

Regie in Gebiedsontwikkeling Kadernota Grondbeleid 2011-2018 Gemeente Veldhoven

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
- Opzet van de Kadernota Grondbeleid 2011-2018	
2. Grondbeleid	4
- Definitie grondbeleid	
- Bevoegdheden raad, college en ambtelijk apparaat	
- Doelstellingen grondbeleid	
- Vormen van grondbeleid:	
1. Actief grondbeleid	
2. Publiek private samenwerking	
3. Facilitair, passief grondbeleid	
- Planning en Control cyclus	
- Ambities gemeente Veldhoven	
3. Instrumenten van grondbeleid	9
1. Verwerving:	
- Financiële ruimte voor verwerving en strategische verwerving	
- Toepassen Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)	
- Onteigening	
- Bouwclaimmodel	
2. Beheer (van grond en gebouwen)	
3. Grondverkoop:	
- Grondprijzen	
- Uitgiftebeleid vrije kavels	
- Verkoop in gebruikgeving van reststroken grond en handhaving bij illegaal gebruik	
4. Planologische instrumenten	
5. Kostenverhaal:	
- Bovenwijkse Voorzieningen (BOVO)	
4. Verantwoording en informatievoorziening	16
- Begroting, jaarrekening en bestuursrapportage	
- Financieel management	
- Waardering boekwaarde bij bouwgrondexploitatie	
- Voorziening BOVO en Financieringsfonds	
- In exploitatie genomen en niet in exploitatie genomen complexen	
- Verlies- en winstneming en reservevorming	
- Verwacht resultaat van de bouwgrondexploitaties	
- Economische haalbaarheid bouwgrondexploitatie	
- Belastingtechnische aspecten	
- Risicomanagement en weerstandsvermogen	

Bijlagen

Bijlage 1:	Rolverdeling gemeenteraad en college	23
Bijlage 2:	Juridisch kader	24
Bijlage 3:	Raakvlakken met diverse beleidsvelden	26

1. Inleiding

De Kadernota Grondbeleid 2011-2018 van de gemeente Veldhoven bevat de algemene beleidslijnen met betrekking tot het vakgebied grondzaken voor de periode 2011 tot en met 2018.

Door de vaststelling van de Kadernota heeft 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 programmabegroting, in de jaarrekening en in de bestuursrapportages, toegelicht in de Nota Meerjarenperspectief Bouwgrondexploitatie en de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. De Kadernota is op algemeen strategisch niveau. De paragraaf grondbeleid in programmabegroting en de verantwoording in de jaarrekening en de bestuursrapportages zijn op tactisch niveau. Het Meerjarenperspectief bouwgrondexploitatie en de Nota Bovenwijkse Voorzieningen zijn op operationeel niveau.

Gekozen is voor een kadernota met een werkingsperiode van acht jaar omdat dit de verwachte houdbaarheid is van het huidige grondbeleid. In 2014 zullen de resultaten van het grondbeleid tussentijds worden geëvalueerd. Indien nodig wordt voorgesteld het gemeentelijke grondbeleid bij te stellen. Het grondbeleid wordt in samenhang gezien met het overige gemeentelijke beleid en dient ook als middel om dit andere beleid te realiseren. In deze notitie wordt onder andere verwezen naar de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven, de Woonvisie Veldhoven 2010-2014, de detailhandelsstructuurvisie, de Nota Inkoopbeleid 2010-2013 en het Collegeprogramma 2010-2014.

Voorliggende nota is de eerste algemene nota over het grondbeleid sinds de kadernota grondbeleid uit 1996. Wel zijn er afgelopen jaren afzonderlijke nota's grondbeleid en verwervingsplannen voor onder andere Zilverackers, Habraken en Runport A2 verschenen. Daarnaast is jaarlijks de nota Meerjarenperspectief Bouwgrondexploitatie in de begrotingsstukken opgenomen en is er bij de begroting een paragraaf grondbeleid. Verantwoording grondbeleid vindt ook plaats in de jaarrekening. In de Managementletter 2009 werd door de accountant geadviseerd de nota grondbeleid te actualiseren. De huidige accountant heeft de voorliggende nota doorgenomen. In overleg met de accountant wordt voorgesteld om in het vervolg te spreken over een 'Voorziening' in het kader van fondsvorming voor bovenwijkse voorzieningen. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

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

Opzet van de Kadernota Grondbeleid 2011-2018

Hoofdstuk 2 is een korte introductie in het grondbeleid van de gemeente Veldhoven. Het huidige grondbeleid wordt vastgelegd 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, het Meerjarenperspectief Bouwgrondexploitatie en de Nota Bovenwijkse Voorzieningen).

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 een kader, vormen een korte samenvatting van het betreffende onderdeel. De nota is grotendeels beschrijvend van aard en legt het gevoerde grondbeleid van de gemeente Veldhoven vast. Bij enkele beleidsuitgangspunten is aangegeven dat er sprake is van nieuw beleid.

2. Grondbeleid

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 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.

Aanleiding Kadernota Grondbeleid

De Kadernota Grondbeleid geeft een kader voor de politiek-bestuurlijke consensus 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.

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. 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 in 2006 werkprocesbeschrijvingen opgesteld. Het grondbeleid in Veldhoven is ISO-gecertificeerd. 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.

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 driedelig.

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 de grondmarkt een grote rol. De gemeente kan deze rol op zich nemen of voorwaarden scheppen voor particuliere ontwikkeling. Ook regelt de gemeente de zeggenschap die de burger daarover heeft.
3. Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, eigenaren, ontwikkelaars en overheid.

Vormen van grondbeleid

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

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

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. Noordrand, Zilverackers, Oerle-Zuid, Ex-Sondervicklocaties, Habraken en Zandven zijn voorbeelden van actief grondbeleid.

Voordelen van actief grondbeleid:

- in eigen hand houden van realisatie van publieke doelstellingen (ruimtelijke ontwikkeling, economie, verkeer, milieu, wonen);
- 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. toenemende rentelasten en lagere grondopbrengst door stagnerende vraag naar bouwgrond);
- 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.

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 en hun voornemens om zelf aan de slag te gaan kan een reden vormen 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. Voorbeelden in Veldhoven zijn enkele locaties in het City Centrum en bij Runport A2.

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. Samenwerking kan ook als de private partij de locatie ontwikkelt overeenkomstig de inzichten van de gemeente.

Hierbij wordt aangetekend dat bij deze samenwerkingsvormen goed moet worden gekeken naar de (financiële) risico's voor de gemeente. 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. Hier tegenover kan de private partij ook nieuwe elementen inbrengen die voor een betere of waardevollere ontwikkeling zorgen. De afspraken in een samenwerkingsovereenkomst zijn de uitkomsten die voortvloeien uit de onderhandelingen. Een onderhandelingstraject vergt vaak de nodige tijd, zeker wanneer het om financiële belangen in relatie tot zeggenschap gaat.

Lukt de samenwerking dan wordt mogelijk samen 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 (opstalexploitatie). De gemeente kan dan gebruik maken van externe expertise op dit terrein en kan zich richten op haar regierol.

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).

In 2010 heeft het college een handleiding PPS vastgesteld. Deze handleiding geeft een kader om tot een evenwichtige en transparante afweging te komen bij het vormgeven van PPS in projecten.

Ad.3. Facilitair, passief grondbeleid

Bij een bestemmingsplan voor een bouwlocatie kiest de gemeente niet voor een ondernemende risicodragende, maar voor een faciliterende, passieve rol (facilitair grondbeleid). De gemeente loopt minder financiële risico's dan bij PPS. Onder randvoorwaarden van het bestemmingsplan en onder het publieke toezicht laat de gemeente de grondexploitatie over aan een particuliere grondexploitant (ontwikkelaar). De gemeente kan hierbij faciliteren, door middel van het vaststellen van een bestemmingsplan, het verlenen van omgevingsvergunningen en het inrichten

van het openbaar gebied. Voorbeeld hiervan is Schippershof en het Health Technology Park.

Voordelen van faciliterend, passief grondbeleid:

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

Nadelen van faciliterend, passief grondbeleid:

- minder mogelijkheden van sturing van het bestemmingsplan;
- minder invloed op en budget voor de realisatie van infrastructuur.

Uitgangspunt bij de uitbreidingslocaties in Veldhoven voor zowel woningbouw (bij Noordrand, Zilverackers, Oerle-Zuid) als ontwikkeling bedrijventerreinen (bij Habraken, Zandven) is actief grondbeleid. De alternatieven, PPS (bij Centrumontwikkeling) en facilitair grondbeleid (bij het westelijke deel van Runport A2), worden zo mogelijk in de toekomst meer toegepast. Hierbij wordt rekening gehouden met de positie, de rol en de risico's van de gemeente.

Planning en Control cyclus

Diverse onderdelen uit deze nota grondbeleid lopen mee in 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 bestuursrapportages. De gemeenteraad kan uiteraard ook buiten de Planning en Control cyclus het college verzoeken om verantwoording af te leggen.

Uitgangspunt is 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. De raad besluit, op voordracht van het college, om winsten te nemen uit de bouwgrondexploitatie, voorzieningen te treffen bij niet sluitende bouwgrondexploitaties en afdrachten te doen ten behoeve van investeringen in het kader van Bovenwijkse Voorzieningen.

Ambities gemeente Veldhoven

De gemeente Veldhoven is ambitieus op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw, bedrijfsterreinen, infrastructuur en natuur- en groengebieden. Met het stimuleren van toegankelijkheid, zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit wordt richting gegeven aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Met deze ambities wordt concreet gewerkt aan het realiseren van een diverse, duurzame woon-, werk- en leefgemeente met een kwalitatief goede openbare ruimte en een hoog voorzieningenniveau. Door het college worden per situatie keuzes gemaakt over het in te zetten instrumentarium van het grondbeleid, met het oog op de doelstellingen van de gemeente. 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.

Beleidsuitgangspunten Grondbeleid

- De gemeente Veldhoven voert een actief grondbeleid in de daarvoor aangewezen uitbreidingslocaties, elders werkt zij samen met private partijen of voert de gemeente een faciliterend grondbeleid.
- Om dit actief grondbeleid mogelijk te maken wordt het grondbeleidsinstrumentarium actief toegepast..
- De noodzaak van nieuwe grondaankopen wordt, mede gezien de economische crisis, nadrukkelijk afgewogen.
- PPS wordt, in verband met de regierol van de gemeente, zo mogelijk in de toekomst meer toegepast (nieuw beleid).
- De gemeentelijke grondexploitatie is zelfvoorzienend (sluitende bouwgrondexploitaties).
- De beleidsvoornemens van het college en beleidsverantwoording aan de gemeenteraad gebeurt in Planning en Control cyclus.

3. Instrumentarium grondbeleid

De instrumenten die de gemeente kan gebruiken voor haar grondbeleid zijn in dit hoofdstuk beschreven.

1. Verwerving (w.o. strategische verwerving, WVG en onteigening)
2. Beheer (van grond en gebouwen)
3. Grondverkoop
4. Planologische instrumenten
5. Kostenverhaal

Ad 1. Verwerving

Er zijn drie fasen 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. Een aanbod is aantrekkelijk als de grondverwerving noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het gebied (inschatting gebruik grond als bouwterrein, voor groen, wegen, etc.) en economisch haalbaar is (verwervingskosten, inclusief bijkomende kosten en rente, zijn te compenseren door toekomstige opbrengsten en bijdragen).
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.

Alleen grond met een schone grondverklaring 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 hiermee verband houdende saneringskosten te zijn bepaald.

Financiële ruimte voor verwerving en strategische verwerving

Regulier worden verwervingen verricht ten behoeve van lopende plannen. In grondexploitaties, die in het Meerjarenperspectief Bouwgrondexploitatie bij de begroting afzonderlijk 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. Plankosten zijn kosten die verband houden met

de voorbereiding, ontwerp en begeleiding van het project, grondaankopen vallen hier niet onder. In dit geval wordt gesproken over een niet in exploitatie genomen bouwgrondexploitatie (NIEG). Zie hiervoor hoofdstuk 4.

Voordat een strategische aankoop wordt gedaan heeft de raad heeft hiertoe krediet/budget verleend. Ten behoeve van de begroting 2012 zal het college voorstellen om, desgewenst, een algemeen budget voor strategische aankopen in de begroting op te nemen.

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.

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. In het verleden stelde de raad het onteigeningsplan vast, waarna dit ter goedkeuring werd voorgedragen aan de Kroon. Als gevolg van nieuwe wetgeving maakt de Kroon nu zelf, in opdracht 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.

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 die 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.

Kenmerken:

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

Beleidsuitgangspunten verwerving

- Per project wordt in de initiatieffase door het college beoordeeld welke publiek- en privaatrechtelijke verwervingsinstrumenten worden ingezet waarbij de voorkeur wordt gegeven aan minnelijke verwerving.
- 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 gedaan om ontwikkelingen in gang te zetten, te versnellen of voor de toekomst veilig te stellen. Bij de begroting 2012 zal het college voorstellen om, desgewenst, een algemeen budget voor strategische aankopen in de begroting op te nemen (nieuw beleid).

Ad 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 verhuurt. 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.

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 bepaald of omschreven. De hoogte van de huur is mede afhankelijk van de economische waarde van het onroerend goed. 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 verhuurt of tijdelijk in gebruik gegeven.

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 verhuurt, bijvoorbeeld ten behoeve van een tijdelijke bouwplaatsinrichting. Ook kan grond tijdelijk in gebruik worden gegeven voor maatschappelijke doeleinden. Rekening wordt gehouden met de beschikbaarheid van de grond voor voorbereidende werkzaamheden, waar onder archeologisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplantraject.

Beleidsuitgangspunten beheer gronden en opstallen

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

Ad 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 bouwkwavel 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 methode (vrij op naam prijs minus bouwkosten is de grondprijs of 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.

Voor bedrijfskavels worden ook vaste grondprijzen in categorieën (regulier en zichtlocatie) toegepast. Voor kantoorfuncties wordt de grondprijs per locatie bepaald, uitgedrukt in een vierkante meterprijs bruto vloeroppervlakte.

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 BGE (aanpassing jaarschrijven Meerjarenperspectief BGE) dan gaat deze prijsaanpassing in nadat de raad hier formeel mee ingestemd. De aanpassing van de grondprijs voor bouwkwavels geschiedt met een vaste parameter, namelijk de landelijke waardeestijging/waardedaling zoals het door de NVM is vastgesteld bij verkoop van bestaande woningen, bedrijven en kantoren van het jaar ervoor.

Uitgiftebeleid vrije kavels

Bij de verkoop van de particuliere bouwkwavels wordt gebruik gemaakt van een inschrijvingssysteem. Iedereen boven 18 jaar kan zich inschrijven voor een bouwkwavel. Hierbij wordt inschrijfgeld geheven. Wanneer er bouwkwavels 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 ingeschreven staat persoonlijk ontvangt. Alleen mensen die ingeschreven staan vóór de bekendmaking van de uitgifte hebben de mogelijkheid te reageren op het aanbod. Wanneer er meer bouw kavels zijn dan gegadigden wordt hierop een uitzondering gemaakt. Toewijzing van een kavel vindt plaats volgens inschrijfdatum.

In Veldhoven geldt voor zowel particuliere bouw kavels als starterswoningen een verplichting tot zelfbewoning van drie jaar. Dit om speculatie tegen te gaan (antispeculatiebeding). De verplichting gaat in op het moment dat men zich inschrijft bij de gemeente op het nieuwe adres en daadwerkelijk de woning betreft. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting tot zelfbewoning is deze een boete verschuldigd in het eerste bewoningsjaar van 70% van de koopprijs van de verkochte bouw kavel en in het tweede of derde bewoningsjaar respectievelijk 60% en 50% van de koopprijs van de verkochte kavel. Het college kan in bepaalde gevallen ontheffing verlenen van de bewonersverplichting. Redenen om ontheffing te verlenen zijn:

1. overlijden van de koper en/of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
2. echtscheiding of beëindiging van de gemeenschappelijke huishouding;
3. aantoonbare medische noodzaak tot verhuizen;
4. noodzaak tot verhuizen vanwege verandering van werkkring;
5. aantoonbare financiële problemen.

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

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 per vierkante meter, worden residueel bepaald, via een grondquote berekend of door middel van een prijsvraag of als onderdeel van een aanbesteding bepaald.
- De gemeenteraad wordt door het college over de jaarlijkse actualisering van de grondprijzen geïnformeerd.
- Vrije kavels worden uitgegeven op basis van een inschrijfsysteem.
- Indien er ruimtelijk of civiel geen bezwaren bestaan kan het college, reststroken grond verkopen of in gebruik geven (recognitie).
- Regelmatig wordt geïnventariseerd of er sprake is van illegaal grondgebruik.
- Bij constatering van illegaal grondgebruik treedt de gemeente handhavend op, zodat eigendomsoverdracht door verjaring wordt voorkomen.

Ad 4. Planologische instrumenten

Door middel van bestemmingsplannen, exploitatieplannen, beeldkwaliteitsplannen en omgevingsvergunningen kan de gemeente op publiekrechtelijke wijze sturing geven aan ruimtelijke ontwikkeling. Aan- en verkoop van grond en PPS zijn vormen van privaatrechtelijk handelen.

In een bij een bestemmingsplan behorend exploitatieplan kan de gemeente eisen opleggen waaraan een locatie moet voldoen. Daarbij gaat het om categorieën 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 maakt gebruik van een exploitatieplan om onder andere locatie-eisen te stellen.

Ad 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 Wro bepaald 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'. Ten behoeve van het Financieringsfonds van het SRE kan ook een bijdrage worden gevraagd. Dit fonds is ingesteld door Eindhoven en de stadsrandgemeenten en wordt onder andere gevoed door bijdragen van deze gemeenten uit de grondexploitatie. Het Financieringsfonds subsidieert projecten van regionaal belang in met name de infrastructuur en economische bedrijvigheid.

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 is een voorziening 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 afzonderlijk geadministreerd en verantwoord, en maakt geen onderdeel uit van een bouwgrondexploitatie.

Voorbeelden van bovenwijkse kostenposten 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.

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

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.

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 dienst worden tijdens een intakegesprek aan de ontwikkelaar kenbaar gemaakt. Vervolgens worden de kosten vastgelegd in een (anterieure) exploitatieovereenkomst welke door beide partijen wordt ondertekend.
- Bij het sluiten van een exploitatieovereenkomst worden de afdrachten bovenwijkse voorzieningen en het Financieringsfonds van het SRE gewaarborgd.
- 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.

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 bepaald 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 de gemeentelijk grondexploitatie minimaal zelfvoorzienend is. Winstgevende locaties zijn mogelijk indien marktontwikkelingen en marktprijzen dit toelaten.

Begroting, jaarrekening en bestuursrapportage

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 hiervan vindt plaats in de bestuursrapportages.

Het Meerjarenperspectief van de Bouwgrondexploitatie (Meerjarenperspectief BGE) en de Nota Bovenwijkse Voorzieningen (Nota BOVO) maken onderdeel uit van de Planning en Controlcyclus.

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 het Meerjarenperspectief BGE en de Nota BOVO geactualiseerd met betrekking tot winstneming, voorzieningen, risico's en grondslagen BOVO. In de begroting en de jaarrekening is een 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, een budgethouder aangewezen en een afzonderlijk projectnummer toegekend. De budgethouder heeft tot taak het budget te bewaken en (dreigende) overschrijdingen 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.

Waardering boekwaarde bij bouwgrondexploitatie

Op basis van artikel 63 van het BBV moeten activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. De optelsom van alle al gemaakte kosten (inclusief rente) minus de al gerealiseerde opbrengsten van alle lopende grondexploitaties en alle overige gronden die mogelijk in de toekomst in een grondexploitatie worden opgenomen

vormen samen de boekwaarde; anders gezegd alle in exploitatie en nog niet in exploitatie genomen gronden. Deze boekwaarde dient in de toekomst door middel van grondverkoop te worden goedge maakt. De gronden bij complexen, die in exploitatie zijn genomen worden gewaardeerd tegen de daaraan bestede kosten, inclusief de kosten voor bouw- en woonrijpmaken en de bijgeschreven rente en verminderd met de opbrengst wegens gerealiseerde grondverkoop.

Voorziening BOVO en Financieringsfonds

Een bovenwijkse voorziening (BOVO) is een fysiek werk 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.

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.

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 en de storting in de Voorziening BOVO (het voormalige Fonds BOVO) bepaald. Voorwaarde is dat hiervoor een actuele kostenraming van de BOVO-investeringen aanwezig is. De raad stelt deze kostenraming, de tarieven voor het kostenverhaal en de storting in de Voorziening BOVO vast op basis van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Nieuw is dat we spreken van een Voorziening BOVO. De hoogte van de voorziening blijft afgestemd op de geraamde onttrekkingen ten behoeve van de BOVO-investeringen, die aantoonbaar en noodzakelijk zijn voor de exploitatie van de locatie.

Bij aanvang van een bouwgrondexploitatie wordt bepaald hoe hoog de afdracht BOVO en de storting in de Voorziening BOVO bedraagt. Het college kan aan de raad voorstellen om al bij aanvang van de bouwgrondexploitatie de totale storting in de Voorziening BOVO te realiseren, mits op dat moment de aantoonbare noodzaak bestaat. Dit kan ook later of in termijnen, doch niet later dan dat de raad BOVO-krediet verleent waarvoor noodzakelijke onttrekking uit de Voorziening BOVO plaats dient te vinden. De storting in de voorziening behoort tot de lasten van de grondexploitatie. Als de storting heeft plaatsgevonden heeft dit een effect op de rentelasten van de grondexploitatie.

Bij aanvang van een bouwgrondexploitatie wordt tevens bepaald hoe hoog de afdracht is ten behoeve van het Financieringsfonds. Per vierkante meter bestemmingswijziging wordt afgedragen aan het regionale Financieringsfonds. De tarieven voor afdracht worden door het SRE vastgesteld en zijn gebaseerd op regionale afspraken. De afdracht aan het Financieringsfonds (o.a. ten laste van de bouwgrondexploitatie) is daarom een betalingsverplichting. De afdracht aan het financieringsfonds wordt als nog te betalen bedrag opgenomen op de balans. Het zijn dan ook kosten binnen de bouwgrondexploitatie en geen winstnemingen.

In exploitatie genomen en niet 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 IEG 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 niet in exploitatie genomen complexen (NIEG) is nog niet in uitvoering genomen.

Kenmerken van een NIEG zijn:

- heeft een globaal programma van eisen en een globale exploitatieopzet;
- is opgenomen als een NIEG-project in het Meerjarenperspectief BGE;
- er worden eventueel plankosten gemaakt en ambtelijke uren geschreven in het kader van de voorbereiding;
- er is nog geen vervaardigingsproces: grond wordt nog niet bouwrijp gemaakt en er wordt ook nog geen infrastructuur aangelegd. Hierover zijn ook nog geen afspraken gemaakt met ontwikkelaars en/of aannemers;
- er worden eventueel grondaankopen gedaan of voorbereidingskosten gemaakt, waarvoor afzonderlijk krediet/budget is verleend door de raad (strategische aankopen);
- bestemmingsplanprocedure is mogelijk wel 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 het college vastgesteld. Beiden vormen de basis voor het Meerjarenperspectief BGE, wat door de raad wordt vastgesteld.

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) of het afboeken van een NIEG.

Verlies- en winstneming en reservevorming

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 met redelijke zekerheid vast te stellen is, dat er winst gerealiseerd wordt. 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 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. 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.

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 positie van het grondbedrijf. Het Meerjarenperspectief BGE geeft meer detailinformatie hierover.

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.
- *Optimaliseren van het resultaat van bouwgrondexploitatie*
Door een nader onderzoek naar boekwaarde van de BGE, het aanpassen van het stedenbouwkundig plan/programma en het afwegen in welke mate afdrachten behoeve van BOVO gerechtvaardigd is kan een BGE worden geoptimaliseerd en kan worden voorkomen dat er een negatief resultaat ontstaat op een BGE 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.
- *Subsidiemogelijkheden*
Meerdere subsidiemogelijkheden voor nieuwe uitbreidingsgebieden, herstructurering en aanleg verkeersinfrastructuur zijn aanwezig. Bijvoorbeeld Rijkssubsidie op basis van de Nota Ruimte budget. In het collegeprogramma 2010-2014 "Bezuinigingen leiden tot keuzes" staat aangegeven dat Veldhoven meer financiële steun wil van regio en provincie bij het inrichten van de infrastructuur voor de nieuwe wijken. Er wordt sterk ingezet om maximale subsidies binnen te halen en extra kosten voor Veldhoven te beperken, maar bezuinigingen op zowel Rijks- als provinciaal niveau, hebben invloed op het te behalen subsidieresultaat.

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 overheidsfeer. 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.

Enkele investeringen met een bovenwijks karakter (bijvoorbeeld wegen) worden niet, of niet geheel, binnen een bouwgrondexploitatie gerealiseerd maar worden ten laste gebracht van het fonds BOVO en de algemene dienst. Uitgangspunt is dat ook deze investeringen volledig in het openbaar gebied plaatsvinden, waardoor de BTW compensabel is. Dit geldt ook voor investeringen die gedeeltelijk of volledig worden gesubsidieerd.

Risicomanagement en weerstandsvermogen

In de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen van de Gemeente Veldhoven van september 2009 is de volgende definitie van een risico gegeven. Een risico is de kans op een gebeurtenis met een negatief gevolg voor de gemeente, waarvoor geen dekking aanwezig is. Ook de risico's van de bouwgrondexploitatie worden beheerst op basis van de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen. 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 noodzakelijk en wenselijk. In belangrijke mate vindt risicomanagement zijn weerslag in het steeds actualiseren van exploitatieberekeningen gedurende het project. Analyse van wijzigingen in de exploitatie levert een bijdrage in de beheersing van de risico's.

In exploitatie genomen complexen

Om een goed beeld te krijgen van de risico's van bouwgrondexploitatie, worden de risico's per afzonderlijk project geïnterpreteerd. Aan de hand van een eerste risicosimulatie wordt een integraal risico bepaald. Als dit 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.

Niet in exploitatie genomen complexen

Ook de risico-inschatting voor niet in exploitatie genomen bouwgrondexploitatie (NIEG) is van belang. Bij de inventarisatie hanteert de gemeente als uitgangspunt een risicokans van 10%, met als schadebedrag de boekwaarde per peildatum. De schadekans en het schadebedrag zijn gebaseerd op de zogenaamde IFLO-norm (Inspectie Financiën Lagere Overheden), die is ontwikkeld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

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 uitgeefbare 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.

Beleidsuitgangspunten verantwoording en informatievoorziening

- De bouwgrondexploitatie maakt onderdeel uit van de reguliere planning en control cyclus;
- Het college informeert tweemaal per jaar (bij de begroting en de jaarrekening), volgens art. 70 van het BBV, in de paragraaf Grondbeleid de gemeenteraad over de (lopende) projecten. Daarnaast wordt informatie gegeven door middel van het Meerjarenperspectief BGE en de Nota BOVO.
- 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 grondverkoop.
- De gronden bij complexen die nog niet in exploitatie zijn genomen worden gewaardeerd tegen de daaraan bestede kosten inclusief de bijgeschreven rente en verminderd met de opbrengst wegens gerealiseerde verkoop, dan wel tegen de lagere marktwaarde.
- 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.
- Een bovenwijkse voorziening is een fysiek werk van de hoofd(infra)structuur dat van betekenis is voor een groter gebied dan het exploitatiegebied waarbinnen dit werk is gelegen. 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. Vanuit de bouwgrondexploitatie kan er dekking gegeven worden aan BOVO-investeringen.
- Nieuw is dat we spreken van een Voorziening BOVO (nieuw beleid). De hoogte van de voorziening blijft afgestemd op de geraamde onttrekkingen ten behoeve van de BOVO-investeringen.
- Bij aanvang van een bouwgrondexploitatie wordt bepaald hoe hoog de afdracht BOVO en de storting in de Voorziening BOVO bedraagt. Het college kan aan de raad voorstellen om al bij aanvang van de bouwgrondexploitatie de totale storting in de Voorziening BOVO te realiseren. Dit kan ook later of in termijnen, doch niet later dan dat de raad krediet verleent voor noodzakelijke BOVO-investering(en).
- 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.

Bijlage 1: Rolverdeling gemeenteraad en college

In onderstaande tabel is de verdeling van taken en bevoegdheden tussen gemeenteraad en college opgenomen ten aanzien van het grondbeleid.

Rolverdeling	Gemeenteraad	College van B&W
Grondbeleid	- Vaststellen Kadernota Grondbeleid - Bepalen grondbeleid (actief, PPS, passief, facilitair) op voorstel van college per bouwgrondexploitatie	- Uitvoering Kadernota Grondbeleid
Verwerving en beheer	- Aanwijzen WVG - Toepassen van de Onteigeningswet	- Opstellen verwervingsplan - Voorlopige aanwijzingen WVG - Uitvoering geven aan de Onteigeningswet - Bevoegd privaatrechtelijk rechtspersoon in handelen
Grondverkoop	- Vaststellen uitgangspunten per bouwgrondexploitatie in het Meerjarenperspectief BGE	- Bevoegd privaatrechtelijk rechtspersoon in handelen - Bepalen van de gemeentelijke grondprijzen
Kostenverhaal grondexploitatie Bijdragen Bovenwijkse Voorzieningen	- Vaststellen te verhalen kosten bij een exploitatieplan. - Vaststellen van bijdragen BOVO in de Nota BOVO	- Uitvoering geven aan de Wet ruimtelijke ordening alsmede aan de grondexploitatieberekeningen - Bevoegd privaatrechtelijk rechtspersoon in handelen - Uitvoering geven aan BOVO
Programma en kwaliteit	- Vaststellen ruimtelijke plannen en algemene beleidsnotities	- Opstellen en beoordelen van (stedenbouwkundige) plannen en voorstellen tot locatieontwikkeling
Sturing en verantwoording	- Vaststellen van de begroting, jaarrekening en bestuursrapportages, en het Meerjarenperspectief BGE en de Nota BOVO	- Rapporteren in de begroting en jaarrekening en bestuursrapportages, en Meerjarenperspectief BGE en de Nota BOVO

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 Wro regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en gewijzigd worden. In onderdeel 6.4 van de Wro is het kostenverhaal opgenomen die de regiefunctie en de mogelijkheden voor kostenverhaal voor gemeenten, maar ook voor provincies en het rijk, versterkt als zij de grond niet in eigendom hebben.

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.

Onteigeningswet

Wanneer de gemeente grond niet op minnelijke wijze kan kopen, kan de gemeente een onteigeningsprocedure opstarten (administratieve en juridische). Onteigening is alleen mogelijk als dit in het algemeen belang is. Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan kan tot onteigening besloten worden. Titel tot onteigening 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.

Crisis-en herstelwet

De Crisis- en Herstelwet is op 31 maart 2010 in werking getreden en heeft in principe werking tot 1 januari 2014. Deze wet is gericht op de versnelling van projecten in het ruimtelijke domein, om de economische crisis en haar gevolgen te bestrijden en een goed en duurzaam herstel van de economische structuur van Nederland te bevorderen. Door deze wetgeving is het mogelijk woningbouwprojecten versneld uit te voeren via een projectuitvoeringsbesluit (pub). De gemeenteraad stelt de pub vast. Indien tijdens de bestemmingsplanprocedure beroep wordt aangetekend bij de Raad van State volgt binnen zes maanden een uitspraak. De criteria voor het kunnen volgen van een pub gelden voor:

- woningbouwprojecten van minimaal 12 woningen met één ontsluitingsweg, maximaal 1.500 woningen of,
- woningbouwprojecten van minimaal 12 woningen met twee ontsluitingswegen, maximaal 2.000 woningen of,
- kleine projecten die gezamenlijk bovengenoemde criteria niet overschrijden en
- aangewezen andere categorieën van maatschappelijke betekenis.

In Veldhoven zijn vooralsnog geen projecten die baat hebben bij een versnelde pub procedure.

De Crisis- en Herstelwet geeft ook wijzigingen in de uitvoering van de onteigeningswet. De wetgever verwacht onder andere doordat de Kroon zelf, in opdracht van de gemeente, een onteigeningsplan opstelt een versnelling in de onteigeningsprocedure. Dit moet locatieontwikkeling bespoedigen.

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.

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 staatsteun 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.

Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is er op gericht om voldoende ruimte te bieden voor woningen, bedrijven, natuur- en landschapsontwikkeling. Op gemeentelijk niveau wordt hetgeen in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is opgenomen (strategisch niveau) verder uitgewerkt in gebiedsvisies (beleidsniveau), bijvoorbeeld de Structuurvisie Zilverackers, en bestemmingsplannen (uitvoerend niveau), bijvoorbeeld het bestemmingsplan voor De Drie Dorpen. De bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepaalt voor een groot deel de ontwikkelmogelijkheden en de grondprijs op die locatie. Ruimtelijk beleid en grondbeleid gaan daarom altijd 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.

In het coalitieprogramma 2010-2014 staat aangegeven dat demografische ontwikkelingen en de marktvraag leidend moeten zijn voor het woningbouwprogramma. Binnen het woningbouwprogramma wordt gestreefd naar 29% sociale woningbouw. Per deelwijk of project mag het percentage variëren.

De Woonvisie Veldhoven 2010-2014, Meer dan wonen alleen, geeft de kaders voor de uitwerking van plannen voor specifieke gebieden en locaties.

In de Woonvisie staan vier thema's centraal:

1. meer keuzemogelijkheden;
2. blijvend aandacht voor betaalbaarheid;
3. meer kansen voor mensen met een zorgvraag, zoals senioren;
4. een gevarieerder aanbod wonen.

In de Woonvisie is aangegeven dat de gemeente beperkte mogelijkheden heeft om het woningbouwprogramma direct te sturen. Sturen met omvangrijke subsidies is al geruime tijd niet meer aan de orde. De gemeente moet dus op andere manieren de investeerders zien te bewegen zoveel mogelijk te bouwen wat beleidsmatig gewenst is. Tot de directe sturingsmogelijkheden van de gemeente behoren de grondverkoop en het meegeven van randvoorwaarden aan en toetsen van de planontwikkeling. De gemeente kiest voor actief grondbeleid voor gebieden en locaties waarvoor een sterke gemeentelijke regie gewenst is voor het bereiken van publieke doelen.

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 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 en milieu

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.

In het collegeprogramma 2010 – 2014 staat aangegeven dat duurzaamheid hoge prioriteit heeft bij nieuwe projecten. De duurzaamheid mag niet opgeofferd worden om de kostprijs van woningen omlaag te krijgen. Er wordt optimaal ingezet op energiebesparing en het gebruik van alternatieve energievormen. Ook is vermeld dat de groene uitstraling van de gemeente moet blijven. Gekeken wordt waar groenzones kunnen worden versterkt. Het Groenbeleidsplan 2009-2018 geeft hiervoor het kader aan.

In de woonvisie staat aangegeven dat energiebesparing een belangrijk aspect is bij nieuwbouw en vernieuwing, met het oog op de woonlasten voor de bewoner. De gemeente gaat in gesprek met bouwers en financiers en het is een onderwerp van gesprek met de corporaties in het kader van prestatieafspraken. Voor particulieren stelt de gemeente informatie, advies en (onder voorwaarden) subsidie beschikbaar om de woning energiezuiniger te maken.

Inkoop

In de Nota inkoopbeleid gemeente Veldhoven 2010-2013 staan 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 inkoopbeleid is ook van toepassing op werken en diensten bij grondbeleid en bouwgrondexploitatie die door de gemeente worden uitbesteed. Bijvoorbeeld voor taxatiewerkzaamheden. Hiervoor heeft de gemeente een raamcontract met een taxatie- en adviesbureau.

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

- archeologie, monumenten en cultuurhistorie;
- vergunningverlening en welstand;
- milieu;
- externe veiligheid;
- verkeer;
- sport en recreatie;
- natuur.

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 toepast 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	Sectoraal beleid	Planning en control
Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven - visieontwikkeling locaties - woning- en bedrijvenbehoefte - planning hoofdinfrastructuur - bovenwijkse voorzieningen - fasering - globale verkenning financiële consequenties	- Woonvisie Veldhoven - Detailhandelsstructuurvisie - Groenbeleidsplan - Nota Inkoopbeleid	Begroting - paragraaf grondbeleid - Nota Meerjarenperspectief Bouwgrondexploitatie - Nota Bovenwijkse Voorzieningen
Bestemmingsplan - grondverwerving - beheer van gronden, gebouwen - grondverkoop - publiek private samenwerking - facilitair grondbeleid - Wvg - onteigening - bouwclaim	Ander beleid met gevolgen voor het grondbeleid - archeologie, monumenten, cultuurhistorie - vergunningverlening, welstand - milieu - externe veiligheid - verkeer - sport en recreatie - natuur	Jaarrekening - paragraaf grondbeleid - verantwoording
Exploitatieplan - exploitatieopzet - kostenverhaal	Juridisch kader/wetgeving - Wet ruimtelijke ordening - Wet voorkeursrecht gemeenten - Onteigeningswet - Crisis- en herstelwet - Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) - Besluit begroting en verantwoording	Bestuursrapportage - afwijkingen in uitvoering
		- waardering boekwaarde BGE - Voorziening BOVO - in exploitatie genomen BGE - afsluiten BGE - verlies- en winstneming - Nota risicomanaagment en weerstandsvermogen