook worden ingezet voor het stellen van aanvullende locatie-eisen op het bestemmingsplan, bijvoorbeeld ten aanzien van het percentage sociale woningbouw, termijnen van oplevering van woningen, energiebesparende maatregelen.

Bovenwijkse Voorzieningen (BOVO)

Een bovenwijkse voorziening (BOVO-investering) is een investering die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere exploitatiegebieden. Het gaat hierbij om investeringen die het belang van een plangebied geheel of gedeeltelijk overstijgen. De Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (RSVV) is de basis om kosten van BOVO te verhalen.

Een BOVO-investering wordt gezien, geadmistreerd en verantwoord als een reguliere gemeentelijke investering. Deze maakt geen onderdeel uit van een bouwgrondexploitatie. Het kostenverhaal van BOVO-investeringen op particulieren maakt onderdeel uit van het totale gemeentelijke kostenverhaal.

Voorbeelden van BOVO-investeringen zijn:

- aanlegkosten van ontsluitingswegen, civiel- of cultuurtechnische kunstwerken of inpassingmaatregelen, en parkeervoorzieningen;
- kosten voor het verplaatsen en aanleggen van groen, Ecologische Hoofdstructuur, inpassen en verplaatsen van monumenten of archeologische vondsten, en waterbuffering;
- kosten voor negatief externe effecten, zoals planschade en procedurekosten, kosten als gevolg van het aanscherpen van milieuvergunningvoorschriften of het verleggen of afkopen van hindercirkels.

Beleidsregels kostenverhaal

- Bij het sluiten van een exploitatieovereenkomst wordt ook de afdracht voor bovenwijkse voorzieningen meegenomen. Deze afdracht is afhankelijk van het aantal toe te voegen woningen of bedrijfsruimte. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de grootte van de woning.
- Indien de te verhalen kosten bij grondexploitatie niet anderszins verzekerd zijn, bijvoorbeeld door gemeentelijk grondeigendom of anterieure overeenkomsten, zal de gemeente de kosten verhalen op basis van het exploitatieplan.

Om te bepalen in welke mate bovenwijkse kosten aan het project kunnen worden toegeschreven, zijn de volgende criteria van toepassing (aangeven in de Wro).

1. Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen.
2. Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet worden gemaakt zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.
3. Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Sinds enige tijd trekt de woningbouw weer aan. Na enige jaren van stilstand komen er regelmatig verzoeken van grondeigenaren of ontwikkelaars om een bestemmingsplanwijziging om nieuwbouw mogelijk te maken. Met name neemt de vraag naar kleine woningen toe. Deze kleine woningen worden ook vaak gebouwd op inbreidingslocaties in bestaande woonwijken.



Opbrengsten en winstmarges staan bij nieuwbouw echter nog steeds onder druk. De door de gemeente gevraagde BOVO bijdrage per woning is daarom in 2016 afhankelijk gemaakt van de grootte van de woning. Daarnaast ligt het moment van betalen van de BOVO bijdrage soms te vroeg in relatie tot het realiseren van de opbrengst door de verkoop van woningen. Op individueel verzoek kan het moment van betalen van de BOVO bijdrage worden uitgesteld, tot uiterlijk het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Met deze aanpassingen is de haalbaarheid van een groot aantal bouwgrondexploitaties vergroot. Bij een tijdelijke bestemming of een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan (voor een periode van maximaal 10 jaar) wordt overigens geen BOVO bijdrage gevraagd.

4. Verantwoording en informatievoorziening

Het resultaat van het grondbeleid moet niet alleen worden weergegeven in termen van gerealiseerde ruimtelijke ontwikkelingen, maar ook in de vorm van het financiële resultaat. Dit resultaat is de optelsom van de uitkomsten van alle grondexploitaties. Het grondbeleid bepaalt mede het financiële resultaat op de grondexploitaties. De wijze waarop het resultaat van de grondexploitaties tot stand komt is in hoge mate afhankelijk van de gekozen financiële uitgangspunten. Uitgangspunt is dat elke gemeentelijke grondexploitatie minimaal zelfvoorzienend is en dus geen verlies laat zien. Winstgevende locaties zijn mogelijk indien marktontwikkelingen en marktprijzen dit toelaten.

4.1 Begroting, jaarrekening en kwartaalrapportage

Het college informeert tweemaal per jaar (begroting en jaarrekening) volgens artikel 70 van het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) in de paragraaf "Grondbeleid" de gemeenteraad over:

- a. de visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- b. de aanduiding van de wijze waarop de gemeente haar grondbeleid uitvoert;
- c. de actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- d. de onderbouwing van de geraamde winstnemingen;
- e. de onderbouwing van noodzakelijke voorzieningen bij verliesgevende plannen;
- f. de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

Actualisering en bijstelling van budgetten vindt twee keer per jaar plaats in de paragraaf Grondbeleid. Als herzieningen betrekking hebben op belangrijke punten, zoals het anders invullen van de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan, wordt de raad afzonderlijk en uitgebreid geïnformeerd en in de besluitvorming betrokken.

Beleidsuitgangspunten verantwoording en informatievoorziening

- De bouwgrondexploitatie maakt onderdeel uit van de reguliere planning en control cyclus.
- Het college informeert, conform de uitgangspunten van het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV), tweemaal per jaar (bij de begroting en de jaarrekening) in de paragraaf Grondbeleid de gemeenteraad over de (lopende) projecten.
- De gronden bij complexen die in exploitatie zijn genomen worden gewaardeerd tegen de daaraan bestede kosten, inclusief de aan de boekwaarde toegerekende rente en verminderd met de opbrengst wegens gerealiseerde grondverkopen.

4.2 Financieel management

Voor een financieel gezonde grondexploitatie is een goed financieel management een absolute vereiste. Dit wordt bereikt doordat overeenkomstig de wettelijke kaders voor verslaglegging wordt gewerkt en jaarlijks op transparante wijze inzicht wordt gegeven in de financiële positie van de bouwgrondexploitatie. Bij de begroting en jaarrekening wordt in de paragraaf Grondbeleid een actueel beeld gegeven van de winstneming, de risico's en de grondslagen van de bouwgrondexploitaties. In de begroting en de jaarrekening is de paragraaf Grondbeleid opgenomen. De risicoparagraaf van de begroting heeft voor een belangrijk deel betrekking op grondexploitatie. Voor elke bouwgrondexploitatie wordt door middel van jaarschijven een budget bepaald, ambtelijk een budgethouder aangewezen en een afzonderlijk projectnummer toegekend. De budgethouder heeft tot taak het budget te bewaken en (verwachte) afwijkingen te rapporteren.

De actuele financiële positie van de grondexploitaties kan worden beschreven aan de hand van een aantal elementen, inclusief de uitgangspunten voor waardering en resultaatbepaling die hieronder worden beschreven.

4.3 Waardering boekwaarde bij bouwgrondexploitatie



Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moeten activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. De optelsom van alle gemaakte kosten (inclusief rente) minus de al gerealiseerde opbrengsten van alle lopende grondexploitaties vormen samen de boekwaarde; anders gezegd alle in exploitatie genomen gronden. Deze boekwaarde dient in de toekomst door middel van grondverkoop te worden goedgeemaakt. De gronden bij complexen, die in exploitatie zijn genomen worden gewaardeerd tegen de daaraan bestede kosten, inclusief de kosten voor bouw- en woonrijp maken en de bijgeschreven rente en verminderd met de opbrengst wegens gerealiseerde grondverkoop.

Beleidsuitgangspunten verantwoording en informatievoorziening

- Als uit de kostprijsberekening blijkt dat er een verlies op een complex ontstaat, wordt daarvoor een voorziening gevormd die ten laste komt van het resultaat van de algemene dienst.
- Winstneming vindt plaats op het moment dat de exploitatie van een complex wordt beëindigd of wanneer tussentijds met zekerheid vast te stellen is, dat er winst gerealiseerd wordt.
- In de begroting wordt bepaald hoe hoog de afdracht BOVO voor particulieren bedraagt.
- Analyse van wijzigingen in de exploitatie levert een bijdrage in de beheersing van de risico's. De reserve benoemde risico's levert de afdekking van de risico's die resteren.

4.4 Bovenwijkse voorzieningen

Een bovenwijkse voorziening (BOVO) is een fysiek werk (investering) van de hoofd(infra)structuur dat van betekenis is voor een groter gebied dan het exploitatiegebied waarbinnen dit werk is gelegen. Zoals eerder aangegeven zijn bovenwijkse voorzieningen bijvoorbeeld hoofdontsluitingswegen, parken en landschappelijke elementen. Alle kosten die met de realisatie van deze voorzieningen samenhangen worden onder de investeringskosten van de BOVO gebracht, waaronder: aankoop grond, bouwrijp maken van de grond, bestemmingsplanprocedure, milieuonderzoek, archeologisch onderzoek, aanleg investering en ambtelijke begeleiding. Een investering BOVO wordt geactiveerd en afgeschreven over de periode van de economische levensduur.

Bij een bovenwijkse voorziening dient er sprake te zijn van een aantoonbaar en noodzakelijk verband met de nieuwe locatie(s). De betreffende BOVO-investering is in dit geval een voorwaarde om de nieuwe locatie(s) te kunnen ontwikkelen. De bovenwijkse kosten zijn onvermijdelijk aan de nieuwe locatie(s) verbonden. Op basis van de huidige voorschriften BBV is het echter niet meer mogelijk om ten laste van een bouwgrondexploitatie een afdracht voor BOVO te doen. De totale BOVO-investering dient te worden afgeschreven. De inmiddels verwerkte afdrachten uit de bouwgrondexploitatie voor BOVO kunnen echter gehandhaafd blijven. Voorbeeld hiervan zijn de afdrachten uit Oerle-Zuid en Zilverackers voor de Kempenbaan en de Zilverbaan.

De kosten van die bovenwijkse voorziening worden toegerekend aan de locatie naar rato van het profijt dat deze locatie heeft van de bovenwijkse voorziening. Hierbij wordt een financiële vertaling gegeven van het principe 'de gebruiker betaalt'. Door middel van een vastgesteld bedrag per woning (woningequivalent) wordt de hoogte van het kostenverhaal bepaald. Voorwaarde is dat hiervoor een actuele kostenraming van de BOVO-investeringen aanwezig is. Het woningequivalent is de basis voor particulier kostenverhaal. De particuliere bijdrage komt ten gunste van de betreffende BOVO-investering als er een rechtstreeks verband bestaat tussen de bovenwijkse voorziening en de betaalde particuliere bijdrage.



4.5 In exploitatie genomen complexen

Een in exploitatie genomen complex (IEG) is een bouwgrondexploitatie die in uitvoering is op basis van:

- een door het college vastgesteld programma van eisen;
- een door de raad vastgestelde exploitatieopzet en verleend krediet/budget.

Kenmerken van een bouwgrondexploitatie zijn:

- er worden plankosten gemaakt en ambtelijke uren geschreven;
- er worden eventueel grondaankopen gedaan;
- er is sprake van een vervaardigingsproces: eventueel wordt grond bouwrijp gemaakt en infrastructuur aangelegd;
- bestemmingsplanprocedure is in voorbereiding, loopt, of is afgerond.

Een exploitatieopzet wordt gemaakt als het programma van eisen van het betreffende exploitatiegebied bekend is. Zowel het programma van eisen als de exploitatieopzet worden door de raad vastgesteld op voordracht van het college.

Een bouwgrondexploitatie kan worden gewijzigd of gesplitst vanwege aanpassing of uitwerking van het programma van eisen of aanpassing in de planning van de realisatie. Hiertoe doet het college een voorstel aan de raad. Dezelfde procedure wordt gevolgd bij het uit de exploitatie nemen van een bouwgrondexploitatie (IEG).

4.6 Verwacht resultaat van de bouwgrondexploitaties

Het verwachte resultaat van de bouwgrondexploitaties is het totaal van de verwachte eindresultaten van de in exploitatie genomen complexen, rekening houdende met alle, op het moment van berekening, bekende omstandigheden en met zo goed mogelijke aannames over de toekomstige kosten en opbrengsten. Jaarlijks wordt in het kader van de begroting en jaarrekening in de paragraaf Grondbeleid een actualisatie gegeven van de financiële doorrekening van alle bouwgrondexploitaties.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft aan dat een grondexploitatie een looptijd heeft van 10 jaar. Doel hiervan is om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken. Deze 10 jaar wordt gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te beperken. Voorbeeld van een bouwgrondexploitatie met een looptijd van langer dan 10 jaar is Zilverackers.

Op basis van de huidige voorschriften BBV moet de toe te rekenen rente aan de bouwgrondexploitatie worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan bouwgrondexploitatie. De rente aan de grondexploitatie wordt toegerekend over de boekwaarde van de grondexploitatie per 1 januari van het betreffende boekjaar.

4.7 Verlies- en winstneming

Als uit de kostprijsberekening blijkt dat er een verlies op een complex ontstaat, wordt daarvoor een voorziening gevormd die direct ten laste van de algemene reserve wordt gebracht. Winstneming vindt plaats op het moment dat de exploitatie van een complex wordt beëindigd of wanneer tussentijds vast te stellen is dat een deel van de bouwgrondexploitatie kan worden afgerond en hier winst is behaald. Complexen voor de bouwgrondexploitatie worden financieel afgesloten wanneer er nagenoeg geen mutaties meer worden verwacht voor dat complex. Het resultaat komt dan ten laste of ten gunste van het resultaat van de algemene dienst.

De raad besluit, op voordracht van het college, binnen de Planning en Control Cyclus tot het afsluiten van een complex en het verwerken van het resultaat. Hierbij wordt het realisatiebeginsel in acht genomen, waarbij winsten pas worden genomen als zij gerealiseerd zijn. Voor verwachte verliezen wordt verplicht per direct een voorziening getroffen.

Het realisatiebeginsel leidt er dus toe dat winstneming plaatsvindt nadat zekerheid bestaat over het te behalen resultaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Er zijn namelijk situaties denkbaar waarbij al eerder voldoende zekerheid is voor winstneming. Volgens het realisatiebeginsel zal in die gevallen de winst genomen moeten worden. Bij tussentijdse winstneming moet het deel van de gerealiseerde winst en het deel van het complex waarop de winst is gebaseerd ook worden afgezonderd. Er moeten voldoende financiële middelen aanwezig zijn om de grondexploitatie af te kunnen ronden. Mogelijk dat na afsluiting en winstneming van het bouwgrondexploitatie er nog financiële middelen beschikbaar blijven voor nazorg (nazorg complex).

De hoogte van een tussentijdse winstneming wordt bepaald door de gerealiseerde opbrengst (w.o. grondverkoop) van het project op peildatum minus de te verwachten totale kosten van het project op einddatum. Hierbij dient zekerheid te bestaan over het te behalen resultaat (winst) over het totale project op einddatum. Er mag niet vooruitgelopen worden op de nog te verwachten opbrengsten. Ook moet het deel waarop de tussentijdse winstneming is gebaseerd zijn afgerond. Hierbij wordt het zogenaamde voorzichtigheidsbeginsel toegepast.

4.8 Economische haalbaarheid bouwgrondexploitatie

De haalbaarheid en uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is mede afhankelijk van de effectiviteit van het gevoerde grondbeleid. Immers aan- en verkoop van gronden en kostenverhaal maakt bouwgrondexploitatie financieel mogelijk. Hierbij krijgen de onderstaande punten aandacht.

- *Inventariseren excessieve kostenposten*
De door de externe taxateur op te stellen taxatierapporten geven informatie over mogelijke excessieve kostenposten bij de grondverwerving en verwerving van gebouwen. Met name verplaatsing van bedrijfsactiviteiten of het verwijderen van bodemverontreiniging kunnen hoge kosten met zich meebrengen.

- *Grondverwerving*
Bij de verwerving wordt de economische haalbaarheid gezien. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde grondprijs voor het gehele gebied, los van eventuele toekomstige bestemming van de grond (complexprijs). Op basis van vaste complexprijzen en taxatiegegevens, onder andere in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) wordt een globale taxatie gegeven van de gronden en opstallen in het plangebied. Ook zal rekening gehouden worden met eventuele vermogensschade, bijvoorbeeld bij verplaatsing of beëindiging van bedrijfsactiviteiten. Er wordt tevens rekening gehouden met de eigendomsverhoudingen, belemmeringen, planschades, voortgezet-gebruiksbepalingen, etc.
Overeenkomsten tot aankoop van gronden zijn altijd concreet ten aanzien van de aankoopwaarde, de aankoopprijs, de aan te kopen kavel/opstal, moment van notariële en feitelijke levering, het voortgezet gebruik en eventuele ontbindingsvoorwaarden ten aanzien van aanwezige vervuiling.
- *Optimaliseren van het resultaat van bouwgrondexploitatie*
Door een nader onderzoek naar boekwaarde van de bouwgrondexploitatie, het aanpassen van het stedenbouwkundig plan/programma en het afwegen in welke mate afdracht ten behoeve van BOVO gerechtvaardigd is kan een bouwgrondexploitatie worden geoptimaliseerd en kan worden voorkomen dat er een negatief resultaat ontstaat op een bouwgrondexploitatie en er een voorziening getroffen dient te worden.
- *Mogelijkheid van vroege verkopen*
Ter beperking van met name de rentelasten wordt beoordeeld of er al verkopen van individuele kavels of opstallen mogelijk zijn voordat er een uitwerkingsplan is opgesteld. In het aankoopbeleid wordt hier rekening mee gehouden. Grootschalige verkoop van meerdere kavels zal echter pas plaatsvinden nadat er een uitgewerkt bestemmingsplan of uitwerkingsplan is vastgesteld. Hierdoor wordt onduidelijkheid over bepalingen en randvoorwaarden bij grootschalige verkoop vermeden. Voorbeeld hiervan zijn de verkoop van gemeentelijke panden. Voor de bouwgrondexploitatie Zilverackers wordt bekeken of vroege verkopen van grond of panden mogelijk zijn.

- *Subsidiemogelijkheden*
Meerdere subsidiemogelijkheden voor nieuwe uitbreidingsgebieden, herstructurering en aanleg verkeersinfrastructuur zijn aanwezig. Zowel bij provincie, Rijk als Europese Unie zijn er subsidiemogelijkheden. Bijvoorbeeld Rijkssubsidie op basis van het Meerjaren Investeringsprogramma Ruimte en Transport (MIRT) of het Europese Sociaal Fonds (ESF) en het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). Er zijn onder andere thematische fondsen op het terrein van duurzaamheid, bereikbaarheid, veiligheid en milieu.

4.9 Belastingtechnische aspecten

Het aankopen, bouwrijp maken en verkopen van grond is een bedrijfsmatige activiteit en met BTW belast. Grond wordt dan ook met BTW verkocht. Wordt grond niet bouwrijp gemaakt of bewerkt dan wordt overdrachtsbelasting in plaats van BTW geheven. Bij de aankoop van grond is de gemeente vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De aanleg van openbare gebieden valt in de overheids sfeer. Deze activiteiten zijn daardoor in beginsel compensabel in de zin van het BTW Compensatiefonds (BCF). Het moet gaan om grond die echt de status heeft van openbaar gebied.

Vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen

Vanaf 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb-plicht).

In mei 2015 is de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen aangenomen. Dat betekent dat overheidsondernemingen, bijvoorbeeld van gemeenten, provincies en waterschappen, per 1 januari 2016 belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting.

Met de wetswijziging wil de Nederlandse overheid gelijkheid creëren tussen overheidsondernemingen en private ondernemingen. Voor overheidsondernemingen gelden straks dezelfde verplichtingen voor de vennootschapsbelasting als voor private ondernemingen.

De gemeente moet zelf bepalen voor welke bedrijfsmatige activiteiten zij Vpb-plichtig worden. Afhankelijk van de te verwachten winst geldt deze Vpb-plicht ook voor de bouwgrondexploitatie. Door middel van o.a. het opstellen van een fiscale beginbalans wordt bepaald of de bouwgrondexploitatie Vpb-plichtig is. Door middel van de jaarlijkse belastingaangifte wordt deze de hoogte van deze belastingplicht bepaald. Afhankelijk van de hoogte van de winst bedraagt deze Vpb 20% of 25% over de behaalde winst. Tot een winst van € 200.000 bedraagt deze Vpb 20%.

4.10 Risicomanagement en weerstandsvermogen

In de nota 'Risicomanagement en weerstandsvermogen gemeente Veldhoven 2014', is het beleid op dit terrein vastgelegd. Een risico is de kans op een gebeurtenis met een negatief gevolg voor de gemeente, waarvoor geen dekking aanwezig is. Periodiek worden alle risico's geïnventariseerd en beoordeeld. En worden er beheersmaatregelen vastgesteld. Een voorbeeld van een beheersmaatregel is het kiezen van een andere instrument van het grondbeleid.

Risico's zijn niet altijd te voorkomen, maar zijn aanvaardbaar zolang ze zijn ingecalculeerd en er middelen kunnen worden aangewend om de financiële gevolgen, die zich werkelijk voordoen, te kunnen opvangen. Overmatig afdekken van risico's is echter ook niet wenselijk. In belangrijke mate vindt risicomanagement zijn weerslag in het minimaal twee keer per jaar (bij begroting en jaarrekening) actualiseren van exploitatieberekeningen gedurende het project. Analyse van wijzigingen in de exploitatie levert een bijdrage in de beheersing van de risico's.

Om een goed beeld te krijgen van de risico's van bouwgrondexploitatie, worden de risico's per afzonderlijk project geïnventariseerd. Aan de hand van een eerste risicosimulatie wordt een integraal risico bepaald. Ook worden voor specifieke projecten en bouwgrondexploitaties scenarioberekeningen gemaakt. Deze maken onderdeel uit van de begroting en de jaarrekening.

Als het risico het verwachte resultaat van de betreffende bouwgrondexploitatie niet overstijgt, wordt er geen risicoreserve gevormd (niet opnemen in de reserve benoemde risico's). Als dit risico het verwachte resultaat wel overstijgt, is voor dit verschil een risicoreserve gevormd, door dit met een kans van 99% op te nemen.

Bij grondexploitatie moet hoofdzakelijk rekening worden gehouden met vier vormen van risico's.

1. Verwervingsrisico's (hoge verwervingskosten en voorfinanciering).
2. Realisatierisico's (onvoorziene kosten, publiekrechtelijke beperkingen en langlopende juridische (planologische) procedures).
3. Afzetrisico's (tijdige afzet van uitgifbare gronden, organisatorische risico's en tijdige en heldere bestuurlijke besluitvorming).
4. Renterisico's (renteontwikkelingen en inflatie in relatie tot inkomsten en uitgaven en liquiditeitsplanning).



Risico's kunnen beïnvloedbaar of niet beïnvloedbaar zijn. Beïnvloedbare risico's zijn onder andere locatie-eisen, bijdragen van derden en subsidies. Deze risico's zijn te beïnvloeden door het nemen van organisatorische en planmatige maatregelen, zoals het zorgvuldig opvolgen van de subsidie-eisen. De niet beïnvloedbare risico's zijn risico's tijdens de planuitvoering ontstaan, zoals de gevolgen van economische crisis waardoor de bouwrijpe grond minder snel wordt afgenomen.

Door middel van beheersmaatregelen kan de mate van risico's worden beperkt. Te denken valt hierbij aan een andere inhoudelijke aanpak van de gebiedsontwikkeling, een andere inzet van de instrumenten van grondbeleid of een beter inzicht in de oorzaak van de risico's.

Bijlage 1: Rolverdeling gemeenteraad en college

Rolverdeling	Gemeenteraad	College van B&W
Grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen Kadernota Grondbeleid - Bepalen grondbeleid (actief, PPS, passief, faciliterend) op voorstel van college per bouwgrondexploitatie 	<ul style="list-style-type: none"> - Uitvoering Kadernota Grondbeleid
Verwerving en beheer	<ul style="list-style-type: none"> - Aanwijzen WVG - Toepassen van de Onteigeningswet 	<ul style="list-style-type: none"> - Opstellen verwervingsplan - Voorlopige aanwijzingen WVG - Uitvoering geven aan de Onteigeningswet - Bevoegd privaatrechtelijk rechtspersoon in handelen
Grondverkoop	<ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen uitgangspunten per bouwgrondexploitatie in de paragraaf Grondbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> - Bevoegd privaatrechtelijk rechtspersoon in handelen - Bepalen van de gemeentelijke grondprijzen
Kostenverhaal grondexploitatie Bijdragen Bovenwijkse Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen te verhalen kosten bij een exploitatieplan. - Vaststellen van bijdragen BOVO in de paragraaf Grondbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> - Uitvoering geven aan kostenverhaal door middel van exploitatieovereenkomsten en planschadeverhaalsovereenkomsten - Uitvoering geven aan het innen van particuliere BOVO-bijdragen
Programma, kwaliteit en planologische instrumenten	<ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen ruimtelijke plannen en algemene beleidsnotities (structuurvisies en bestemmingsplannen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Opstellen en beoordelen van (stedenbouwkundige) plannen en voorstellen tot locatieontwikkeling (structuurschetsen, programma's van eisen, uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen)
Sturing en verantwoording door middel van bouwgrondexploitaties	<ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen van de begroting, jaarrekening en kwartaal-rapportages (vaststellen uitgangspunten bouwgrondexploitaties) 	<ul style="list-style-type: none"> - Doen van voorstellen en rapporteren over bouwgrondexploitaties in de begroting en jaarrekening en de kwartaalrapportages

Bijlage 2: Juridisch kader

Grondbeleid staat niet op zich. Voor uitvoering van het grondbeleid biedt de wetgeving belangrijke instrumenten op het gebied van publiek- en privaatrecht. Met deze instrumenten kan zij haar regierol invulling geven en haar grondstrategie (grondpositie, kostenverhaal, grondexploitatie en doelen) en ruimtelijke ambities uitvoeren.

De belangrijkste wetten:

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en gewijzigd worden. Zowel het Rijk, de provincies als de gemeenten hebben de bevoegdheid om ruimtelijke plannen op te stellen. Hiervan is het bestemmingsplan het bekendste instrument. De Wro regelt ook het gemeentelijk kostenverhaal (Grondexploitatiewet).

De Wro biedt gemeenten de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan. De gemeenteraad moet dit plan gelijktijdig vaststellen met het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan tevens besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden op een andere manier verzekerd zijn (anterieure overeenkomst tussen partijen waarin de te verhalen kosten verzekerd zijn). Indien er geen anterieure overeenkomst is gesloten en een exploitatieplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad wordt er een posterieure overeenkomst gesloten tussen partijen. In een posterieure overeenkomst op te nemen exploitatiebijdrage mag niet afwijken van het exploitatieplan. Het kostenverhaal bij een exploitatieplan zal feitelijk gestalte krijgen via een financiële voorwaarde die gekoppeld is aan een omgevingsvergunning (een financiële bijdrage die is opgenomen bij de omgevingsvergunning, waarin tevens de voorwaarde tot betaling is opgenomen).

Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG)

Als de gemeente de gronden niet zelf in eigendom heeft en wel zelf wil ontwikkelen kan zij, als een minnelijke verwerving niet mogelijk is, via de WVG trachten de gronden te verwerven. De WVG geeft gemeenten de mogelijkheid om een publiekrechtelijk voorkeursrecht te vestigen. Dit heeft tot gevolg dat een eigenaar van een onroerende zaak niet tot vervreemding mag overgaan voordat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan de gemeente is aangeboden. Door de WVG te vestigen behoudt de gemeente hierdoor de regie in handen bij ontwikkeling van die onroerende zaak. De gemeente krijgt dus het recht van eerste koop. Deze aanwijzing betekent niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval hij/zij zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan.

Ontheigeningswet

Wanneer de gemeente grond niet op minnelijke wijze kan kopen, kan de gemeente een ontheigeningsprocedure opstarten (administratieve en juridische). Ontheigening is alleen mogelijk als dit in het algemeen belang is. Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan kan tot ontheigening besloten worden. Titel tot ontheigening wordt verleend bij Koninklijk Besluit en op basis van een vonnis van de rechtbank. Effectuering van het vonnis kan pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Omgevingswet

Met de Omgevingswet bundelt de overheid de regels voor ruimtelijke projecten. Zo wordt het makkelijker om ruimtelijke projecten te starten. Bijvoorbeeld woningbouw op voormalige bedrijventerreinen of de aanleg van een nieuwe rondweg. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2019 in werking. Op 1 juli 2015 heeft een ruime meerderheid van de Tweede Kamer ingestemd met de Omgevingswet. Begin 2016 stemde ook de Eerste Kamer in met het wetsvoorstel. De invoeringswet en het invoeringsbesluit is voor commentaar vrijgegeven.

De komst van de Omgevingswet betekent dat er veel verandert. De wet bundelt bijvoorbeeld 26 bestaande wetten op het gebied van onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. Onder andere de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Ontheigeningswet gaan onderdeel uitmaken van de Omgevingswet.

Met de nieuwe Omgevingswet wil het kabinet:

- de verschillende plannen voor ruimtelijke ordening, milieu en natuur beter op elkaar afstemmen;
- duurzame projecten (zoals windmolenparken) stimuleren;
- gemeenten, provincies en waterschappen meer ruimte geven om hun omgevingsbeleid af te stemmen op hun eigen behoeften en doelstellingen.

Verder biedt de wet meer ruimte voor particuliere ideeën. Dit komt doordat er meer algemene regels gelden, in plaats van gedetailleerde vergunningen. Het doel staat voorop en niet het middel om er te komen. En de houding bij het beoordelen van initiatieven is 'ja mits' in plaats van 'nee tenzij'. Zo ontstaat ruimte voor bijvoorbeeld bedrijven en organisaties om met ideeën te komen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De Rijksoverheid heeft de vergunningen voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu samengevoegd in de omgevingsvergunning. Op basis van de Wabo, die op 1 oktober 2010 is ingegaan, is het mogelijk om deze vergunning digitaal aan te vragen bij Omgevingsloket online. Een omgevingsvergunning kan in sommige gevallen afwijken van het geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning wordt in dit geval dan ook als een planologische maatregel gezien waarvoor, indien de gemeentelijke leges hiertoe niet dienen, kostenverhaal mogelijk is. Kostenverhaal kan via een exploitatieovereenkomst of op basis van het betreffende exploitatieplan waarbij naast leges ook een vastgestelde bijdrage in de gemeentelijke kosten wordt gevraagd.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft regels met betrekking tot begroting en verantwoording voor provincies en gemeenten. Het oorspronkelijke besluit stamt uit 2004 en is sindsdien meerder malen gewijzigd en aangevuld. In 2016 is er een nieuwe notitie grondexploitaties en een nieuwe notitie faciliterend grondbeleid verschenen.

Aanbesteding en staatssteun

Hoewel aanbesteding en staatssteun geen wetten zijn wordt, vanwege de juridische risico's, toch kort ingegaan op dit aspect. De Europese regelgeving stelt nadrukkelijk eisen aan aanbestedingen en het verlenen van staatssteun. Kortweg gezegd komt die regeling er op neer dat de gemeente ten bewijze van haar transparant handelen verplicht is werken, diensten en leveringen boven de respectievelijke drempelbedragen aan te besteden. Tevens is het de gemeente niet toegestaan ongeoorloofde staatssteun te verlenen. Van mogelijk ongeoorloofde staatssteun kan sprake zijn indien de begunstigde onderneming een economisch voordeel ontvangt dat zij onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben gekregen. Het kan daarbij gaan om verstrekte financiële bijdragen en bijdragen in natura, maar ook kan er sprake zijn van een steunmaatregel bij de verkoop van gronden door de gemeente voor een lagere dan de marktconforme prijs. Indien een bedrijf of instelling van mening is dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun bij een concurrent kan deze een procedure aanhangig maken bij de Europese Unie. Wordt het bedrijf hierin in het gelijk gesteld dan dient het overheidsorgaan die deze staatssteun heeft verstrekt deze terug te vorderen bij het oorspronkelijk begunstigde bedrijf of instelling.

Bijlage 3: Raakvlakken met diverse beleidsvelden

Grondbeleid staat niet op zichzelf. Grondbeleid is een middel om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Hieronder wordt voor enkele relevante beleidsterreinen aangegeven welke kaders deze voor het grondbeleid stellen om ontwikkelingen te faciliteren.

Algemeen

Vastgesteld profiel van Veldhoven uit de Stadsvisie 2015-2030 (2015) is een algemene basis. Visie op regionale samenwerking is weergegeven in de notitie Raadsagenda voor een sterke regio (2016).

Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is er op gericht om voldoende ruimte te bieden voor woningen, bedrijven, natuur- en landschapsontwikkeling. De gemeentelijke Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009) is hiervoor een belangrijk beleidsdocument. Op gemeentelijk niveau wordt hetgeen in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is opgenomen (strategisch niveau) verder uitgewerkt in gebiedsvisies (beleidsniveau), bijvoorbeeld het Centrumontwikkelingsprogramma, de Structuurvisie Zilverackers, het Ambitiedocument van De Drie Dorpen en bestemmingsplannen (uitvoerend niveau), bijvoorbeeld het bestemmingsplan voor De Drie Dorpen (Zilverackers). De bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepaald voor een groot deel de ontwikkelmogelijkheden en de grondprijs op die locatie. Ook kan het bestemmingsplan worden aangepast waardoor de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt. Detailhandelsstructuurvisie, Verkeerscirculatieplan, Groenbeleidsplan zijn visies en plannen voor een inhoudelijk deelgebied (sectoraal beleid).

Ruimtelijk beleid en grondbeleid gaan hand in hand.

Wonen

De algemene doelstelling van het programma wonen is om te zorgen dat er een toereikend, passend en gevarieerd woningaanbod is, met speciale aandacht voor senioren, starters en gehandicapten. Ook aspecten als duurzaamheid en milieu krijgen aandacht bij de ontwikkeling van woningbouw.

De notitie 'Keuzes maken Woonvisie 2016 en verder' geeft de kaders voor de uitwerking van plannen voor specifieke gebieden en locaties. In de Woonvisie staan een aantal thema's centraal: wat zijn de ontwikkelingen, wat is de ambitie van Veldhoven op dat vlak en welke strategie gaat gevolgd worden?

Economische ontwikkeling

De economische ontwikkeling van de gemeente wordt op verschillende wijze vormgegeven en heeft als doel het optimaal en duurzaam

benutten van de sociaaleconomische potenties in de gemeente. Ondernemers wordt zo veel mogelijk ruimte geboden om zich te ontwikkelen. De economische visies: De economie trekt aan...jou! (2016) en Detailhandelsstructuurvisie (2016) zijn hiervoor mede de basis;

De gemeente wil economische ontwikkeling stimuleren onder andere door de herstructurering van bedrijventerreinen, bijvoorbeeld De Run. Ook het bieden van voldoende vestigingslocaties bedrijven, bijvoorbeeld bedrijventerreinen Habraken en Zandven is van groot belang. Voor de ontwikkeling van het Citycentrum van Veldhoven is het Centrumontwikkelingsplan opgesteld. De gemeente wil economische ontwikkeling echter ook planologisch reguleren, o.a. via de detailhandelsstructuurvisie.

Natuur, milieu en duurzaamheid

Voor natuur en milieu is het beleid erop gericht om natuur en landschap te behouden en versterken. Gronden worden aangekocht ten behoeve van natuurontwikkeling en natuurcompensatie. Het Milieubeleidsplan 2010-2016 (2009/2014) is een visie op duurzaamheid.

Maatschappelijke visies en visies op samenwerking en participatie

De Maatschappelijke Structuurvisie en de Kadernota Maatschappelijke Participatie 2012-2015 geven uitgangspunten om de gemeenschapsvorming te bevorderen, waarbij het grondbeleid ook onderdeel van kan uitmaken op locaties waar gebiedsontwikkeling gaat plaatsvinden. De Kadernota Samenspraak (2012) geeft een visie op de wijze waarop wordt samengewerkt met betrokken burgers, instellingen en bedrijven.

Inkoop

In de Nota inkoopbeleid gemeente Veldhoven uit 2013 is de hoofddoelstelling van het gemeentelijk inkoopbeleid aangegeven: het juridisch en inkooptechnisch verantwoord verwerven van noodzakelijke en kwalitatief gewenste leveringen, diensten en werken tegen lage integrale kosten op langere termijn.

Deze doelstelling is ook toe te passen op het gronduitgiftebeleid van de gemeente. Onder meer door middel van ontwerpcompetities, prijsvragen en het vastleggen van heldere algemene uitgangspunten met betrekking tot prijs en kwaliteit wordt voldaan aan de inkoopdoelstelling. Het volgen van de marktontwikkelingen en het actualiseren van de gemeentelijke grondprijs voor diverse functies draagt bij aan een open, objectief en zorgvuldig uitgiftebeleid.

Het uitgangspunt 'Total Cost of Ownership' is ook bij gebiedsontwikkeling belangrijk. Bij Total Cost of Ownership tracht je het geheel van kosten te kwantificeren die samenhangen met de inkoop van producten en/of diensten van een bepaalde leverancier. De interessante leveranciers op het vlak van prijs zijn niet altijd de goedkoopste als rekening wordt gehouden met alle bijkomende kosten die door de inkoop van het betreffende product worden veroorzaakt. Daarom wordt bij de verkoop van grond niet altijd alleen gekeken naar de

ontwikkelaar die de hoogste prijs wil betalen en bij de aanbesteding van een werk voor de aanleg van infra of openbaar gebied niet altijd naar het bedrijf die de goedkoopste inschrijving doet. Afweging vindt plaats op basis van de prijs - kwaliteit verhouding.

Het inkoopbeleid is van toepassing op alle werken en diensten bij grondbeleid en bouwgrondexploitatie die door de gemeente worden uitbesteed. Een dienst die wordt gevraagd zijn bijvoorbeeld taxatiewerkzaamheden. Hiervoor heeft de gemeente een raamcontract met een taxatie- en adviesbureau.

Financiën en risicomanagement (planning en control)

In de nota 'Risicomanagement en weerstandsvermogen gemeente Veldhoven 2014', is het beleid op dit terrein vastgelegd. Grondexploitatie maakt een belangrijk onderdeel hiervan uit. Het gaat immers om forse investeringen waarmee risico wordt gelopen.

Projecten en projectmatig werken

De gemeente Veldhoven werkt in projecten. Grote gebiedsontwikkelingen worden projectmatig opgepakt in projectgroepen onder leiding van een projectleider. Onder andere medewerkers van de cluster grondexploitatie maken onderdeel uit van deze projectgroepen.

Overige beleidsterreinen

Grondexploitatie heeft ook te maken met andere beleidsterreinen en vakgebieden die hier niet worden toegelicht:

- archeologie, monumenten en cultuurhistorie;
- vergunningverlening en welstand;
- externe veiligheid;
- verkeer;
- sport en recreatie;
- kunst en cultuur.

Schema samenhang grondbeleid met andere beleidsterreinen

In het onderstaande schema is de samenhang van het grondbeleid met andere beleidsterreinen aangeven. Hierbij is een indeling gemaakt in ruimtelijk beleid, sectoraal beleid, planning en control en juridisch kader en wetgeving.

Grondbeleid is een randvoorwaarde voor het slagen van het ruimtelijk en sectoraal beleid. Instrumenten van het grondbeleid worden toegepast bij en op basis van ruimtelijke besluitvorming (structuurvisie, bestemmingsplan, exploitatieplan). Bij de planning en controlcyclus wordt de inhoud van grondbeleid vastgelegd en verantwoord. Grondbeleid dient zich te houden aan het juridische kader en de wetgeving.

Samenhang grondbeleid met andere beleidsterreinen

Ruimtelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven
 - visieontwikkeling locaties
 - woning- en bedrijvenbehoefte
 - planning hoofdinfrastructuur
 - bovenwijkse voorzieningen
 - fasering
 - globale verkenning
 financiële consequenties

Bestemmingsplan
 - grondverwerving
 - beheer van gronden, gebouwen
 - grondverkoop

 - publiek private samenwerking
 - faciliterend grondbeleid

 - Wvg
 - onteigening
 - bouwclaim

Exploitatieplan
 - exploitatieopzet
 - kostenverhaal

Sectoraal beleid

- Woonvisie 2016 e.v.
 - Detailhandelsstructuurvisie
 - Groenbeleidsplan
 - Nota Inkoopbeleid

Ander beleid met gevolgen voor het grondbeleid
 - archeologie, monumenten, cultuurhistorie
 - vergunningverlening, welstand
 - duurzaamheid/milieu
 - natuur
 - externe veiligheid
 - verkeer
 - sport en recreatie
 - regionale samenwerking en participatie

Juridisch kader/wetgeving

- Wet ruimtelijke ordening
 - Wet voorkeursrecht gemeenten
 - Onteigeningswet
 - Crisis- en herstelwet
 - Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
 - Besluit begroting en verantwoording

Planning en control

Begroting
 - paragraaf Grondbeleid

Jaarrekening
 - paragraaf Grondbeleid
 - verantwoording

Kwartaalrapportage
 - afwijkingen in uitvoering

- waardering boekwaarde bouwgrondexploitatie
 - Bovenwijkse Voorzieningen
 - in exploitatie genomen bouwgrondexploitatie
 - afsluiten bouwgrondexploitatie
 - verlies- en winstneming
 - Nota risicomangement en weerstandsvermogen

Bijlage 4: Begrippenlijst

Bovenwijkse voorziening (BOVO)

Een bovenwijkse voorziening is een fysiek werk (investering) van de hoofd(infra)structuur dat van betekenis is voor een groter gebied dan het exploitatiegebied waarbinnen dit werk is gelegen. Voorbeelden hiervan zijn ontsluitingswegen en groenzoneringen.

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht, een vorm van pacht waarbij de pacht niet eindigt als de verpachter sterft (of de pacht opzegt), tenzij voor de duur van de pacht een termijn is afgesproken. De erfpachter heeft in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar. Hij mag de grond in erfpacht voorzien van een opstal en de erfpachter heeft het recht het erfpachtrecht (inclusief de opstal) te verkopen. Voor de erfpacht betaalt de erfpachter aan de eigenaar (bij erfpacht vaak de bloot eigenaar genoemd) jaarlijks een bedrag, de canon. In de praktijk komt het overigens vaak voor dat de canon in één keer voor de gehele looptijd van de erfpacht wordt afgekocht.

In exploitatie genomen complex (IEG)

Een in exploitatie genomen complex (IEG) is een bouwgrondexploitatie die in uitvoering (in ontwikkeling) is.

Inbreidingslocatie

Een inbreidingslocatie is een locatie in bestaand stedelijk gebied waar woningen, kantoren, winkels of bedrijven worden gebouwd. Eventueel moeten er panden worden gesloopt om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. Meestal wordt als voorwaarde gesteld dat er ten minste aan drie zijden van de locatie bestaande bebouwing is.

Plankosten

Plankosten zijn kosten die verband houden met de voorbereiding, ontwerp en begeleiding van een bouwgrondexploitatie, grondaankopen vallen hier niet onder.

Residuele grondwaarde

De waarde van de grond wordt bepaald door hetgeen op de grond gerealiseerd is of gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de totale opbrengstwaarde van de (te realiseren) opstal minus de stichtingskosten van de opstal.

Uitleglocatie (of uitbreidingslocatie)

Een uitleglocatie is een locatie in het landelijke, groene, gebied waar woningen, kantoren, winkels of bedrijven worden gebouwd. Meestal ligt deze locatie los van of slechts met een zijde aan het bestaande stedelijke gebied.

Voorzichtigheidsbeginsel bij bouwgrondexploitatie

Winsten van de bouwgrondexploitatie pas nemen als ze zijn gerealiseerd en kosten/verliezen nemen als ze worden verwacht.

