



RAADSVOORSTEL	
Datum raadsvergadering:	4 juli 2019
Datum B&W-besluit:	28 mei 2019
Afdeling:	Ontwikkeling & Handhaving
Behandelend ambtenaar:	E. Smit
Portefeuillehouder:	C. van Brakel
Corsanummer:	2019.03956

Onderwerp

Nota Grondbeleid 2019-2023

Beslispunten

1. De Nota Grondbeleid 2019-2023 vast te stellen

Inleiding

In 2012 is de laatste Nota Grondbeleid (2012-2018) vastgesteld. Inmiddels zijn we een aantal jaren verder en is er een aantal redenen om deze te actualiseren, namelijk de gewijzigde regelgeving vanuit het Besluit Begroten en Verantwoorden, de veranderende marktomstandigheden, ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en het aansluiten bij de huidige werkwijze.

In deze Nota Grondbeleid wordt aangegeven wat het grondbeleid is van de gemeente Nuenen en op welke wijze het beleid toegepast kan worden. Sinds de Nota Grondbeleid uit 2012 hanteert de gemeente Nuenen alleen het faciliterend grondbeleid. In de periode daarvoor heeft de Gemeente Nuenen wel actief grondbeleid gekend. Naast deze hoofdroute is er nu een uitvalsroute naar actief grondbeleid toegevoegd. Indien er ontwikkelopgaven zijn die niet door de markt worden opgepakt en aansluiten bij de beleidsdoelstellingen van de gemeente kan de gemeente er voor kiezen een meer actief grondbeleid te hanteren als uitvalsroute. Bij de keuze spelen de prioriteit van de ontwikkeling, gemeentelijke ambities, de rol van de gemeente (regie of faciliterend) en de bijbehorende risico's een rol.

Daarnaast speelt mee dat bij de ontwikkelopgaven ook de klimaatverandering, energietransitie en verduurzaming van onze leefomgeving een rol spelen. Hieraan wordt aandacht besteed in de Nota Grondbeleid.

Naast de Nota Grondbeleid kent de gemeente Nuenen ook het 'Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen'. Door middel van dit kader worden jaarlijks de grondprijzen en uitgangspunten voor de exploitatiebijdragen vastgesteld. In december 2018 is het Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen 2019 vastgesteld. Dit kader blijft gelden. In december 2019 wordt u het kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen 2020 ter vaststelling aangeboden.

Wat willen we bereiken

De gemeente Nuenen wil aansluiten bij de gewijzigde regelgeving en wil de gewijzigde inzichten ten aanzien van het gemeentelijk grondbeleid vastleggen in de beleidsnota 'Nota Grondbeleid 2019-2023'.



Argumenten

1.1 Door vaststelling van de Nota Grondbeleid 2019-2023 wordt aangesloten bij de huidige inzichten en werkwijze

In 2016 is door het college de procesbeschrijving Bouwprogramma en Nieuwe projecten vastgesteld. Hierin zijn de werkwijze ten aanzien van nieuwe initiatieven en rapportering over projecten aan de raad opgenomen. Door de procesbeschrijving op te nemen in de Nota Grondbeleid wordt aangesloten bij de huidige werkwijze.

1.2 Naast alleen faciliterend beleid is ook een uitvalsroute opgenomen om actief grondbeleid toe te passen om beleidsdoelstellingen te verwezenlijken

Hierdoor kan de gemeente Nueneen er voor kiezen een meer actieve rol aan te nemen als een ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke ambities of behoeften en de markt het initiatief niet oppakt. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen twee varianten:

- Actief faciliterend Grondbeleid waarbij de gemeente marktinitiatieven actief ondersteunt. Dit kan door meedenken met private partijen bij planvorming of door hen te stimuleren de ontwikkeling op te pakken.
- Actief Grondbeleid: de gemeente heeft een regierol bij de planontwikkeling, heeft grond in eigendom of verwerft gronden die ze vervolgens verkoopt.

1.3 De huidige regelgeving vanuit het Besluit Begroten en Verantwoorden is verwerkt in de Nota Grondbeleid.

Door de wijzigingen in het Besluit begroten en verantwoord (BBV) te verwerken in de Nota Grondbeleid wordt aangesloten bij de huidige regelgeving. In de Notitie Grondexploitaties 2016, die door de Commissie BBV is uitgebracht, is een aantal regels gewijzigd voor de grondexploitaties en het grondbedrijf. De wijzigingen hebben betrekking op een verplichte tussentijdse winstname, de kostensoorten die opgenomen mogen worden in de grondexploitaties, de maximale looptijd van 10 jaar (tenzij de raad anders besluit), het vervallen van de NIEGG-projecten (niet in exploitatie genomen gronden) en dat het mogelijk is een voorbereidingskrediet door de raad te laten vaststellen voor nieuwe projecten.

1.4 Door een aanbetaling te vragen van een initiatiefnemer voor het traject na een positief besluit op een principeverzoek worden de kosten gedekt om te komen tot een anterieure overeenkomst bij een ontwikkeling waar de gemeente geen grond in eigendom heeft.

Na een positief besluit op een principeverzoek wordt door middel van een brief aan de private partij gevraagd een aanbetaling te doen voor de uiteindelijk te betalen exploitatiebijdrage. Over deze aanbetaling moet overeenstemming zijn met de initiatiefnemer. Op deze wijze wordt voorkomen dat de gemeentelijke kosten niet gedekt zijn indien het verzoek niet leidt tot een anterieure overeenkomst terwijl er wel al kosten zijn gemaakt door de gemeente.

1.5 Door duurzaamheid in de Nota Grondbeleid op te nemen wordt duidelijk hoe het grondbeleid een rol kan spelen bij de verwezenlijking van gemeentelijke duurzaamheidsambities



Bij ontwikkelopgaven gaat de verduurzaming van onze leefomgeving een rol spelen. Dit gaat niet alleen over de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, maar ook bij nieuwbouwontwikkelingen. Bij de nieuwbouwontwikkelingen speelt het grondbeleid een rol. In de nota is aangegeven hoe vanuit faciliterend of actief grondbeleid kan worden bijgedragen aan de verwezenlijking van duurzaamheidsambities bij nieuwe ontwikkelingen.

Kanttekeningen

1.1 Bij actief grondbeleid of actief faciliterend grondbeleid loopt de gemeente meer risico's dan bij faciliterend grondbeleid

Bij de keuze voor actiever grondbeleid moet een afweging worden gemaakt in hoeverre de ontwikkeling prioriteit heeft en bijdraagt aan de ontwikkeling. Ook de afweging in hoeverre de gemeente een regierol wil hebben met bijbehorende risico's of een rol waarbij de risico's beperkt zijn en zij het marktinitiatief steunt. De keuze voor actiever grondbeleid via stimulering of via grondaankoop wordt voorafgegaan door een besluit van B en W.

1.2 Het vragen van een aanbetaling na een positief besluit op een principeverzoek aan initiatiefnemers van projecten kan hen afschrikken om te gaan ontwikkelen

Door het vragen van de aanbetaling weet je zeker dat alleen de partijen overblijven die serieus zijn om daadwerkelijk te ontwikkelen. Het voorkomt dat je als gemeente werk doet voor partijen die niet serieus zijn met de ontwikkeling.

1.3 Het beleid ten aanzien van duurzaamheid is nog niet vastgesteld; de Nota Grondbeleid loopt vooruit op de zaken maar formuleert geen beleidsdoelstellingen

In de Nota Grondbeleid worden alleen de mogelijkheden genoemd hoe vanuit de verschillende typen grondbeleid, faciliterend of actief, de duurzaamheidsambities verwezenlijkt worden. Er is alleen opgenomen dat we bij faciliterend grondbeleid een initiatiefnemer wel zullen uitdagen om maximaal in te zetten op verduurzaming. Er worden echter geen beleidsdoelstellingen opgenomen. Hoe de beleidsdoelstellingen ten aanzien van duurzaamheid worden geformuleerd heeft geen invloed op de Nota Grondbeleid.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Het grondbeleid wordt toegepast in de dagelijkse werkzaamheden. Voor de aanbetaling van de exploitatiebijdrage na een positief besluit op een principeverzoek zal een standaard brief worden opgesteld die aan initiatiefnemers gestuurd kan worden. De overige wijzigingen zijn al onderdeel van de huidige werkwijze, bijvoorbeeld de gewijzigde regelgeving vanuit de BBV is met ingang van de notitie grondexploitaties 2016 geïmplementeerd.

Overeenkomsten die zijn gebaseerd op de Nota Grondbeleid 2012-2018 blijven van kracht. Bij nieuwe projecten waarvoor nog geen anterieure afspraken met een ontwikkelaar zijn gemaakt of nog geen gemeentelijke grondexploitatie is vastgesteld, worden de uitgangspunten uit deze nieuwe Nota Grondbeleid 2019-2023 gehanteerd.

Planning

n.v.t.

Communicatie

De door de Raad vastgestelde Nota Grondbeleid 2019-2023 moet worden gepubliceerd op de website van Overheid.nl/ Lokale wet- en regelgeving.



Wat mag het kosten

De Nota Grondbeleid heeft geen financiële consequenties. Het Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen 2020 wordt u los van deze nota in december 2019 ter vaststelling aangeboden.

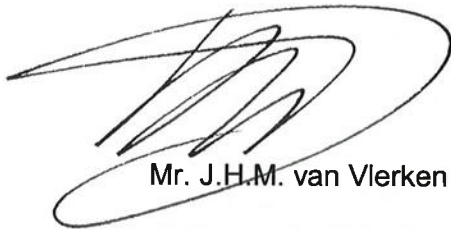
Evaluatie

In 2023 wordt de nota Grondbeleid 2019-2023 geëvalueerd en zo nodig geactualiseerd.

Bijlagen

1. Nota Grondbeleid 2019-2023, Corsanummer: 2018.21839

ba. Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,



Mr. J.H.M. van Vlerken

de burgemeester,



M.J. Houben MBA



Onderwerp:
Nota Grondbeleid 2019-2023

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2019

gelet op de desbetreffende bepalingen in de gemeentewet;

BESLUIT:

1. De Nota Grondbeleid 2019-2023 vast te stellen

Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 4 juli 2019

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA



Gemeente Nuenen



NOTA GRONDBELEID 2019-2023

Gemeente Nuenen c.a.; corsanummer 2018.21839

Nota Grondbeleid 2019 - 2023

Opdrachtgever

Gemeente Nuenen

Kenmerk

1041.248-D1c6/me/s

Opsteller:

M. (Marloes) Elkind

Datum

4 juli 2019

Status

Vastgesteld



Gemeente Nuenen



Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1. Het grondbeleid.....	1
1.1. Doel	1
1.2. Context	1
1.3. Typen grondbeleid.....	2
1.4. Grondbeleid in Nuenen.....	3
2. Hoofdroute – Faciliterend grondbeleid	4
2.1. Wetgeving.....	4
2.2. Kostenverhaal privaatrechtelijk spoor	4
2.3. Kostenverhaal publiekrechtelijk spoor	5
2.4. Structuurvisie	6
2.5. Duurzaamheid	6
3. Uitvalsroute – Actief grondbeleid	7
3.1. Kostenverhaal.....	7
3.2. Minnelijke verwerving	7
3.3. Strategische verwerving	7
3.4. Onteigening	8
3.5. Duurzaamheid	8
4. Vorming bestemmingsreserves.....	9
4.1. Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen.....	9
4.2. Bestemmingsreserve sociale volkshuisvesting	9
4.3. Bestemmingsreserve parkmanagement.....	9
4.4. Bestemmingsreserve fonds groen voor rood	9
5. Financiële kaders en risico's	10
5.1. Grondbedrijf	10
5.2. Grondexploitatie	10
5.3. Risico's en weerstandsvermogen grondbedrijf.....	11
5.4. Besluit, Begroten en Verantwoorden.....	11
5.5. Rapportering aan de raad.....	12
5.6. Nieuwe initiatieven.....	12

6. Flankerend beleid	14
6.1. Grondprijzen.....	14
6.2. Openbaar groen	14
6.3. Verspreide percelen	15
6.4. Regio	15

Bijlage 1: Kostensoortenlijst.....	16
---	-----------

Bijlage 2: Grondprijs bepaling en uitgiftecategorieën	18
--	-----------

Samenvatting

Doel

Het grondbeleid is een middel om gemeentelijke ambities en doelstellingen uit andere beleidsvlakken te kunnen realiseren. Het biedt kaders waarbinnen de gemeente Nueneen acteert bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij grond en grondposities een rol spelen.

Grondbeleid gemeente Nueneen c.a.

De gemeente Nueneen c.a. hanteert het faciliterend grondbeleid als hoofdroute. Dit vormt de basis van de rol van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente laat het initiatief over aan de markt, de ontwikkeling van gronden (risicodragend) door de gemeente zelf is geen hoofddoel.

Als uitvalsroute kan de gemeente kiezen voor een actiever grondbeleid. Hier kan voor worden gekozen indien een ontwikkeling niet door de markt wordt opgepakt en wel bijdraagt aan gemeentelijke ambities of doelstellingen. De keuze voor actiever grondbeleid wordt altijd voorafgegaan door een besluit van college van B&W.

Indien de gemeente een beperkt risico wil lopen kan ze meedenken met private partijen bij de planvorming of hen stimuleren de ontwikkeling op te pakken. Dit wordt ook wel actief faciliterend grondbeleid genoemd.



Inleiding

Voor u ligt de nieuwe Nota Grondbeleid van de gemeente Nuenen c.a.. Dit strategische beleidsstuk geeft richting aan hoe de gemeente omgaat met haar rol en positie in de ruimtelijke ontwikkeling. Deze nota vormt hiermee de kapstok voor het grondbeleid in de komende jaren.

Het eerste deel van deze samenvatting van de Nota grondbeleid gaat in op het grondbeleid van de gemeente Nuenen c.a. In het stroomschema is toegelicht welke instrumenten ingezet kunnen worden om het grondbeleid uit te voeren. Dit tweede deel gaat in op de vorming van bestemmingsreserves, financiële kaders en risico's en flankerend beleid.

Vorming bestemmingsreserves

Project-overstijgende investeringen worden vaak (gedeeltelijk) bekostigd vanuit projecten. Het moment waarop de investeringen gedaan moeten worden valt doorgaans niet samen met het moment waarop de projecten worden uitgevoerd. Daarom heeft de gemeente een aantal bestemmingsreserves opgericht:

- Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen
- Bestemmingsreserve sociale volkshuisvesting
- Bestemmingsreserve parkmanagement
- Bestemmingsreserve groen voor rood

Deze bestemmingsreserves worden gevoed door bijdragen van ontwikkelende partijen (conform gemaakte afspraken in een anterieure overeenkomst) of door bijdragen vanuit de grondexploitaties van projecten (wanneer de gemeente zelf bouwrijpe gronden uitgeeft).

Financiële kaders en risico's

Grondbedrijf

Alle lopende en in voorbereiding zijnde grondexploitaties c.q. bouwplannen op gemeentelijke gronden worden aangeduid als het "grondbedrijf" van de gemeente. Dit grondbedrijf is als het ware een aparte eenheid met een eigen balans binnen de gemeente. In deze balans zijn de bezittingen en schulden opgenomen. Daarnaast bevat de balans reserves en voorzieningen om eventuele tegenvallers of verliezen te compenseren. Anderzijds worden de winsten weer ingezet om te investeren in andere plannen.

Grondexploitatie

Met het opstellen van een grondexploitatie wordt de financiële haalbaarheid van een planontwikkeling in kaart gebracht. In de grondexploitatie maakt de gemeente een overzicht van haar kosten en opbrengsten van de betreffende locatieontwikkeling en de fasering van de realisatie hiervan. Het projectresultaat wordt berekend naar de waarde op het einde van het project, de zogenaamde eindwaarde. Om de verschillende exploitaties te kunnen vergelijken, wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar het resultaat op (netto) contante waarde.

Uitgangspunt bij het opstellen van de grondexploitatie is een minimaal kostendekkend resultaat over de geraamde planperiode. Van belang hierbij is dat de gemeente rendabele grondexploitaties nodig heeft om onrendabele grondexploitaties, die in het kader van de algemene doelstellingen van de gemeente nodig zijn, te kunnen uitvoeren.

Risico's en Weerstandsvermogen

Bij de jaarrekening wordt naast de actualisatie van de grondexploitaties ook een risicoanalyse uitgevoerd voor de projecten met een grondexploitatie. Hierbij wordt gekeken naar de risico's die de gemeente loopt in projecten en in de bijbehorende grondexploitaties. Per project worden de risico's ingeschat en per risico worden het impact bedrag en de kans van optreden bepaald. Vervolgens wordt een Monte Carloanalyse uitgevoerd om de impact van de risico's op het resultaat van de grondexploitatie voor het project te bepalen.

Daarna kan het benodigde weerstandsvermogen bepaald worden. Door het volledige risicobedrag van alle projecten af te zetten tegen het bedrag dat in de Algemene reserve grondbedrijf vrij besteedbaar zit (beschikbare weerstandscapaciteit) ontstaat het weerstandsvermogen. Deze reserve dient als weerstandscapaciteit voor het opvangen van de risico's in de projecten. Bij een weerstandsvermogen van 100% (een weerstandsratio van 1,0) worden alle geïnventariseerde risico's van de projecten, indien die ook daadwerkelijk optreden, afgedekt binnen de Algemene reserve van het grondbedrijf.

Besluit, Begroten en Verantwoorden

Het Besluit begroten en verantwoorden (BBV) bevat regelgeving voor de begroting en verantwoording van provincies en gemeenten. In de Notitie Grondexploitaties 2016, die door de Commissie BBV is uitgebracht, zijn regels opgenomen voor grondexploitaties en worden door de gemeente gehanteerd in haar grondexploitaties.

Door wijzigingen in deze regels van het BBV is het verplicht om tussentijdse winsten te nemen. Doordat tijdens de looptijd van een grondexploitatie zich ontwikkelingen voordoen die het eindresultaat kunnen beïnvloeden, kan het betekenen dat gedane winstnemingen weer (gedeeltelijk) moeten worden gecorrigeerd. Bij een winstneming moet op basis van een risicoanalyse beoordeeld worden of deze winst van structurele aard is, voordat deze winst aan de Algemene reserve grondbedrijf kan worden toegevoegd. Als dat niet het geval is, dan is het van belang dat deze winst in een afzonderlijke reserve wordt opgenomen. Hiervoor is de Reserve Tussentijdse Winstnemingen ingericht.

Rapportering aan de raad

De grondexploitaties worden minimaal één keer per jaar in het kader van de jaarrekening geactualiseerd en aan de raad ter vaststelling aangeboden. Dit gebeurt door middel van een jaarrapportage over projecten met een grondexploitatie, waarin de huidige stand van zaken van het project wordt toegelicht en waarin een financieel overzicht is opgenomen. Daarnaast worden de risicorapportages vertrouwelijk ter inzage gelegd. Dit is vastgelegd in de procesbeschrijving Bouwprogramma en Nieuwe projecten.

Daarnaast wordt, indien zich tussentijds dusdanige wijzigingen in een project voordoen waardoor het resultaat van de grondexploitatie substantieel wijzigt (positief dan wel negatief), voor het betreffende project een voorstel voor vaststelling van een herziene grondexploitatie aan de raad voorgelegd.

Nieuwe initiatieven

In de procesbeschrijving Bouwprogramma en Nieuwe projecten is de werkwijze voor het behandelen van nieuwe initiatieven toegelicht. Een private partij moet eerst een initiatief kenbaar maken bij de gemeente, daarna vindt een intakegesprek plaats en vervolgens kan een principeverzoek ingediend

worden bij de gemeente. De gemeente beoordeelt vervolgens het principeverzoek. Nadat het college van burgemeester en wethouders positief heeft besloten over het principeverzoek wordt door middel van een brief/overeenkomst een aanbetaling overeengekomen voor de exploitatie. Daarna wordt dit uitgewerkt in een anterieure overeenkomst.

Voordat voor een project een grondexploitatie kan worden vastgesteld, moet eerst een financiële en programmatische haalbaarheidsstudie uitgevoerd worden. Naarmate de stedenbouwkundige uitwerking gedetailleerder is, zal de grondexploitatie ook meer gedetailleerd zijn. Vervolgens kunnen op basis van de haalbaarheidsstudie strategische keuzes worden gemaakt.

Flankerend beleid

Tot slot heeft de gemeente ook flankerend beleid dat ondersteunend is aan het grondbeleid, dit betreft onder andere grondprijzen, openbaar groen, verspreide percelen en regionaal beleid. Dit flankerend beleid is gericht op de toepasbaarheid en geeft kaders voor de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen.

De (minimale) grondprijzen van de gemeente Nuenen worden jaarlijks, door middel van een Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen, door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is per uitgiftecategorie vastgelegd welke minimale grondprijs van toepassing is en/of op welke manier deze grondprijs wordt berekend.

De gemeente Nuenen c.a. heeft de ambitie om openbaar groen te verkopen of te verhuren, waarbij het uitgangspunt is “koop gaat voor huur”. Het gaat dan om groen dat direct grenst aan een perceel (zogenaamd snippergroen of restgroen) en een functionele relatie daarmee heeft of dat krijgt en dat geen of nauwelijks nut heeft voor de gemeente. De gemeente Nuenen c.a. heeft afzonderlijke regels opgesteld voor de verkoop en verhuur van openbaar groen.

Tot slot maakt de gemeente ook in regionaal verband afspraken over onderwerpen zoals economie en wonen. De gemeente Nuenen maakt onderdeel uit van zowel het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) als van de (grotere) Metropoolregio Eindhoven (MRE).

1. Het grondbeleid

Voor u ligt de nieuwe Nota Grondbeleid van de gemeente Nuenen c.a. Dit strategische beleidsstuk geeft richting aan hoe de gemeente omgaat met haar rol en positie in de ruimtelijke ontwikkeling. Deze nota vormt hiermee de kapstok voor het grondbeleid in de komende jaren.

In deze Nota Grondbeleid staat naast de meer theoretische kaders ook de toepassing van de beschikbare beleidsinstrumenten centraal.

1.1. Doel

Het grondbeleid vormt de kaders waarbinnen de gemeente Nuenen acteert bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij grond en grondposities een rol spelen. Het grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om gemeentelijke ambities en doelstellingen uit andere beleidsvlakken te kunnen realiseren.

Afhankelijk van deze doelstellingen en de gewenste regie op ruimtelijke ontwikkelingen, wordt eerst de te hanteren strategie bepaald en vervolgens wordt gekeken hoe het grondbeleid ingezet kan worden. Ook de grondposities binnen de betreffende ontwikkeling, de beschikbare inzet van personeel en middelen en het risicoprofiel van een ontwikkeling zijn van invloed op het gekozen grondbeleid.

1.2. Context

De voorgaande Nota Grondbeleid is in 2011 vastgesteld voor de periode 2012-2018. Ten tijde van het opstellen van de nota waren de gevolgen van de kredietcrisis goed voelbaar, zowel bij overheden als bij private partijen.

Op dit moment is de economische situatie heel anders. De prijzen van woningen stijgen sterk en liggen zelfs weer op of boven het niveau van voor de crisis. Daarnaast is er in een aantal regio's, waaronder ook het Stedelijk Gebied Eindhoven, sprake van krapte op de woningmarkt. Deze ontwikkelingen hebben ook invloed op de grondprijzen.

Nuenen c.a. ligt dicht bij Eindhoven, de centrumstad van een regio die zich landelijk én internationaal onderscheidt als Brainport. De groeiende aantrekkingskracht en de groei van werkgelegenheid leiden tot een toename in

de vraag naar woningen en bedrijfskavels. Vanuit de regionale samenwerkingsverbanden, de Metropool Regio Eindhoven en het Stedelijk Gebied Eindhoven worden gezamenlijk afspraken gemaakt ten aanzien van ontwikkelopgaven voor woningbouw en bedrijventerreinen.

Landelijk gezien spelen er ook demografische vraagstukken ten aanzien van de huisvesting van statushouders, vergrijzing en ontgroening. Deze ontwikkelingen zijn ook in Nuenen c.a. waarneembaar. Nuenen c.a. is namelijk een van de meest vergrijsde gemeenten van Nederland. In de gemeente ligt een woningbouwopgave voor deze doelgroep om levensloopbestendig (ver)bouwen en wonen, wonen met zorg en slimmer wonen mogelijk te maken. Er ligt ook een opgave voor de realisatie van sociale woningbouw. Uit recent woningmarktonderzoek, dat door Companen is uitgevoerd in opdracht van de gemeente, is gebleken dat er ca. 325 sociale huurwoningen bij moeten komen tot en met 2028. Bij nieuwe ontwikkelingen is de eis dat minimaal 30% van de woningen in de categorie sociale woningbouw vallen, hier kan gemotiveerd van afgeweken worden.

Daarnaast spelen ook de klimaatverandering, de energietransitie en verduurzaming van onze leefomgeving een rol in de ontwikkelopgave. Naast de realisatie van duurzame nieuwbouwwoningen moet ook gekeken worden naar de verduurzaming van bestaande voorraad. Ontwikkelopgaven zijn niet langer alleen uitleglocaties, ook de transformatie en herstructurering van inbreidingslocaties zal steeds vaker voorkomen.

Tot slot is de overheid bezig met de ontwikkeling van de nieuwe Omgevingswet, deze wet vormt de basis voor het nieuwe stelsel van regelgeving voor de fysieke leefomgeving.

Duurzaamheid

In de ontwikkelopgave spelen ook klimaatverandering, energietransitie en verduurzaming van onze leefomgeving een rol. Bij de verduurzamingsopgave wordt niet alleen gekeken naar de realisatie van duurzame nieuwbouwwoningen, maar ook naar de verduurzaming van de bestaande voorraad. Ontwikkelopgaven zijn niet langer alleen uitleglocaties, ook de transformatie en herstructurering van inbreidingslocaties zal steeds vaker voorkomen.

In het klimaatakkoord is voor de gebouwde omgeving de opgave van de verduurzaming van 7 miljoen woningen en 1 miljoen overige gebouwen in 2050 opgenomen. Op korte termijn (tot 2030) is het de bedoeling dat ca. 1,5 miljoen woningen worden verduurzaamd. Deze doelstellingen uit het klimaatakkoord zullen gevolgen hebben voor nieuwe projecten, maar zullen ook effect hebben op de bestaande woningvoorraad en overig bestaand vastgoed.

De gemeente Nuenen is op dit moment bezig om een duurzaamheidsvisie op te stellen, waarin ambities voor duurzaamheid worden opgenomen. De energietransitie van de gebouwde omgeving zal hierin ook een plek krijgen.

1.3. Typen grondbeleid

Actief grondbeleid

Bij een actief grondbeleid, verwerft een gemeente zelf de grond of heeft zij de grond in eigendom, die ze vervolgens exploiteert in gebruik neemt of verkoopt. De gemeente heeft hierbij een sturende rol, met volledige zeggenschap over de uitvoering van gemeentelijke beleidsdoelstelling en de wijze waarop de ruimtelijke ontwikkelingen gerealiseerd worden. De keerzijde bij actief grondbeleid is dat de gemeente ook de financiële en juridische risico's draagt. De kosten van het ontwikkelen van het gebied worden in principe verhaald via de gronduitgifte. Hieruit worden onder andere kosten voor bouw en woonrijp maken van het gebied en gemeentelijke plankosten voor het opstellen van het bestemmingsplan gedekt.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid ligt het initiatief van de realisatie van ruimtelijke plannen bij de private partij. De gemeente heeft hierbij enkel een kaderstellende en toetsende rol. De gestelde kaders en randvoorwaarden kunnen betrekking hebben op het ruimtelijk beleid, milieu- en bouwregelgeving, maar ook op het kostenverhaal. Bij deze vorm van grondbeleid heeft de gemeente minder financiële en juridische risico's. Daarentegen heeft de gemeente minder invloed op de kwaliteit, de fasering en de uitvoering van het volkshuisvestelijkbeleid of andere beleidsdoelstellingen. Een ander nadeel kan zijn dat locaties die onrendabel zijn niet of nauwelijks worden opgepakt door private partijen. Het kostenverhaal dient te worden verzekerd via een anterieure overeenkomst, indien dit niet het geval is wordt een exploitatieplan opgesteld.

Publiek Private Samenwerking

Naast een actief en faciliterend grondbeleid kan de gemeente ook besluiten om tot samenwerking met private partijen over te gaan voor de exploitatie van grond en/of het realiseren van vastgoed. Dit wordt een Publiek Private Samenwerking (PPS) genoemd. Hierbij werken partijen vanuit hun eigen doelstellingen gezamenlijk aan een project. De PPS een mengvorm van faciliterend en actief grondbeleid. Afhankelijk van de gekozen samenwerkingsvorm zijn de rol van de gemeente en de daarmee gepaard gaande risico's beperkt (concessiemodel) of

1.4. Grondbeleid in Nuenen

De gemeente Nuenen c.a. kiest bewust voor het faciliterend grondbeleid als hoofdroute. Dit vormt de basis van de rol die de gemeente heeft bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee kiest de gemeente voor haar reguliere publiekrechtelijke rol. De gemeente laat het initiatief over aan de markt. De ontwikkeling van gronden is geen hoofddoel voor de gemeente. Het initiatief voor het ontwikkel- en ruimtelijke ordeningsproces ligt bij de private partij. Vanuit haar publiekrechtelijke rol toetst de gemeente initiatieven of deze stroken met haar beleid, doelen en ambities.

Uitvalsroute

De gemeente kan ervoor kiezen een meer actieve rol aan te nemen als een ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke ambities of behoeften en de markt het initiatief niet oppakt. Deze route geldt als uitvalsroute ten opzichte van de hoofdroute van het faciliterende grondbeleid.

Bij de keuze of een actievere rol wordt aangenomen moet een afweging gemaakt worden in hoeverre een ontwikkeling prioriteit heeft en bijdraagt aan de ambities. Daarnaast moet de gemeente bepalen of ze een rol wil hebben waarbij ze de regie heeft, met de bijbehorende risico's, of een rol waarbij de risico's beperkt zijn en zij het marktinitiatief steunt.

Indien de gemeente een beperkt risico wil lopen kan ze meedenken met private partijen bij de planvorming of hen stimuleren de ontwikkeling op te pakken. Dit leidt tot een actief faciliterend grondbeleid, waarbij de gemeente marktinitiatieven actief ondersteunt. Wanneer de gemeente zelf de regie wil voeren en bereid is de risico's te nemen om een maatschappelijk gewenste ontwikkeling te realiseren kan er worden gekozen voor een actief grondbeleid.

De keuze voor een actiever grondbeleid via stimulering of via grondaankoop wordt altijd voorafgegaan door een besluit van college van B&W. De keuze voor de hoofdroute of de uitvalsroute dient vooraf te worden gegaan aan een afweging van de doelstellingen die ze met de ontwikkeling wil bereiken. Dit is een integrale afweging tussen de bijdrage aan bestuurlijke ambities, het oppakken van het initiatief door een marktpartij, de bijbehorende risico's en het financiële resultaat.

2. Hoofdroute – Faciliterend grondbeleid

Om het grondbeleid uit te kunnen voeren beschikt de gemeente over diverse instrumenten waarmee ze kan sturen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze kunnen enerzijds vanuit het privaatrechtelijk spoor ingezet worden via bijvoorbeeld een overeenkomst of via het publiekrechtelijk spoor via een exploitatieplan of structuurvisie.

2.1. Wetgeving

Grondexploitatiewet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Een deel van deze wet, de afdeling 6.4 Grondexploitatie (ook wel Grondexploitatiewet genoemd) gaat specifiek in op het gemeentelijke kostenverhaal.

Het kostenverhaal kan via twee sporen geregeld worden: het privaatrechtelijk spoor of het publiekrechtelijk spoor. Bij het privaatrechtelijk spoor sluit de gemeente een overeenkomst met alle grondeigenaren in het gebied, waarbij afspraken gemaakt worden over de vergoeding van de gemeentelijke kosten (kostenverhaal) of verwerving van het eigendom (kostenverhaal via het grondeigendom). Een overeenkomst die voorafgaat aan de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gesloten wordt een anterieure overeenkomst genoemd.

Op basis van de Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Op het moment dat de gemeente niet met alle grondeigenaren in een plangebied tot overeenstemming is gekomen door middel van een anterieure overeenkomst bij vaststelling van het bestemmingsplan moet tegelijkertijd een exploitatieplan vastgesteld worden. Dit is een onderdeel van het publiekrechtelijk spoor.

De gemeente dient bij vaststelling van een bestemmingsplan expliciet aan te geven of er wel of geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Crisis- en Herstelwet

De Crisis en Herstelwet (CHw) is op 18 maart 2010 vastgesteld met als initieel doel het versnellen van de uitvoering van ruimtelijke en infrastructurele projecten. Daarnaast sloot de CHw aan op de plannen om het omgevingsrecht te vereenvoudigen. Onder de CHw kan geëxperimenteerd worden met projecten vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet. Met enige regelmaat wordt een nieuwe tranche van de crisis- en herstelwet vastgesteld, waardoor nieuwe regels worden toegevoegd. Daarnaast worden per tranche projecten vastgesteld die onder de CHw vallen. De 16^e tranche van de CHw bevat regels voor kostenverhaal die afwijken van de Wro. Zoals bijvoorbeeld het doorschuiven van het kostenverhaal tot het moment van verlening van de omgevingsvergunning in plaats van bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Omgevingswet

Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen en vormt de basis voor het nieuwe stelsel van regelgeving voor de fysieke leefomgeving. Zodat het straks bijvoorbeeld makkelijker is om bouwprojecten te starten. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2021 in werking. De Omgevingswet bundelt de wetgeving en regels voor ruimte, wonen infrastructuur, milieu, natuur en water.

2.2. Kostenverhaal privaatrechtelijk spoor

In een ontwikkeling waarbij een of meerdere private partijen bij betrokken zijn dienen de kosten verhaald te worden op de grondeigenaren in het plangebied. De gemeente Nuenen streeft er naar zoveel mogelijk de kosten te verhalen in het privaatrechtelijk spoor, door middel van het vastleggen van afspraken in een anterieure overeenkomst.

Bij het maken van de (anterieure) afspraken wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek uit de Grondexploitatiewet. Dat betekent dat een evenredige verdeling van kosten over alle grondeigenaren in een gebied als uitgangspunt geldt. Daarbij worden in ieder geval de gemeentelijke kosten die voorkomen op de kostensoortenlijst in rekening gebracht. Deze lijst is opgenomen in bijlage 1. Daarnaast dient een ontwikkelende partij bij te dragen aan de gemeentelijke bestemmingsreserves (zie hoofdstuk 4, vorming bestemmingsreserves). In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de werkwijze bij nieuwe initiatieven.

Planontwikkelingskosten

Op de kostensoortenlijst komen vier kostencategorieën voor die te maken hebben met de gemeentelijke kosten voor planontwikkeling. Dit betreffen de kosten ontwerpcompetities en prijsvragen, gemeentelijke apparaatskosten, kosten opstellen ruimtelijke plannen en kosten voorbereiding en toezicht op de uitvoering. De gemeente hanteert de Regeling plankosten exploitatieplan (de zogenoemde plankostenscan) om de te verhalen planontwikkelingskosten te bepalen. Formeel gezien geldt de maximering van de plankosten niet in het privaatrechtelijk spoor. Er is gekozen om de plankostenscan wel te hanteren, omdat het een uniforme berekeningswijze biedt voor deze kosten.

Betalingsmomenten, indexering & rentevergoeding

In een anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de hoogte van de te betalen bijdragen aan de gemeente. Daarbij worden ook afspraken met betrekking tot betalingsmomenten, indexering en rentevergoeding overeengekomen. Als uitgangspunt hierbij geldt dat een bijdrage die aan de gemeente toekomt, uiterlijk betaald dient te worden na vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast dient er een voorschot op deze bijdrage na ondertekening van de anterieure overeenkomst te worden betaald aan de gemeente.

In een anterieure overeenkomst worden bepalingen opgenomen indexering c.q. rentevergoeding die een exploitant aan de gemeente dient te betalen, indien een bijdrage op een later moment wordt betaald, dan in de overeenkomst was voorzien.

Posterieure overeenkomst

Een posterieure overeenkomst met een private partij wordt gesloten nadat de gemeente het exploitatieplan heeft vastgesteld. Bij deze overeenkomst gelden meer beperkingen dan bij een anterieure overeenkomst en moeten de bepalingen en regels uit het exploitatieplan in acht worden genomen. In een posterieure overeenkomst kunnen bepalingen uit het exploitatieplan verder worden uitgewerkt of aanvullende afspraken worden gemaakt, die niet in een exploitatieplan geregeld kunnen worden, zoals grondoverdracht.

Bij een posterieure overeenkomst geldt de systematiek uit de grondexploitatiewet. Daarin is bepaald dat een grondeigenaar de

verschuldigde exploitatiebijdrage moet betalen bij de afgifte van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Verder schrijft deze systematiek de wijze van berekening van een exploitatiebijdrage, inclusief eventuele indexering en rentevergoeding, voor.

2.3. Kostenverhaal publiekrechtelijk spoor

Indien de gemeente bij vaststelling van het bestemmingsplan geen overeenstemming heeft met een van de partijen in het plangebied moet een exploitatieplan opgesteld worden.

Regeling plankosten exploitatieplan

Op 1 april 2017 is de ministeriële Regeling plankosten exploitatieplan ingegaan. Hierin zijn regels opgenomen met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan. Bij de regeling hoort een rekenmodel om de hoogte van de plankosten te bepalen. Dit wordt ook wel de plankostenscan genoemd.

Op basis van de plankostenscan worden de maximale te verhalen plankosten in het exploitatieplan bepaald. Dit betreft een forfaitair bedrag, waarbij rekening is gehouden met de indexering van de kosten gedurende de planperiode. Door de begrenzing van de kosten biedt het een private partij op voorhand zekerheid over de gemeentelijke kosten.

Bij een exploitatieplan worden de te verhalen kosten op basis van de in de grondexploitatiewet voorgeschreven systematiek bepaald. Op basis van deze systematiek worden de kosten, die samenhangen met de ontwikkeling van een gebied, evenredig op basis van opbrengstpotentie verdeeld over alle grondeigenaren in dat plangebied. In een exploitatieplan mogen alleen de kosten die voorkomen op de kostensoortenlijst (Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.4) worden verhaald. Deze lijst is opgenomen in bijlage 1. De kosten die niet op de kostensoortenlijst staan kunnen niet verhaald worden. Om kosten, die op de kostensoortenlijst staan, via het exploitatieplan bij een grondeigenaar in rekening te kunnen brengen, moeten ze voldoen aan drie in de wet opgenomen toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Zie voor een toelichting het kader op de volgende bladzijde.

De gemeentelijke kosten voor planontwikkeling in een exploitatieplan worden gemaximeerd op basis van de Regeling plankosten exploitatieplan. Dit zijn de volgende vier kostencategorieën op de kostensoortenlijst: kosten ontwerpcompetities en prijsvragen, gemeentelijke apparaatskosten, kosten opstellen ruimtelijke plannen en kosten voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

Het exploitatieplan kent dezelfde bezwaar- en beroepsprocedure als bij het bestemmingsplan. Het exploitatieplan moet conform de Wro jaarlijks worden herzien.

Exploitatieplan als achtervang bij anterieure overeenkomst

Ook als het volledige kostenverhaal via anterieure overeenkomsten is gesloten kan de gemeente besluiten alsnog een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan kan in dat geval dienen als 'achtervang'. Mocht de partij waarmee de anterieure overeenkomst is gesloten failliet gaan na vaststelling van het bestemmingsplan, dan vervalt de overeenkomst, maar ligt er wel een ontwikkelmogelijkheid op de grond. Via het exploitatieplan kan de gemeente dan alsnog verhalen.

2.4. Structuurvisie

In een gemeentelijke structuurvisie kan de samenhang worden beschreven tussen ontwikkelingen waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd en ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve waarvan deze financiële bijdrage wordt verkregen. Daarbij kan ook sprake zijn van bovenplanse verevening, waarbij winstgevendende projecten bijdragen aan onrendabele projecten.

De gemeente kan grondeigenaren vragen om een 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' te betalen. De structuurvisie dient daarbij als grondslag voor de samenhang tussen de betreffende ontwikkeling en het project waarvan een bijdrage wordt gevraagd.

Een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling kan alleen worden overeengekomen in het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst). In een exploitatieplan (publiekrechtelijke spoor) is het niet mogelijk om een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling op te nemen.

Criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Profijt

De grondexploitatie moet nut / profijt ondervinden van de te treffen voorziening of maatregel.

Toerekenbaarheid

Er dient een causaal verband te bestaan tussen de kosten en de ontwikkeling: de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

Proportionaliteit

Indien meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld. Deze rato zal, afhankelijk van de aard van de investering, nader worden onderbouwd. Naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

De gemeente Nueneen heeft in haar structuurvisie aandacht besteed aan ruimtelijke ontwikkelingen en de ruimtelijke en functionele relaties tussen deze ontwikkelingen. Dit vormt de basis voor privaatrechtelijke afspraken met grondeigenaren over de betaling van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

2.5. Duurzaamheid

Vanuit faciliterend grondbeleid heeft de gemeente met name een kaderstellende en toetsende rol. De wetgeving biedt op dit moment beperkte mogelijkheden om extra duurzaamheidseisen op te leggen vanuit een publiekrechtelijke rol. Vanuit de faciliterende rol zal de gemeente een initiatiefnemer wel uitdagen om maximaal op verduurzaming in te zetten.

De Crisis- en herstelwet biedt wel mogelijkheden om voor projecten een experiment met duurzaamheidseisen aan te vragen. Daarnaast is het mogelijk een warmteplan vast te stellen voor wijken, waarin een aansluiting op een warmtenet bij nieuwbouw voorgeschreven kan worden.

3. Uitvalsroute – Actief grondbeleid

Naast de hoofdroute, het faciliterend grondbeleid, is er ook een uitvalsroute waarbij de gemeente een meer actieve rol kan aannemen. Deze rol kan zij aannemen als een ontwikkeling bijdraagt aan de realisatie van de gemeentelijke ambities of behoefte en deze niet wordt opgepakt door de markt.

Bij een actief grondbeleid ontwikkelt de gemeente gronden die zij in bezit heeft of verwerft zij actief gronden, om daarmee grond in te zetten als sturings- en regiemiddel. In dit hoofdstuk wordt het kostenverhaal bij gronduitgifte, minnelijke verwerving, onteigening en ontwikkelstrategie toegelicht.

3.1. Kostenverhaal

Indien de gemeente een gebied zelf tot ontwikkeling brengt, zal zij bouwrijpe grond uitgeven aan particulieren of ontwikkelaars. In dat geval dienen de kosten, die de gemeente moet maken om het gebied tot ontwikkeling te brengen, te worden gedekt door de verkoopopbrengsten uit gronduitgifte.

De gemeente zal daarvoor een grondexploitatie openen. In de grondexploitatie worden de opbrengsten en kosten van de ontwikkeling van het plangebied opgenomen uitgaande van een bepaalde fasering.

De gemeente kan er ook voor kiezen een ontwikkeling te stimuleren, waardoor ze zelf beperkt risico loopt. Bij stimuleringsmaatregelen verwerft de gemeente geen gronden. De gemeente kan stimuleren door meer regie op zich te nemen in het planproces en daarin mee te denken met de initiatiefnemer. Een aandachtspunt bij stimuleringsmaatregelen is dat er geen ongeoorloofde staatssteun verleend mag worden.

3.2. Minnelijke verwerving

Indien de gemeente bij een actieve rol niet over eigen grondposities beschikt kan zij over gaan tot verwerving van gronden. Bij minnelijke verwerving gaat de gemeente in onderhandeling met de eigenaar van een onroerende zaak. Indien de bereidheid tot verkoop aanwezig is, vinden onderhandelingen plaats. Basis hiervoor is de getaxeerde waarde voor gronden en/of panden. Voordat

de onderhandelingen kunnen beginnen stelt het college onder andere de taxatiegrondslag vast. Tevens wordt er rekening gehouden met het toekomstige gebruik. Een poging minnelijke verwerving is een voorwaarde voordat een onteigeningstraject gestart kan worden.

Indien de gemeente ervoor kiest bepaalde gronden actief te verwerven, kunnen daarvoor verschillende redenen bestaan:

- de gemeente is zeker van doorlevering, op basis van concrete afspraken met een derde partij;
- de aankoop geschiedt met als doel het wegnemen van hindercirkels of als compensatiegrond voor groen;
- er zijn andere specifieke omstandigheden waardoor de gemeente de aankoop van gronden van belang acht dan wel daartoe verplicht is (bijvoorbeeld in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten).

Indien de gemeente in een bepaald geval een actieve rol middels een van bovenstaande instrumenten noodzakelijk of wenselijk acht, zal zij een voorstel tot het beschikbaar stellen van de noodzakelijke financiële middelen daartoe aan de gemeenteraad voorleggen.

Tijdelijk beheer van gronden en panden

Wanneer gronden en/of panden in het kader van een planontwikkeling zijn verworven, zullen deze gronden en/of opstallen tijdelijk moeten worden beheerd, vanaf het moment van verwerving tot aan het bouwrijp maken van het betreffende gebied. De gemeente zal zoveel mogelijk gelijktijdig met de koopovereenkomst een separate overeenkomst voor tijdelijk gebruik (pacht of huur) sluiten, om zo de kosten, zoals beheerskosten en rentelasten, te dekken. Het tijdelijk beheer van woningen wordt in de meeste gevallen uitbesteed aan een externe partij.

3.3. Strategische verwerving

Bij strategische verwerving worden vooruitlopend op verwachte planvorming gronden aangekocht binnen een bepaald plangebied, om zo de grond- en/of onderhandelingspositie van de gemeente te versterken. Ook de prijs van de te verwerven grond, die in een vroeg stadium doorgaans lager ligt, kan aanleiding zijn om in een vroeg stadium grond te verwerven.

Het vroegtijdig verwerven van gronden brengt voor de gemeente ook risico's met zich mee. Het is onzeker wanneer de gemeente overgaat tot planvorming en wanneer de kosten in het kader van de grondexploitatie (verwervings-, rente- en beheerkosten) worden gedekt. De gemeente moet in dit geval de aankoop van gronden en bijkomende kosten voorfinancieren.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De gemeente kan op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten een voorkeursrecht vestigen bij locaties die mogelijk in de toekomst ontwikkeld gaan worden. Bij een Wvg dienen eigenaren (of beperkt gerechtigden) bij verkoop de onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. Zie het kader voor een nadere toelichting.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten biedt gemeenten het wettelijke recht van voorrang op verwerving van een onroerende zaak van derden, gelegen in een mogelijke bouwlocatie of gebieden waar anderszins functieveranderingen plaats zullen vinden. Wanneer een voorkeursrecht is gevestigd, zijn eigenaren (of beperkt gerechtigden) bij verkoop verplicht eerst de gemeente in staat te stellen de onroerende zaak te verwerven.

Deze wet kent drie doelen:

- het versterken van de regierol van de gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijk beleid;
- meer inzicht in de bewegingen van de grondmarkt en;
- prijsbeheersing (het beperkt de verhandelbaarheid en gaat speculatie tegen).

De gemeente kan op basis van de structuurvisie, bestemmingsplan of masterplan een voorkeursrecht vestigen. Of het wenselijk is om dit instrument te gebruiken is afhankelijk van de concrete omstandigheden van het project.

3.4. Onteigening

Indien met een eigenaar op minnelijk wijze geen overeenstemming kan worden bereikt en het toch noodzakelijk is dat de gemeente over bepaalde gronden beschikt, kan de gemeente overgaan tot onteigening. Verwerving van gronden kan dan worden afgedwongen. Het onteigeningstraject is gebonden aan regels zoals omschreven in de Onteigeningswet.

De onteigeningsprocedure is een omvangrijke procedure en vormt het uiterste middel om tot realisatie van een doelstelling te komen.

Onteigening

Bij onteigening wordt het eigendomsrecht ontnomen in het algemeen belang, tegen betaling van een volledige schadeloosstelling. Naast een ruimtelijk ontwikkelingsbelang en een publiek belang moet er tevens sprake zijn van urgentie en noodzaak. Indien een eigenaar kan aantonen dat hij zelf in staat en bereid is een ontwikkeling conform het bestemmingsplan te realiseren, behoort onteigening niet tot de mogelijkheden.

3.5. Duurzaamheid

Actief grondbeleid kan tevens ingezet worden om duurzaamheidsambities te realiseren. Vanuit een actief faciliterende rol is het mogelijk om stimuleringsmaatregelen in te zetten om bijvoorbeeld duurzame woningbouw te stimuleren.

Als een meer actieve rol gewenst is om duurzaamheidsambities te realiseren kan de gemeente ook gronden verwerven. Dit kan zijn voor locaties voor bijvoorbeeld zonnevelden of windmolens. Maar er kan ook gekozen worden om te verwerven voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij hoge duurzaamheidseisen een rol spelen, bijvoorbeeld voor de realisatie van nul op de meter woningen. Voor verwerving kunnen de instrumenten die in dit hoofdstuk genoemd zijn ingezet worden. Bij projecten waarbij de gemeente zelf grond uitgeeft kan via een aanbestedingsprocedure ingezet worden op de realisatie van hogere duurzaamheidseisen.

4. Vorming bestemmingsreserves

Projectoverstijgende investeringen worden vaak (gedeeltelijk) bekostigd vanuit projecten of ontwikkelingen. Het moment waarop de investeringen gedaan moeten worden valt doorgaans niet samen met het moment waarop de projecten worden uitgevoerd. Daarom heeft de gemeente een aantal bestemmingsreserves (fondsen) opgericht:

- Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen
- Bestemmingsreserve sociale volkshuisvesting
- Bestemmingsreserve parkmanagement
- Bestemmingsreserve fonds groen voor rood

Deze bestemmingsreserves worden gevoed door bijdragen van ontwikkelende partijen (conform gemaakte afspraken in een anterieure overeenkomst) of door bijdragen vanuit de grondexploitaties van projecten (wanneer de gemeente zelf bouwrijpe gronden uitgeeft). De hoogte van de bijdragen aan de bestemmingsreserves worden jaarlijks vastgesteld in het Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen. Voor een nadere toelichting over onder andere de werkwijze en stand van zaken van de verschillende reserves wordt verwezen naar de Nota Reserves & Voorzieningen.

Voor projecten waarvoor reeds afspraken gemaakt zijn in een anterieure overeenkomst blijven de afspraken inzake de bijdrage aan bestemmingsreserves gelden.

4.1. Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen

Uit deze reserve worden investeringen gedaan met een 'bovenwijkse' karakter. Daarbij is te denken aan investeringen in de groene, grijze en blauwe infrastructuur (ontsluitingswegen, grootschalige groen- of watervoorzieningen, verkeersstructuur). Voor de bestedingen uit de reserve is een investeringsprogramma opgesteld, die jaarlijks bij de begroting wordt geactualiseerd.

4.2. Bestemmingsreserve sociale volkshuisvesting

Deze reserve is gevormd om initiatieven op het gebied van sociale volkshuisvesting te kunnen stimuleren. De bestemmingsreserve sociale volkshuisvesting wordt gevoed door projecten waarin vrije sector woningbouw

(huur of koop) is voorzien. Voor de bestedingen uit de reserve is een investeringsprogramma opgesteld, dat jaarlijks bij de begroting wordt geactualiseerd.

Wanneer een sociale huurwoning wordt gebouwd, kan aan de ontwikkelaar die deze woning laat bouwen een bijdrage per sociale woning uit de reserve worden toegekend. Deze bijdrage wordt gemaximeerd in het Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen. Een ontwikkelende partij dient haar aanvraag te voorzien van een onderbouwing, waaruit blijkt dat deze bijdrage noodzakelijk is om het project financieel haalbaar te maken. Het college van B&W beslist over de toewijzing uit de reserve. Voor deze reserve wordt een subsidieverordening opgesteld, de wijze van aanvraag en toewijzing worden daar nader in omschreven.

4.3. Bestemmingsreserve parkmanagement

De bestemmingsreserve parkmanagement is opgezet en geïnitieerd door samenwerking tussen gemeente en bedrijven. De activiteiten staan in het teken van duurzaamheid, verbetering, kostenbeheersing, ruimtebeheersing en gemak voor ondernemers en arbeid. De samenwerking tussen werkgevers en de gemeente moet zorgen voor een gezond economisch werk- en leefklimaat.

De reserve kan aangewend worden voor kosten op het gebied van parkmanagement (beveiliging, beheer openbare ruimte, cameratoezicht, aanstelling toezichthouder, etc.) en voor toekomstige revitalisering van bedrijventerreinen. Voor de bestedingen uit de reserve is een investeringsprogramma opgesteld, wat jaarlijks bij de begroting wordt geactualiseerd.

4.4. Bestemmingsreserve fonds groen voor rood

Deze reserve is ingesteld om een landschapsinvestering te kunnen financieren bij het ontwikkelen van woningbouw in het landelijk gebied. De benodigde bijdrage in deze reserve wordt per project vastgesteld en onderbouwd. Voor de bestedingen uit de reserve is een investeringsprogramma opgesteld, wat jaarlijks bij de begroting wordt geactualiseerd. Een afdracht ten behoeve van de bestemmingsreserve fonds groen voor rood wordt doorgaans door de provincie verplicht gesteld als voorwaarde om goedkeuring te verlenen aan een ingreep in het buitengebied, waar geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering tegenover staat.

5. Financiële kaders en risico's

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid en risico's bij de ontwikkeling van projecten. Er wordt ingegaan op de werking van het grondbedrijf, de werking van een grondexploitatie, het besluit begroten en verantwoorden, risicomanagement en terugkoppeling van de projectfinanciën aan de gemeenteraad. Tot slot wordt kort ingegaan op nieuwe initiatieven.

5.1. Grondbedrijf

Alle lopende en in voorbereiding zijnde grondexploitaties c.q. bouwplannen op gemeentelijke gronden worden aangeduid als het grondbedrijf van de gemeente. Hierbij is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen lopende en in voorbereiding zijnde grondexploitaties.

Het grondbedrijf is als het ware een aparte eenheid met een subadministratie binnen de gemeente. Hierin zijn de bezittingen en schulden opgenomen. Daarnaast bevat deze reserves en voorzieningen om eventuele tegenvallers of verliezen te compenseren. Anderzijds worden de winsten weer ingezet om te investeren in andere plannen.

Een gemeente werkt anders dan het bedrijfsleven, de gemeente kan vanuit een maatschappelijke meerwaarde er voor kiezen toch te investeren in een verliesgevend plan. Dit kan bijvoorbeeld als er winstgevend plannen en een goede reservepositie van het grondbedrijf tegenover staan.

Algemene Reserve Bouwgrond

Bij winstgevend plannen wordt het overschot, bij afsluiting, gestort in de Algemene Reserve Bouwgrond, dit is een algemene reserve die niet gekoppeld is aan een concreet project. Als verwacht wordt dat een project op basis van de berekeningen verlies op zal leveren, dan wordt geld onttrokken aan deze algemene reserve van het grondbedrijf en gestort in de voorziening grondexploitatie c.q. verliesvoorziening van het betreffende project.

De grondexploitaties worden jaarlijks in het kader van de jaarrekening opnieuw doorgerekend. De resultaten daarvan worden verwerkt in de jaarrekening.

5.2. Grondexploitatie

De gemeente is altijd partij in een ontwikkelingstraject. Ofwel door het verwerven van gronden, bouw- en woonrijp maken en uitgeven van grond, dan wel vanuit de publiekrechtelijke taak, waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft (al dan niet met overeenkomsten met ontwikkelende partijen of een exploitatieplan).

Met het opstellen van een grondexploitatie, bij gemeentelijk grondeigendom, wordt de financiële haalbaarheid van een planontwikkeling in kaart gebracht. In de grondexploitatie maakt de gemeente een overzicht van haar kosten en opbrengsten van de betreffende ontwikkeling en de fasering van de realisatie hiervan. Per project wordt een grondexploitatie opgesteld, waarbij een standaard opzet wordt gehanteerd. In de verschillende exploitatieopzetten komen daardoor dezelfde kosten- en opbrengstenposten voor, die uiteraard per project in hoogte verschillen, o.a. afhankelijk van het te realiseren programma. Minimaal één keer per jaar bij de jaarrekening worden de grondexploitaties van alle projecten bijgesteld op basis van de laatste stand van zaken: realisaties, ontwikkelingen en verwachtingen. Indien er zich tussentijds dusdanige wijzigingen in een project voordoen waardoor het resultaat van de grondexploitatie substantieel wijzigt (positief danwel negatief), wordt voor het betreffende project een voorstel voor een herziene grondexploitatie aan de raad voorgelegd.

Uitgangspunt bij het opstellen van de exploitatieopzet is een minimaal kostendekkend resultaat over de geraamde planperiode. Van belang hierbij is dat de gemeente rendabele grondexploitaties nodig heeft om onrendabele grondexploitaties, die in het kader van de algemene doelstellingen van de gemeente nodig zijn, te kunnen uitvoeren.

Indexering en rente

In de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten van een project in de tijd uitgezet. Hierbij wordt het eindresultaat van het betreffende project geprognostiseerd, rekening houdend met inflatie- en rente-invloeden. De kosten en opbrengsten worden geraamd tegen het prijspeil op het moment dat de raming wordt gemaakt. Bij het berekenen van het resultaat dienen deze kosten en opbrengsten te worden geïndexeerd. De hoogte van de parameter(s) voor kosten- en opbrengstenstijging is afhankelijk van de verwachte marktsituatie.

Nadat kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd, wordt hierover rente berekend. Op basis van het Besluit Begroten en verantwoord en mag alleen rente over vreemd vermogen toegerekend worden aan de grondexploitatie. Om de rente te bepalen wordt de door het Besluit, Begroten en Verantwoorde voorgeschreven systematiek gevolgd.

Resultaat op eindwaarde en netto contante waarde

Het projectresultaat wordt berekend naar de waarde op het einde van het project, de zogenaamde eindwaarde. De gemeente maakt bij het opstellen en aanpassen van exploitatieberekeningen gebruik van een softwarematig rekenmodel. Om de verschillende exploitaties te kunnen vergelijken, wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar het resultaat op (netto) contante waarde. Dat is het resultaat op de datum behorende bij de contante waarde, bijvoorbeeld vandaag, 1 januari of 1 juli van het betreffende jaar.

5.3. Risico's en weerstandsvermogen grondbedrijf

Bij de jaarrekening wordt naast de actualisatie van de grondexploitaties ook een risicoanalyse uitgevoerd voor de projecten met een grondexploitatie. Hierbij wordt gekeken naar de risico's die de gemeente loopt in projecten en in de bijbehorende grondexploitaties. Bijvoorbeeld: duurdere grondaankoop, langere uitgiftetermijn, lagere grondprijzen, vertraging bestemmingsplan, hogere prijzen voor bouw- en woonrijp maken, milieurisico's of planschaderisico's. De risicoanalyse wordt door de planeconoom en de projectleider uitgevoerd. Voor de majeure projecten worden hier ook de financieel consulent, de assistent projectleider en ambtenaren van andere relevante beleidsvelden bij betrokken.

Bij de actualisatie van de risicoanalyse wordt eerst gekeken in hoeverre risico's en kansen zijn opgetreden of dat die gewijzigd zijn. Vervolgens wordt gekeken welke nieuwe risico's zijn ontstaan. Per risico worden het impact bedrag en de kans van optreden bepaald. Op basis van deze gegevens wordt door middel van het softwarematig rekenmodel een Monte Carloanalyse uitgevoerd. Uit deze analyse volgt de impact van de risico's op het resultaat van de grondexploitatie voor het project. De Monte Carloanalyse is een statistische methode die veelgebruikt wordt voor de risicoanalyse bij grondexploitaties.

Op basis van het resultaat van de Monte Carloanalyse kan het benodigde weerstandscapaciteit bepaald worden. Het volledige risicobedrag is als het goed is niet nodig, maar op basis van de inzichten van dat moment wordt voorgesteld om dat bedrag als risicoreserve minimaal beschikbaar te houden. Door het volledige risicobedrag van alle projecten af te zetten tegen het bedrag dat in de Algemene reserve grondbedrijf vrij besteedbaar zit (beschikbare weerstandscapaciteit) ontstaat het weerstandsvermogen. De Algemene reserve grondbedrijf dient als weerstandscapaciteit voor het opvangen van de risico's in de projecten. Bij een weerstandsvermogen van 100% (een weerstandsratio van 1,0) worden alle geïntariseerde risico's van de projecten, indien die ook daadwerkelijk optreden, afgedekt binnen de Algemene reserve van het grondbedrijf. In deze situatie is het beschikbare weerstandscapaciteit gelijk aan de benodigde weerstandscapaciteit.

5.4. Besluit, Begroten en Verantwoorde

Het Besluit begroten en verantwoord (BBV) bevat regelgeving voor de begroting en verantwoording van provincies en gemeenten. In de Notitie Grondexploitaties 2016, die door de Commissie BBV is uitgebracht, zijn regels opgenomen voor grondexploitaties en worden door de gemeente gehanteerd in haar grondexploitaties. Met de ingang van deze notitie zijn een aantal zaken gewijzigd voor het grondbedrijf en de grondexploitaties.

Tussentijdse winstnemingen

Door wijzigingen in de verslagleggingsregels in het Besluit Begroten en verantwoord is het verplicht om tussentijdse winsten te nemen. Tijdens de looptijd van een grondexploitatie kunnen zich echter ontwikkelingen voordoen die het eindresultaat kunnen beïnvloeden, zoals wijziging van plannen, het optreden van risico's en onvoorziene uitgaven of omstandigheden. Dit kan een grote impact hebben op het eindresultaat, wat kan betekenen dat eerdere winstnemingen mogelijk weer (gedeeltelijk) moeten worden gecorrigeerd.

Daardoor is het van belang om aan de hand van een risicoanalyse te beoordelen in hoeverre een tussentijdse winstneming een structureel karakter kan hebben. Vervolgens kan op basis van deze analyse bepaald worden of een deel van deze winst kan worden toegevoegd aan de Algemene reserve grondbedrijf. Als dat niet het geval is dan is het van belang dat deze winst in een afzonderlijke reserve wordt opgenomen. Hiervoor is de Reserve

Tussentijdse Winstnemingen ingericht.

Fondsafdrachten kunnen op basis van de verslagleggingsregels niet meer rechtstreeks via de grondexploitaties verwerkt worden. De fondsafdrachten worden als een vorm van tussentijdse winstneming gezien. Tegelijkertijd met het voorstel voor een tussentijdse winstneming wordt een voorstel gedaan voor de resultaatsbestemming van de fondsafdrachten, voor de in die periode verkochte gronden.

5.5. Rapportering aan de raad

In de Gemeentewet zijn de bestuurlijke verhoudingen tussen het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad vastgelegd. Met de jaarrekening en de jaarrapportage grondexploitaties legt het College van Burgemeester en Wethouders verantwoording af over de door de gemeenteraad geaccordeerde beleidsvoornemens. In de procesbeschrijving Bouwprogramma en Nieuwe projecten is de wijze van rapporteren aan de gemeenteraad vastgelegd.

Jaarlijks worden de grondexploitaties van alle projecten geactualiseerd op basis van realisaties, ontwikkelingen en verwachtingen. De herziene grondexploitaties worden minimaal één keer per jaar, in het kader van de jaarrekening (conform de gemeentelijke Planning & Control cyclus), aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Dit gebeurt door middel van een jaarrapportage over projecten (met een grondexploitatie), waarin de huidige stand van zaken van het project wordt toegelicht en waarin een financieel overzicht is opgenomen. Daarnaast worden de risicorapportages vertrouwelijk ter inzage gelegd.

Daarnaast wordt, indien er zich tussentijds dusdanige wijzigingen in een project voordoen waardoor het resultaat van de grondexploitatie substantieel wijzigt (positief dan wel negatief), voor het betreffende project een voorstel voor vaststelling van een herziene grondexploitatie aan de gemeenteraad voorgelegd.

5.6. Nieuwe initiatieven

De werkwijze voor nieuwe initiatieven is vastgelegd in de procesbeschrijving Bouwprogramma en Nieuwe projecten. Een private partij moet eerst een

initiatief kenbaar maken bij de gemeente, daarna vindt een intakegesprek plaats en vervolgens kan een principeverzoek ingediend worden bij de gemeente. De gemeente beoordeelt vervolgens het principeverzoek. Nadat het college positief heeft besloten over het principeverzoek kan verdere uitwerking plaatsvinden in een anterieure overeenkomst.

Na de behandeling van een principeverzoek wordt door middel van een brief/overeenkomst met de private partij een aanbetaling overeengekomen voor de uiteindelijk te betalen exploitatiebijdrage. Op deze wijze wordt voorkomen dat de gemeentelijke kosten niet gedekt zijn indien het verzoek niet leidt tot een anterieure overeenkomst. In de brief/overeenkomst wordt tevens het proces van behandeling toegelicht.

Bij gemeentelijke initiatieven wordt gekeken naar de haalbaarheid van een project, de regels voor staatssteun en het aanbestedingsbeleid. Ook kan door de gemeenteraad een voorbereidingskrediet vastgesteld worden voorafgaand aan het vaststellen van een grondexploitatie.

Haalbaarheidsanalyse

Voordat voor een project een grondexploitatie kan worden vastgesteld zijn voorbereidende werkzaamheden noodzakelijk. In een beginstadium van de planuitwerking moet een financiële en programmatische haalbaarheidsstudie worden verricht. Er wordt dan een eerste globale grondexploitatie opgesteld op basis van een globale stedenbouwkundige schets. In dit stadium worden nog veel aannames gedaan en is de onzekerheid van het resultaat groter. De grondexploitatie wordt gedetailleerder naarmate de stedenbouwkundige planvorming ook gedetailleerder is. Op basis van de financiële haalbaarheidsanalyse kunnen strategische keuzes gemaakt worden over het initiatief.

Vorbereidingskrediet

Voordat een grondexploitatie wordt vastgesteld door de raad worden er vaak voorbereidingskosten gemaakt. Op basis van het Besluit Begroten en verantwoorden kunnen voorbereidingskosten voor grondexploitaties, zoals kosten van onderzoek en ontwikkeling onder immateriële vaste activa geactiveerd worden, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De kosten passen binnen de kostensoortenlijst van de Bro (bijlage 1);

- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan, na deze periode moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie of moeten afgeboekt worden ten laste van het jaarresultaat;
- De plannen waarvoor kosten gemaakt worden moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of (indien gedelegeerd) een collegebesluit.

Staatssteun

Bij aan- en verkopen van grond en vastgoed door de gemeente gelden de Europese staatssteunregels. Van staatssteun is sprake indien de begunstigde onderneming een economisch voordeel ontvangt dat zij onder normale marktomstandigheden niet zou hebben verkregen. Door de de-minimisregeling geldt er een drempel: tot een nader aangegeven, jaarlijks opnieuw vast te stellen bedrag hoeft staatssteun niet gemeld te worden bij de Europese Commissie.

De gehanteerde grondprijzen in de gemeente Nuenen ca. worden getoetst op marktconformiteit, dit kan bijvoorbeeld door middel van een residuele waardebeoordeling of de vergelijkingsmethode (zie bijlage 2). Marktconformiteit kan ook aangetoond worden door een taxatie te laten uitvoeren door een onafhankelijke deskundige. De gronden worden vervolgens voor tenminste de getaxeerde marktwaarde verkocht.

Indien een initiatief niet door de markt wordt opgepakt en deze ontwikkeling wel bijdraagt aan gemeentelijke ambities of behoeften kan de gemeente ervoor kiezen een actievere rol aan te nemen door de markt actief te stimuleren (zie paragraaf 1.4). Het inzetten van stimuleringsmaatregelen mag nooit leiden tot ongeoorloofde staatssteun. Een voorbeeld van een stimuleringsmaatregel is het aannemen van een actievere rol bij de planvorming. Het beleid van de gemeente Nuenen is dat stimuleringsmaatregelen getoetst moeten worden op ongeoorloofde staatssteun.

Aanbestedingsbeleid

Bij het aanbesteden worden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht genomen. De gemeente Nuenen behandelt ondernemers op gelijke en

niet-discriminerende wijze en handelt transparant en zorgvuldig. De gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsprocedure is van toepassing op alle opdrachten voor leveringen, diensten en werken, met uitzondering van opdrachten die betrekking hebben op verwerving of huur van grond, bestaande gebouwen of andere onroerende zaken.

Voor meer informatie over het gemeentelijk aanbestedingsbeleid wordt verwezen naar de "Inkoop- en Aanbestedingsprocedure gemeente Nuenen 2016".

Zelfbewoningsplicht

Om te voorkomen dat bij de verkoop of verhuur van sociale woningen of middeldure huurwoningen binnen korte termijn na de eerste verkoop/verhuur door worden verkocht/verhuurd tegen veel hogere bedragen kan een zelfbewoningsplicht worden afgesproken. Hierbij kan gedacht worden aan een zelfbewoningsplicht van 3 of 5 jaar voordat de woning doorverkocht of verhuurd kan worden. Als een zelfwoningplicht wordt opgelegd, dan kan dit worden vastgelegd in een bestemmingsplan, uitgiftevoorwaarden, anterieure overeenkomst of koopovereenkomst.

6. Flankerend beleid

Dit hoofdstuk beschrijft het flankerend beleid. Dit is het beleid dat ondersteunend is aan het grondbeleid. Het is gericht op toepasbaarheid en geeft kaders voor de uitvoering.

6.1. Grondprijzen

De (minimale) grondprijzen van de gemeente Nuenen worden jaarlijks vastgesteld door middel van een Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen. In dit document is per uitgiftecategorie vastgelegd welke minimale grondprijs van toepassing is en/of op welke manier deze berekend wordt. Projectspecifieke redenen kunnen echter aanleiding geven voor een afwijking van de reguliere grondprijzen.

Het Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen wordt jaarlijks (aan het einde van het jaar) vastgesteld door de gemeenteraad. In het voorstel wordt opgenomen vanaf welk moment de grondprijzen gaan gelden, deze gelden doorgaans vanaf 1 januari van het volgende jaar. Een reeds vastgesteld Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen blijft geldig tot de vaststelling van een nieuwe versie.

Een wijziging van het Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen is alleen op toekomstige afspraken van toepassing. Reeds gemaakte afspraken/overeenkomsten blijven van kracht. Een partij kan in dat geval geen aanspraak maken op de nieuw vastgestelde grondprijzen.

Methode grondprijsbepaling

De gemeente Nuenen hanteert in principe altijd de residuele grondwaarde-methode of de comparatieve methode om per uitgiftecategorie de grondprijzen te bepalen. In bijlage 2 is een toelichting opgenomen over de verschillende methodieken om de grondprijs te bepalen en welke gronduitgifte categorieën gehanteerd worden. De uitgifte categorieën worden bepaald aan de hand van de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven (MRE). In het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over de te hanteren berekeningssystematiek voor de categorie sociale woningbouw.

Gronduitgifte in erfpacht

Grond kan ook in erfpacht worden uitgegeven aan een derde partij (de erfpachter). Bij gronduitgifte in erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de gronden, een derde partij verkrijgt een recht van erfpacht. De erfpachter is in ruil voor het recht van erfpacht een vergoeding (canon) verschuldigd aan de gemeente. De erfpachtcanon kan, naast een vergoeding voor het gebruik van de grond, bestaan uit verschillende opslagen wegens administratiekosten, (voor)investeringskosten, etc.

Indien gekozen wordt voor gronduitgifte in erfpacht, zal de erfpachtcanon project specifiek bepaald worden. In de erfpachtovereenkomst zal het college de erfpachtcanon en bepalingen over indexering/herziening van de erfpachtcanon vaststellen.

6.2. Openbaar groen

De gemeente Nuenen c.a. heeft de ambitie om openbaar groen te verkopen of te verhuren. De gemeente Nuenen c.a. hanteert afzonderlijke regels voor de verkoop en verhuur van openbaar groen. Het gaat dan om groen dat direct grenst aan een perceel (zogenaamd snippergroen of restgroen) en een functionele relatie daarmee heeft of dat krijgt en dat geen of nauwelijks nut heeft voor de gemeente.

Er is onderscheid gemaakt tussen de verkoop en verhuur van openbaar groen, omdat niet alle verzoeken voor de verkoop van openbaar groen leiden tot verkoop. Echter kunnen deze verzoeken wel aanmerking om verhuurd te worden, bijvoorbeeld omdat men huurder is van de woning op het aangrenzende perceel van de groenstrook. Uitgangspunt blijft echter "koop gaat voor huur".

Voor de randvoorwaarden en criteria van de verkoop of de verhuur van openbaar groen wordt verwezen naar de afzonderlijke regels voor de verkoop en de verhuur van openbaar groen.

6.3. Verspreide percelen

De gemeente Nuenen heeft, los van de openbare ruimte, verschillende percelen binnen de gemeente in eigendom. Dit worden de 'verspreide percelen' genoemd. Sommige van deze percelen zijn ooit aangekocht met het oog op toekomstige ontwikkelingen of om als ruilgrond in te zetten bij verwervingen elders in de gemeente. Daarnaast vallen overige percelen met boekwaarde ook onder verspreide percelen, dit zijn onder andere agrarische percelen.

Indien sprake is van geconstateerd oneigenlijk gebruik van verspreide percelen zal de gemeente onderzoeken door wie de grond in gebruik is genomen en de grond aan deze persoon te koop aanbieden indien het niet langer nodig is dat de gemeente het perceel in eigendom heeft.. Daarbij gelden de grondprijzen uit het (dan geldende) Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen als uitgangspunt. Voor alle overige verspreide percelen zal, in voorkomende gevallen, worden bezien of verkoop aan derden wenselijk en mogelijk is.

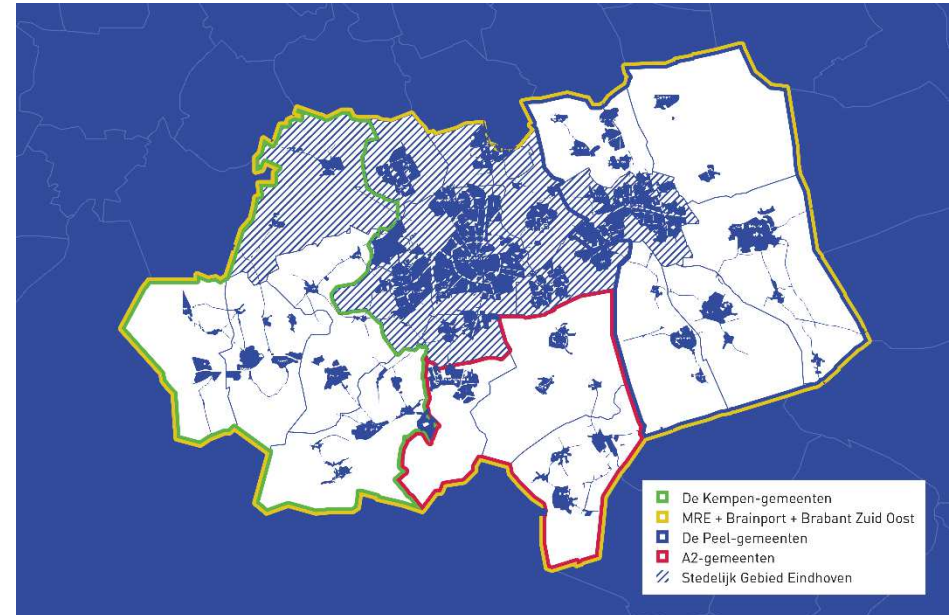
6.4. Regio

De gemeente Nuenen maakt ook in regionaal verband afspraken over onderwerpen zoals economie en wonen. Nuenen c.a. ligt in een topregio met een uitstekend internationaal vestigingsklimaat. Brainport Eindhoven staat als derde economisch kerngebied in Nederland nationaal en internationaal stevig op de kaart.

Samen met de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre vormt de gemeente Nuenen c.a. het Stedelijk Gebied Eindhoven. Dit is geen regionaal openbaar lichaam. Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) kent namelijk zijn basis in een bestuursconvenant. Dat geldt niet voor het grotere Metropoolregio Eindhoven (MRE). Dit is wel een regionaal openbaar lichaam (gemeenschappelijke regeling) op de schaal van Zuidoost-Brabant. Hier maken ook de Kempen gemeenten, De Peel gemeenten en A2 gemeenten onderdeel van uit.

Sinds 2004 wordt er door de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven samengewerkt. Op basis van een bestuursconvenant worden concrete afspraken gemaakt over onder meer woningbouw en

bedrijventerreinen. De regionale samenwerking zal de komende jaren verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd, waarbij de samenwerkingsagenda 2018-2025 van het Stedelijk Gebied Eindhoven de basis zal vormen. In de samenwerkingsagenda wordt aandacht besteed aan de volgende thema's:



economie, wonen, voorzieningen & evenementen en ruimte.

Metropoolregio Eindhoven en Stedelijk Gebied Eindhoven

Bron: Samenwerkingsagenda 2018-2025 – Stedelijk Gebied Eindhoven

Bijlage 1: Kostensoortenlijst

Onderstaande tekst is integraal overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;

- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare btw, niet-gecompenseerde compensabele btw, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en

- niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
 - c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
 - d. infrastructuur voor openbaarvervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
 - e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
 - f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
 - i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Artikel 6.2.6

Met betrekking tot de kostensoorten, bedoeld in artikel 6.2.4, onder a en g tot en met j, kunnen bij ministeriële regeling regels worden gesteld met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. Bij deze regels kan een onderscheid worden gemaakt naar type locatie en de aard en omvang van een project.

Bijlage 2: Grondprijs bepaling en uitgiftecategorieën

Grondprijs bepaling

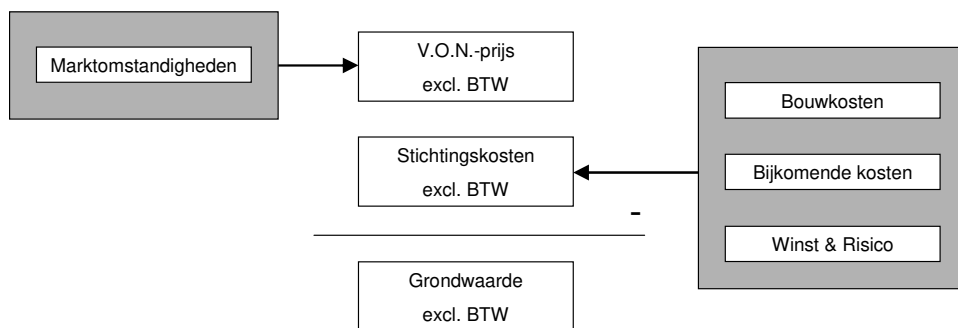
Als de gemeente een actieve rol heeft, zal zij bouwkavels uitgeven aan derden. De prijsvorming van deze kavels dient op een transparante manier plaats te vinden. In deze bijlage worden de verschillende methoden voor het bepalen van de grondprijzen toegelicht. De volgende methoden worden toegelicht:

- Residuele grondwaarde
- Grondquote
- Comparatieve (of vergelijkende) methode
- Kostprijsmethode
- Vaste grondprijs
- Tender

De (minimale) grondprijzen van de gemeente Nuenen worden jaarlijks vastgesteld door middel van een Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen. In dit document is per uitgiftecategorie vastgelegd welke minimale grondprijs van toepassing is en/of op welke manier deze berekend wordt.

Residuele grondwaarde

De residuele grondwaarde is het verschil tussen de verkoopprijs van een woning (vrij op naam) en de stichtingskosten van een woning. Onderstaand schema geeft het principe van de residuele grondwaarde weer:



Grondquote

De grondwaarde wordt berekend door een bepaald percentage (= de grondquote) te nemen van de verkoopprijs van de woning (vrij op naam) excl. btw. Via deze methode wordt geen rekening gehouden met de stichtingskosten van de woning.

Comparatieve (of vergelijkende) methode

Deze methode volgt de prijsontwikkelingen op de markt en op grond hiervan wordt de grondprijs vastgesteld. Gronden met een gelijke waarde krijgen zo een gelijke prijs. Deze methode wordt veelal als aanvulling op andere methoden of als toets gebruikt. Daarbij kan ook worden gekeken naar het grondprijsbeleid van omliggende gemeenten.

Kostprijsmethode

De uitgifteprijs wordt vastgesteld op basis van de totale grondkosten. Al deze kosten moeten minimaal gedekt worden uit de verkoop van de gronden. Hierbij wordt veelal een onderscheid gemaakt naar type woning. Hoe duurder de woning hoe meer deze kan bijdragen.

Vaste grondprijs

De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van een vast bedrag per vierkante meter kavel. Naast de mogelijkheid per vierkante meter kavel kan ook gekozen worden voor een vast bedrag per woningcategorie (of v.o.n.-prijs categorie).

Tender

Meerdere partijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Het hoogste bod geldt als grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie en meestal met een programma van eisen als basis. Voorafgaand aan de tender wordt een minimale grondprijs bepaald waaraan de uit te brengen biedingen aan worden getoetst.

Uitgiftecategorieën

Bij de verkoop van bouwrijpe grond door de gemeente, worden verschillende gronduitgiftecategorieën onderscheiden ten behoeve van grondprijsvorming.

Voor *woningbouw* worden de uitgiftecategorieën gebaseerd op de definities die de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven zijn opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de sociale sector en vrije sector, de huur- en koopwoningen en tussen goedkope, betaalbare middeldure en dure woningbouw. In de Begrippenlijst zijn tevens prijsgrenzen opgenomen per categorie. De Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd.

Dit resulteert in de volgende gemeentelijke gronduitgiftecategorieën voor woningbouw:

- Vrije sector grondgebonden woningbouw (koop en huur)
- Vrije sector gestapelde woningbouw (koop en huur)
- Sociale woningbouw (koop en huur)

In het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over de te hanteren berekeningssystematiek voor de categorie sociale woningbouw.

Voor *niet-woningbouw* wordt het volgende onderscheid in gronduitgiftecategorieën gemaakt:

- Industrie- en bedrijventerreinen
 - Zichtlocatie
 - Niet-zichtlocatie
- Openbaar groen
- Agrarische gronden
- Overige gronden

Voor de overige gronden, waarvoor de uitgiftecategorie niet nader is gespecificeerd, wordt de grondprijs per project of aanvraag specifiek benaderd. Voorafgaand aan de grondprijsbepaling wordt de methode bepaald, bij vaststelling van de grondexploitatie wordt deze voorgelegd aan de gemeenteraad.