

NOTA GRONDBELEID UDEN EN VEGHEL

GRONDIG UDEN EN VEGHEL

16 november 2005
110501/ ZF5/ 4R8/ 201286

Vastgesteld door de gemeenteraad van Uden op 21 december 2006.

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doelstelling grondbeleid	6
1.3	Grondpolitiek	6
1.4	Duurzaamheid	8
2	Verwerven	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Doeleinden van verwerving	9
2.2.1	Uitbreidingslocaties (woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen)	10
2.2.2	Stads- en Dorpsvernieuwing	10
2.2.3	Herstructurering/revitalisering/bedrijfsverplaatsing	11
2.2.4	Verwerving in het kader van natuurontwikkeling en water	11
2.2.5	Ad hoc verwervingsactiviteiten	12
2.3	Strategisch verwervingsplan	12
2.4	Verwervingsinstrumenten en procedures	13
2.4.1	Privaatrechtelijke instrumenten voor verwerving	13
2.4.2	Publiekrechtelijke instrumenten voor verwerving	13
2.5	Delegatie en mandaat	16
3	Kostenverhaal	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Instrumentarium voor kostenverhaal	17
4	Uitgifte	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Grondprijsmethodieken	22
4.3	Grondprijnsbeleid	23
5	Uitgifte woningbouw	25
5.1	Uitgifte beleid woningbouw	25
5.2	Woningbouw vrije sector	25
5.3	Sociale sector	26
5.4	Fondsvorming woningbouw	30
6	Uitgiftebeleid bedrijventerrein en industrie	31
6.1	Huidig Uitgiftebeleid bedrijventerrein en Industrie	31
6.2	Fondsvorming bedrijventerreinen	32
7	Uitgiftebeleid overige functies	33
7.1	Uitgiftebeleid voor kantoorlocaties	33
7.2	Uitgiftebeleid voor commerciële voorzieningen	33
7.3	Uitgiftebeleid maatschappelijke voorzieningen	33

7.4	Uitgiftebeleid voor groen- en reststroken	33
	Bijlage 1 Uitwerkingsnotities ca	
	Colofon	36

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1

AANLEIDING

“Grond is verbonden aan emoties. Grond is – afhankelijk van de bestemming- een schaars goed waarmee geld te verdienen valt. Tegelijkertijd is het gebruik van grond van groot belang voor de realisatie van publieke doelen. Op de grondmarkt wordt grond gekocht, geëxploiteerd en verkocht. Om de grondmarkt efficiënt en rechtvaardig te laten verlopen en om daarbij publieke doelen te realiseren, voert de overheid een grondbeleid. Grondbeleid is geen doel op zich. Het is ‘dienstbaar’ aan ruimtelijk beleid en sectoraal beleid voor wonen, werken en recreëren.

Met deze alinea start de (Rijks) Nota Grondbeleid. Ons inziens geeft dit kort weer waar grondbeleid om draait. In deze nota maakt het kabinet keuzes op hoofdlijnen en vormt een kader voor grondbeleid voor het komende decennium. De uitwerking vindt plaats in separate (wetgevings)trajecten. Het bovenstaande betekent dat de komende jaren het grondbeleid op diverse fronten aan veranderingen onderhevig zal zijn.

De gemeente (als overheid) heeft op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening een taak en mogelijkheden voor het voeren van een ruimtelijk beleid. Het voeren van een actieve grondpolitiek biedt daarbij voor de gemeente (als private partij) goede mogelijkheden om op een efficiënte manier publieke doelen te realiseren. In het verleden was het daarom min of meer vanzelfsprekend dat de gemeenten landbouwgrond kochten en daar bouwrijpe grond van maakten.

Grondbeleid is dus onlosmakelijk verbonden en dienstbaar aan ruimtelijk beleid en vormt een belangrijke basis voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid, maar ook voor andere beleidsvelden zoals volkshuisvesting, werkgelegenheid en natuur en milieu.

De Provincie Noord-Brabant heeft in haar streekplan en uitwerkingsplan het gebied Uden – Veghel aangewezen als stedelijke regio. Met de aanwijzing als stedelijke regio zijn een aantal ruimtelijke ambities opgesteld. Deze ruimtelijke ambities liggen zowel in herstructureringslocaties als uitbreidingsgebieden.

Veghel

- strategische herstructureringslocaties als CCLB-terrein en het gebied Sluisstraat en Rembrandtboulevard.
- uitbreidingslocaties als de uitbreidingswijk 't Ven, in de noordoosthoek van Veghel. Na 't Ven wordt aangewezen als grote nieuwe verstedelijkingsrichting Veghel-Zuidoost/ de Stad.



De Stad Veghel

Uden

- herstructureringsgebied zoals Centrum – Oost
- uitbreidingslocaties zoals de Uden – Zuid en Uden - Noord



Velmolen Uden

Om goed vorm te geven aan de ruimtelijke ambities is het noodzakelijk om een transparant, eenduidig grondbeleid te voeren in de stedelijke regio Uden-Veghel. De gemeenteraden van Veghel en Uden hebben respectievelijk op 28 april en op 27 mei 2004 ingestemd met het Sociaal- Economisch Actieplan Uden – Veghel. Actiepunt 1.3.6. betreft de opstelling van de nota Grondbeleid. In het kader hiervan hebben beide gemeenten besloten tot het gezamenlijk opstellen van een Nota Grondbeleid, waarin de onderwerpen aankoop, exploitatie, uitgifte van gronden dan wel de medewerking aan initiatieven van derden onder gelijkwaardige condities zijn opgenomen. Deze gezamenlijke aanpak leidt tot een herkenbaar en eenduidig beleid voor de burgers en bedrijven in Uden en Veghel én een duidelijke en krachtige positionering ten opzichte van marktpartijen en corporaties. Daarbij is sprake van een groeimodel. Waar mogelijk is in deze nota gekozen voor een gezamenlijke koers, en waar nodig zijn de verschillen tussen beide gemeenten (vooral nog) gerespecteerd en benoemd.

Ter aanvulling op deze Nota kan jaarlijks in beide gemeenten een uitwerkingsnota worden vastgesteld, waarin de grondprijzen van het betreffende jaar worden vastgelegd en andere uitwerkingen van deze nota (bijvoorbeeld toepassing van duurzaamheid, gezamenlijke uitgifteprotocollen, gezamenlijke exploitatieverordening, etc.).

1.2

DOELSTELLING GRONDBELEID

Vanuit ruimtelijk oogpunt is aangegeven dat er mogelijkheden liggen voor de ontwikkeling van onder andere nieuwe bedrijventerreinen en woningbouwlocaties. Teneinde voor de gemeenten de grondpositie te behouden dan wel te versterken is het noodzakelijk een gezamenlijk grondbeleid op te stellen. Aan het grondbeleid in Uden en Veghel liggen vier belangrijke doelstellingen ten grondslag:

1. Het bevorderen van maatschappelijk gewenst grondgebruik op het terrein van volkshuisvesting, duurzaamheid, (maatschappelijke) voorzieningen, economische functies, stedelijke verkeers- en groenfuncties en milieu, dat verder gaat dan het via het bestemmingsplan mogelijk maken van nieuwe functies.
2. Het tijdig kunnen realiseren van nieuwe bouwlocaties.
Om ontwikkelingen op gang te brengen en te houden dient het initiatief in de praktijk (mede) bij de gemeenten te liggen. De afstemming van de regionale opgave voor de realisatie van bedrijventerreinen voor de regio Uden-Veghel, maar ook de aanpak van andere lange termijn locatieontwikkelingen, herstructurering en natuurcompensatie, komt bijvoorbeeld niet van de grond zonder gemeentelijke initiatieven en gemeentelijke aankoop van terreinen en panden.
3. Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en overheid en het spreiden en daarmee beperken van financiële risico's.
4. Genereren van financiële middelen ten behoeve van overige gemeentelijke doeleinden. Hierbij kan gedacht worden aan de bijdrage in een kunst- en cultuurfonds, volkshuisvestingsfonds, landschapsontwikkelingsfonds, etc.

Deze nota is geen einddocument, maar een groeidocument waarin de ontwikkelingen en ervaringen in de stedelijke regio Uden-Veghel in de loop van de tijd moeten worden opgenomen c.q. gewijzigd in deze nota.

1.3

GRONDPOLITIEK

Bij grondbeleid kan onderscheid worden gemaakt tussen actief en passief grondbeleid. In het geval van actief grondbeleid verwerft de gemeente zelf de nodige gronden, beheert ze tijdelijk, maakt ze bouwrijp en geeft ze vervolgens uit. De gemeente kan dan zelf bepalen welke bestemmingen wanneer gerealiseerd moeten worden en heeft dus de regie volledig in handen. Voordelen voor het voeren van een actief grondbeleid zijn:

- door middel van verwerving en uitgifte kan maximaal gestuurd worden op de uitvoering van het bestemmingsplan;
- de gemeente bepaalt het tempo van realisatie van het bestemmingsplan;
- de gemeente behoudt het initiatief en kan sturend optreden ten aanzien van het gewenste gebruik, de bebouwing van de grond en de kwaliteit van de omgeving;
- in principe kunnen alle productiekosten worden verhaald;
- indien gewenst kan de gemeente een differentiatie aanbrengen in de uitgifte prijzen, rekening houdende met draagkracht en maatschappelijke gewenstheid;
- het is mogelijk om hogere grondprijzen te realiseren dan de kostprijzen, hetgeen leidt tot positieve exploitatieresultaten.

Er zijn echter ook nadelen verbonden aan actief grondbeleid:

- De risico's zijn voor rekening van de gemeente, vooral renteverliezen als gevolg van marktontwikkeling, dure verwervingen enzovoorts.
- Wijzigingen in maatschappelijke en economische omstandigheden, de conjunctuur en regelgeving beïnvloeden de uitgiftemogelijkheden.

Om de financiële voor- en nadelen goed in beeld te houden moet de exploitatieopzet van het betrokken plan regelmatig worden herzien en zonodig aangepast aan de zich wijzigende omstandigheden.

De tegenhanger van actief grondbeleid is passief grondbeleid. Bij passief of faciliterend grondbeleid beperkt de gemeente zich tot het faciliteren van de activiteiten in de private sector. De gemeente kan bij passief grondbeleid onder andere op basis van de Exploitatieverordening ex artikel 42 WRO de kosten van de openbare voorzieningen op de private partij verhalen. De gemeente voert meestal wel toezicht uit op het bouw- en woonrijp maken en geeft de nodige vergunningen af, zoals milieu-, sloop- en bouwvergunningen. De uitdaging voor de gemeente bij passief grondbeleid is om de door haar te maken kosten zoveel als mogelijk te verhalen met als bijzonder voordeel dat zij geen financiële risico's in het uitgifteproces loopt.

De nadelen zijn dat de gemeente niet of veel minder kan sturen op het programma, de te leveren kwaliteiten en de fasering. Ook is het moeilijk om alle door de gemeente te maken kosten te verhalen en van 'winst op de grondexploitatie' is natuurlijk geen sprake.

Uiteraard doen zich in de praktijk diverse mengvormen voor. Er ontstaan dus nieuwe vormen van samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaars/ particulieren gericht op de uitvoering van het bestemmingsplan en het in exploitatie brengen van de gronden. De meest voorkomende is Publiek Private Samenwerking (PPS). PPS wordt gezien als een instrument waarbij de overheid een inspanningsverplichting heeft waar dan vervolgens investeringen van marktpartijen tegenover staan.

Op voorhand is niet vast te stellen welke vorm van grondpolitiek in een gegeven situatie toegepast moet worden. Per locatie wordt, in het licht van de vier doelen zoals beschreven in de vorige paragraaf, afgewogen of het noodzakelijk of wenselijk is de betreffende gronden te verwerven. Dit vraagt in alle stadia van het ontwikkelingsproces om een continue afstemming tussen ruimtelijk beleid (het op de kaart zetten van ambities) en grondbeleid (het bepalen van de condities waaronder de ambities feitelijk waar worden gemaakt).

Huidige situatie

Voor zowel de gemeente Uden als Veghel geldt dat beide gemeenten reeds actieve grondpolitiek voeren voor uitbreidingslocaties en bedrijventerreinen. Voor inbreidingslocaties geldt dat meestal sprake is van een mengvorm van actieve en passieve grondpolitiek. Voorbeelden waar de mengvorm is toegepast zijn in Uden Centrum-Oost en locatie St. Annastraat en in Veghel Sluisstraat en Rembrandtboulevard.

Gezamenlijk beleid

Zowel de gemeente Uden als de gemeente Veghel geeft de voorkeur aan een actieve grondpolitiek, zeker bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en uitbreidingslocaties.

In toenemende mate wordt de gemeente geconfronteerd met het gegeven dat gronden in eigendom zijn van projectontwikkelaars. In dergelijke situaties zal worden getracht tot afspraken en samenwerking te komen. Hiertoe heeft de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking, waarbij gedacht kan worden aan publiek-private samenwerkingsvormen (voor nadere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 3).

Indien afzetrisico's, exploitatierisico's en verwervingsrisico's te groot blijken, zal in beginsel faciliterende grondpolitiek op basis van PPS worden ingezet.

Met de toekomstige grondexploitatiewet kan ook bij faciliterend grondbeleid meer sturing worden gegeven aan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de stedelijke regio Uden – Veghel. (zie voor nadere informatie §3.2)

1.4

DUURZAAMHEID

Ter bevordering van gewenst grondgebruik is 'actief grondbeleid' een gelegenheid bij uitstek om gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen een plaats te geven bij de uitgifte van grond. Hiermee kan richting worden gegeven aan de wijze waarop duurzaamheid bij nieuwe ontwikkelingen een plaats krijgt ten behoeve van alle beleidsvelden binnen de organisatie. De relatie tussen economische, ecologische en sociale belangen maakt het noodzakelijk dat bij de totstandkoming van grondbeleid aandacht is voor onder andere de kwaliteit van de leefomgeving, vestigingsbeleid, ruimte voor energie, water en groen, materiaalgebruik, bodemkwaliteit, milieucontouren (b.v. geluid, externe veiligheid en lucht) en intensief of multifunctioneel ruimtegebruik.

Duurzaamheid heeft op onderdelen al een beleidsmatige invulling gekregen bij zowel Uden als Veghel. Voor enkele onderwerpen vindt momenteel beleidsvorming plaats. Bestaand en nieuw beleid dat daarop betrekking heeft dient te worden geïnventariseerd en verder ontwikkeld. In een jaarlijks op te stellen uitwerkingsnota kan het thema duurzaamheid en de relatie met grondbeleid concreet uitgewerkt worden. Onder andere kan hierbij gedacht worden aan een procesbeschrijving hoe om te gaan met alle milieu- en duurzaamheidsaspecten op het moment dat grond verkocht gaat worden dan wel een publiek private samenwerking wordt aangegaan.

HOOFDSTUK

2 Verwerven

2.1

INLEIDING

Om plannen te kunnen uitvoeren, is medewerking van eigenaar, gebruiker of exploitant van de betreffende gronden gewenst. Soms is het noodzakelijk het beschikkingsrecht over de grond of over het onroerend goed te verkrijgen. De planuitvoerende overheid of marktpartij probeert in beginsel via minnelijk overleg met de grondeigenaar afspraken te maken over de aankoop van het desbetreffende onroerend goed. Als dit niet lukt, kan de realisatie van het plan in gevaar komen. Om dit probleem op te lossen, heeft de overheid tot op zekere hoogte mogelijkheden om tot dwang over te gaan.

Verwerving van onroerend goed door gemeenten vindt doorgaans plaats in een mix van aankopen, onderhandelen en soms onteigenen. Soms gebeurt dit in samenwerkingsverbanden waarbij projectontwikkelaars of bouwondernemingen contractpartners zijn bij de planrealisatie. Een zorgvuldig en doelmatig verwervingsbeleid is daarbij van essentieel belang.

In het uitwerkingsplan Uden – Veghel en omstreken van de provincie Noord-Brabant en de Structuurvisie Plus Uden/ Veghel zijn de ruimtelijke keuzes en ontwikkelingsmogelijkheden beschreven; deze vormen de kaders voor de ontwikkeling van de stedelijke regio gedurende de periode 2002-2020.

Idealiter zou er sprake moeten zijn van een tweezijdige afstemming tussen planvorming en verwerving. Het verwervingsbeleid dient nog meer dan thans het geval is, een anticiperend karakter te krijgen. Ook vooruitlopend op ruimtelijke plannen kan het strategisch en doelmatig zijn om grond en vastgoed aan te kopen. Doel daarbij is de regierol te voeren ten gunste van voor de gemeente gewenste doelen. Het is duidelijk dat voor een anticiperend verwervingsbeleid (meer) middelen beschikbaar moeten zijn dan voor een traditionele verwerving aangezien een vroegtijdige verwerving tot hogere exploitatie- en rentekosten leidt. Een dergelijke strategie kan er toe leiden dat aankopen plaatsvinden in gebieden waarvan nog niet zeker is dat de ontwikkelingen kunnen en zullen plaatsvinden. Deze aankopen kunnen ook dienen als ruilobject.

2.2

DOELEINDEN VAN VERWERVING

Verwerving kan met verschillende doeleinden plaatsvinden. Soms is er een puur bedrijfseconomisch motief om tot verwerving over te gaan. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een marktpartij die wil beleggen in onroerend goed en daarom tot aankoop van onroerend goed overgaat, of om een partij die wil speculeren met vastgoed. Ook bestaan er politieke motieven voor verwerving; bijvoorbeeld revitalisering c.q. socialisatie van de woningvoorraad.

In dit kader gaat het met name om verwerving ten behoeve van ruimtelijk beleid. De doelstellingen op het terrein van de inrichting en het gebruik van de ruimte kunnen echter sterk verschillen. Soms betreft het de realisatie van een heel nieuw gebied, soms de revitalisering van een bestaand gebied.

Met het verschil in beleidsdoelstellingen is er ook een verschil in de wijze van aanpak die voor de verwerving wordt gekozen. Betreft het een gebied waar een grote waardesprong is te verwachten als de nieuwe inrichting en het nieuwe gebruik is gerealiseerd, dan zullen ook marktpartijen mogelijk zeer geïnteresseerd zijn in verwerving.

In een herstructureringsgebied zal verwerving vaak onrendabel zijn; zonder bijdragen van de overheid zullen marktpartijen niet snel tot verwerving overgaan.

De aard van de verwervingsopgave bepaalt voor een belangrijk deel de gekozen werkwijze. Daarom wordt allereerst kort ingegaan op verschillende beleidsdoelinden, waarbij verwerving een rol kan spelen. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan verwerving voor uitbreiding van het stedelijk gebied, voor vernieuwing van het stedelijk gebied (inclusief herstructurering), verwerving ten behoeve van natuurontwikkeling en voor ad hoc verwerving binnen het gemeentelijk grondgebied.

2.2.1

UITBREIDINGSLOCATIES (WONINGEN, BEDRIJVEN EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN)

Het betreft hier meestal plannen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Verwerving kan nodig of doelmatig zijn om planrealisatie, fasering en tijdig gereed komen te garanderen. Wanneer de grond bijvoorbeeld in handen is van de huidige agrarische gebruikers, ligt het niet voor de hand dat deze zelf tot realisatie over zullen gaan.

Omdat het noodzakelijk is grote gebieden ineens in exploitatie te kunnen nemen, is het cruciaal dat bij voorkeur de gemeente de betreffende grond in handen krijgt. Soms zal onteigening daarbij onvermijdelijk zijn. Bovendien kan bij verwerving van uitbreidingslocaties de aanwezigheid van bepaalde agrarische productiequota extra complicerend werken.

Vaak is er sprake van een aanzienlijke waardeestijging van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging / functieverandering; van agrarisch gebruik naar woon- of bedrijfsdoelinden. Deze waardeestijging is de laatste jaren aanzienlijk toegenomen, met name door de volgende twee oorzaken:

- Een steeds groter aandeel van de bouwproductie wordt niet meer in de sociale sector maar in de marktsector gerealiseerd, waar de grondprijzen aanmerkelijk hoger liggen;
- Door een stringent ruimtelijk beleid is het aanbod van locaties beperkt;
- De woningprijzen zijn gestegen door een combinatie van factoren, zoals bijvoorbeeld de lage rentestand.

2.2.2

STADS- EN DORPSVERNIEUWING

Uden en Veghel zijn in het kader van de Stedelijke Regio Uden-Veghel erkend als programmameenten in het kader van ISV-2. Zij hebben daarvoor gezamenlijk een Meerjaren Ontwikkelings Programma (MOP) opgesteld dat begin 2005 aan de provincie is aangeboden. Inmiddels heeft de provincie op basis van het MOP een subsidiebeschikking afgegeven voor de ISV-2 periode van 2005 tot en met 2009.

In vernieuwingsgebieden speelt een heel andere problematiek dan bij uitbreidingslocaties. Verwerving kan hier een rol spelen indien eigenaren zelf niet in staat of bereid zijn tot de gewenste vernieuwing over te gaan. Dit omdat de vernieuwing zo ingrijpend is dat deze het belang en de mogelijkheden van de individuele eigenaar overstijgt. Het eerste geval kan zich voordoen indien een eigenaar onvoldoende middelen bezit, maar ook indien een project verliesgevend is. In de praktijk kan de gemeente (en/ of provincie) het nadelig saldo wegsubsidiëren; soms kan de gemeente ook zelf verwerven.

Binnen dorpsvernieuwing zijn verschillende situaties van verwerving mogelijk:

- Verwerving in verband met complexwijze aanpak.
- Verwerving in verband met pandsgewijze aanpak.

Verwerving in het kader van dorpsvernieuwing kan relatief duur zijn. Niet alleen omdat de grond in het stedelijk gebied meer waard is dan agrarische grond, maar ook omdat woningen en bedrijfsgebouwen gekocht of verplaatst moeten worden.

De kosten hiervan zijn veelal hoger dan in het agrarisch buitengebied, als gevolg van de hoge bebouwingsdichtheid. Vaak zijn binnenstedelijke locaties daarnaast ook nog verontreinigd; de saneringskosten kunnen lang niet altijd gedekt worden uit financiële bijdragen van de overheid. In tegenstelling tot grondexploitatie in het buitengebied is grondexploitatie in het kader van de dorpsvernieuwing zelden winstgevend.

2.2.3

HERSTRUCTURERING/REVITALISERING/BEDRIJFSVERPLAATSING

Het belangrijkste doel van herstructureringsoperaties is de verbetering van het woonmilieu in sociaal-economisch, stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk opzicht.

In herstructureringsgebieden is in het algemeen de noodzaak tot verwerving beperkt. De grond en het vastgoed is in deze gebieden vaak voornamelijk in eigendom van enkele partijen, namelijk de gemeente en/ of woningbouwcorporaties. In onderling overleg wordt dan tot planuitvoering overgegaan.

Een klein deel van de herstructureringsgebieden is vaak in handen van derden. Soms betreft dit marktpartijen die bijvoorbeeld huurwoningen of winkelruimten in eigendom hebben, soms betreft het individuele eigenaren. Het particuliere eigendom en de aanwezigheid van bedrijven bemoeilijken een herstructurering, in belangrijke mate door de hoge verwervingskosten.

Bij revitalisering is aandacht nodig voor de uitstraling van een gebied en zullen meerkosten door de gemeente moeten worden gemaakt om het openbaar gebied een hogere kwaliteit te geven. Leegstand en, in het verlengde daarvan verloedering, dient voorkomen te worden. Verwerving kan plaatsvinden door de gemeente of door derden.

2.2.4

VERWERVING IN HET KADER VAN NATUURONTWIKKELING EN WATER

Voor de stedelijke regio Uden- Veghel is tevens het verwerven in het kader van natuurontwikkeling en water van belang. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om compensatiegebieden, gebieden voor de aanleg van retentiebekkens etc.

Per saldo is de ontwikkeling van deze gebieden negatief. De dekking van de kosten voor de verwerving vindt onder andere plaats via fondsvorming.

2.2.5

AD HOC VERWERVINGSACTIVITEITEN

Naast bovengenoemde doeleinden van verwerving, zal ook voor kleinere projecten verwerving moeten plaatsvinden. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om verwerving ten behoeve van de aanleg of aanpassing van openbare voorzieningen, wegen, fietspaden en groen.

2.3

STRATEGISCH VERWERVINGSPLAN

Gezamenlijk beleid

De stedelijke regio Uden - Veghel stelt bij verwervingen een strategisch verwervingsplan op. Het strategisch verwervingsplan dient als plannings- en toetsingskader waarbinnen de verwervingen voor een locatie worden opgepakt en uitgevoerd. Het verwervingsplan bevat een risicoanalyse op het gebied van eigendomsituatie, locatietekenen, financiële kaders en verwervingsinstrumenten, en maakt een afweging ten aanzien van noodzaak en fasering van de grondverwerving. Het verwervingsplan wordt opgesteld aan de hand van de volgende format:

RISICOANALYSE

Aandachtspunten van de risicoanalyse zijn:

- inventarisatie van te verwerven eigendommen naar grootte en eigendomsverhouding;
- belang van de te verwerven eigendommen in het licht van de opzet en fasering van de toekomstige plannen (strategische ligging);
- inventarisatie aanwezige opstallen en eventuele gebruikers/ huurders;
- exploitatierisico's verband houdende met bedrijfsverplaatsingen, mogelijke bodemverontreinigingen, hindercirkels, archeologie, flora en fauna, enzovoort;
- mogelijkheden van particuliere exploitatie/ zelfrealisatie of verwachte initiatieven in dat kader;
- inventarisatie van de te verwachten kosten van verwerving en planschadevergoedingen
- verwervingsmogelijkheden met betrekking tot minnelijke verwerving, Wvg en onteigening;
- quick scan van financiële haalbaarheid.

VERWERVINGSTRATEGIE

Op basis van de risicoanalyse wordt de verwervingstrategie voor de betreffende locatie bepaald. De verwervingstrategie besteedt aandacht aan de volgende punten:

- tijdstip en tempo in afstemming met de bestemmingsplanprocedure;
- hoe en wanneer inzet van verwervingsinstrumenten (minnelijk, Wvg, onteigening);
- aankooprijksbeleid;
- aangeven van gronden waarbij primaat van de realisatie bij de gemeente ligt (bijvoorbeeld voorzieningen van openbaar nut);
- inzicht in tijdelijk beheer van de gronden.

Het is in het kader van de strategievorming rondom strategische aankopen belangrijk dat het document niet openbaar is, derhalve moet het strategisch verwervingsplan als intern werkdokument worden beschouwd (dit om verzoeken in het kader van de Wet Openbaarheid van Bestuur te voorkomen).

2.4

VERWERVINGSINSTRUMENTEN EN PROCEDURES

Bij verwerving kan de gemeente en tevens particuliere partijen gebruik maken van privaatrechtelijke instrumenten; alleen de overheid kan gebruik maken van bepaalde publiekrechtelijke instrumenten.

2.4.1

PRIVAATRECHTELIJKE INSTRUMENTEN VOOR VERWERVING

Verwerving van een onroerende zaak gaat in de meeste gevallen in de eerste plaats door minnelijke aankoop: het sluiten van een koopovereenkomst tussen de gemeente en de huidige eigenaar. In sommige gevallen zal daarnaast een beëindiging van de op de onroerende zaak gevestigde rechten moeten plaatsvinden.

In de praktijk komen onderstaande instrumenten voor:

- Overeenkomst via minnelijke verwerving;
- Grondruil;
- Beëindiging huur- of pachtrechten;
- Inbreng van een onroerende zaak.

Bij het gebruik van deze privaatrechtelijke instrumenten speelt de onderhandelingspositie een belangrijke rol. Hoe sterker de onderhandelingspositie, des te succesvoller het gebruik van het instrumentarium kan zijn.

Van belang voor de onderhandelingspositie zijn onder andere:

- Het stadium van de planontwikkeling;
- De noodzaak voor tijdige verwerving;
- Aanwezigheid van onteigeningsmogelijkheden;
- Aanwezigheid van potentiële andere gegadigden.

Vaak zal bij privaatrechtelijke verwerving de overeenkomst worden gebruikt. Kenmerkend van een overeenkomst is dat er wilsovereenstemming tussen de partijen moet bestaan; een overeenkomst wordt immers vrijwillig aangegaan. De bevoegdheid voor het doen van aankopen is geregeld in artikel 160 sub e van de Gemeentewet en ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders.

2.4.2

PUBLIEKRECHTELIJKE INSTRUMENTEN VOOR VERWERVING

WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN (WVG)

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) geeft gemeenten het recht om een voorkeursrecht tot koop te vestigen op grondeigendom van derden gelegen in gebieden waar functieveranderingen dienen plaats te vinden en waar de beoogde bestemming niet agrarisch is. Met andere woorden: indien grondeigenaren hun gronden en opstallen willen verkopen zijn zij verplicht deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Een grondeigenaar kan echter nooit verplicht worden om tot verkoop aan de gemeente over te gaan.

Bij de afweging om al dan niet tot vestiging van de Wvg over te gaan spelen de volgende overwegingen:

- de Wvg vergroot de mogelijkheid tot gemeentelijke verwerving;
- het vestigen en weer opheffen van het voorkeursrecht is complex en administratief arbeidsintensief;

- de gemeente is aansprakelijk voor schade als gevolg van het onjuist toepassen van de wet;
- de vestiging is gekoppeld aan bepaalde maximale termijnen tussen vestiging van de Wvg en bijvoorbeeld ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan of structuurplan (maximaal 2 jaar). Hierdoor ontstaat bij de gemeente tijdsdruk die om strategische of capaciteitsredenen ongewenst of juist zeer gewenst kan zijn.

De afweging om dit instrument in te zetten hangt samen met de keuze voor een actieve grondpolitiek. Een gemeente kan in veel gevallen maatschappelijke doeleinden voor ogen houden, terwijl een private partij meer belang heeft bij de financiële doeleinden. Met het gebruik van de wet wordt een integrale kwalitatieve ontwikkeling mogelijk en krijgt de gemeente meer zeggenschap in de toekomstige ontwikkeling. Overwegingen liggen dan in de sfeer van natuurcompensatie, bouwen voor marktbehoefte van de inwoners etc.

Naast de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is een ander publiekrechtelijk instrument onteigening.

ONTEIGENING

In veel gemeenten heerst een tweeslachtige opvatting ten aanzien van het instrument onteigening. Enerzijds wordt erkend dat het instrument belangrijk is om te kunnen beschikken over grond die nodig is om bestemmings- en/ of bouwplannen te verwezenlijken, waarbij met dit instrument tevens grondprijnsregulerend kan worden opgetreden. Anderzijds is men beducht voor procesrisico's die in de onteigeningsprocedure besloten liggen.

Er zijn gemeenten die het instrument vrijwel nooit toepassen. Daar wordt afgegaan op de ervaring dat verwerving via minnelijke weg uiteindelijk altijd wel lukt, zij het tegen een hogere prijs. Deze veronderstelling is echter nogal speculatief. Een hardnekkige eigenaar kan, alle sociale en politieke druk ten spijt, weigeren om te verkopen waarna alsnog een onteigeningsprocedure zal moeten worden opgestart.

Motieven voor onteigening

Er is dan ook alle reden om onteigening als een volwaardig en effectief instrument toe te passen in de grondverwerving. Immers, bij onteigening wordt de verwerving uitbesteed aan de onafhankelijke en deskundige onteigeningsrechter. Bovendien kan de onteigende gebruikmaken van voldoende procedurele garanties, zoals het naar voren brengen van zienswijzen bij de gemeenteraad en bedelingen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Een aanvullend voordeel van het onteigeningsinstrument is, dat het als 'stok achter de deur' kan fungeren. Hoewel aankoop via minnelijke weg uiteraard voorop blijft staan, zorgt het middel van onteigening als achtervang ervoor, dat bij de eigenaar als het ware eerder een aandrang om te verkopen ontstaat.

Het niet toepassen van onteigening heeft als belangrijk nadeel dat verwerving via minnelijke weg alleen op een bovenmatig prijsniveau kan worden afgesloten, waardoor prijsopdrijving plaatsvindt. Hierdoor komen het principe van schadeloosstellen en de in het gemeentelijk beleid gehanteerde taxatie-uitgangspunten onder druk te staan. Tevens wordt gewezen op een te verwachten precedentwerking, waardoor het steeds moeilijker wordt om op minnelijke basis overeenstemming te bereiken.

Nadelen van onteigening

Er zijn uiteraard ook nadelen verbonden aan planmatige onteigening.

Het ontwikkelingsproces wordt voorzien van een element dat als dwangmatig wordt ervaren. Het onteigeningsrecht kenmerkt zich door een gedetailleerde regeling van de procedure en van de inhoud van het onteigeningsbesluit. Het waarborgkarakter van de onteigeningsprocedure dwingt ertoe deze formaliteiten zeer strikt in acht te nemen op straffe van nietigheid. Er is bij onteigening dan ook een hoog procesrisico.

Nog ingewikkelder is het schadeloosstellingsrecht; de grondslagen voor de waardebeoordeling bij onteigening zijn voornamelijk in jurisprudentie verankerd.

Ook wordt de flexibiliteit van een plan geringer; de omvang en de grondslag moeten immers vaststaan. Dit doet sterk afbreuk aan de mogelijkheid tot planoptimalisatie, die tijdens de lange procedure echter gewenst is.

De extra kosten die gepaard gaan met een eventuele gerechtelijke onteigening en de kosten die samenhangen met de extra organisatie en van het ambtelijk apparaat, vormen ook een nadeel.

Trends in de onteigeningspraktijk

Vanuit maatschappelijk oogpunt is onteigening een nogal beladen instrument. Een gedwongen eigendomsafstand is zeer ingrijpend. Door veranderingen in de politieke en maatschappelijke cultuur is daar verandering in gekomen; onteigening wordt gezien als een instrument waaraan voor de gemeente een groot aantal voordelen hangt.

Tegen de achtergrond van deze waarnemingen kan in de praktijk een aantal trends worden waargenomen die voor toepassing van dit instrument van belang zijn:

- de formele onteigeningsdrempel is allengs verlaagd;
- er is sprake van een groeiende acceptatie van het instrument onteigening als grondverwervingsdocument;
- de toepassingsfrequentie is stijgend;
- er is sprake van een verdergaande rechtelijke toetsing en verdere verfijning van de waardebeoordeling.

Gezamenlijk beleid

Inzet van de publieke en privaatrechtelijke verwervingsinstrumenten zal in veel gevallen parallel plaatsvinden.

Waar mogelijk zetten de gemeente Uden en Veghel de Wvg in, als de belasting op het gebied van administratie, procedure en planning niet onevenredig groot is.

Voor de gemeenten Uden en Veghel geldt dat het streven naar een minnelijke aankoop tijdens de procedure onverminderd voorop blijft staan, maar dat een parallel traject van onteigening kan worden aangewend als drukmiddel in de onderhandelingspositie van de gemeente. Teneinde tijdig te kunnen starten met de ontwikkeling is het van groot belang vroegtijdig de onteigeningsprocedure in te zetten, in het bijzonder daar waar slechts financiële argumenten door eigenaren worden gehanteerd in verdragende onderhandelingen.

2.5

DELEGATIE EN MANDAAT

Voor de dagelijkse uitvoering van het grondbeleid is een stelsel van delegatie en mandaat gewenst. Bij delegatie draagt een bestuursorgaan, de gemeenteraad, zijn bevoegdheid tot het nemen van besluiten over aan een ander bestuursorgaan, het College van Burgemeester en Wethouders. Deze voert, onder eigen verantwoordelijkheid, zelfstandig, op eigen naam en eigen oordeelsvorming deze besluitvorming uit. Mandaat wil zeggen dat er door een bestuursorgaan een gelegenheid wordt geboden om in aangewezen situaties namens dat bestuursorgaan te handelen.

Ingevolge artikel 160, sub e van de gemeentewet behoort het tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen. Op grond van artikel 169 lid 4 van de gemeentewet is het College gehouden de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van haar bevoegdheid tot het aangaan van een privaatrechtelijke handeling te geven, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Uitgaven worden evenals andere functies jaarlijks begroot in de gemeentelijke begroting. Begrote bedragen kunnen, na goedkeuring van de gemeentelijke begroting door de gemeenteraad, worden besteed door het college.

STRATEGISCH AANKOPEN

Wettelijk is bepaald dat het College bevoegd is tot het aankopen van gronden, maar dat de financiering van de aankopen valt onder het budgetrecht van de raad. Voor exploitatiegebieden waarvoor een exploitatieopzet is vastgesteld door de raad is daarmee het budgetrecht en heeft het College voldoende ruimte om indien nodig snel en adequaat gronden te verwerven. Voor toekomstige exploitatiegebieden, waarvoor nog geen exploitatieopzet is vastgesteld door de raad, wordt dit budgetrecht per gemeente nader geregeld. Het betreft in deze gevallen vaak strategische aankopen, die voor het voeren van een doelmatige actieve grondpolitiek essentieel en noodzakelijk zijn. Het is dus zaak dat het College bij strategische aankopen slagvaardig (en zo nodig in stilte) kan opereren om de gronden onder de juiste condities te kunnen verwerven. Dit kan betekenen dat het College anticiperend moet handelen, dat wil zeggen vooruitlopend op formele besluitvorming in de raad. Voorwaarden voor dit anticiperend handelen zijn:

- Eensluitend besluit in het College.
- Onderbouwing van de doelmatigheid en de risico's aan de hand van de format van het strategisch verwervingsplan, waarbij budgetneutraliteit het uitgangspunt is.
- Onderbouwing van nut en noodzaak van een snelle en/ of vertrouwelijke verwerving, vooruitlopend op *verdere* besluitvorming in de gemeenteraad.
- De gronden moeten nodig zijn voor de uitvoering van een publiek doel.

Gezamenlijk beleid

Jaarlijks wordt in de begroting (onderdeel grondbedrijf) een bedrag gereserveerd voor strategische aankopen ten behoeve van die gebieden waarvoor nog geen exploitatieopzet is vastgesteld. De reservering van het bedrag wordt vooraf door de gemeenteraad bij het vaststellen van de begroting goedgekeurd. Achteraf wordt voor de aankopen verantwoording afgelegd.

Een dergelijke aanpak vloeit voort uit de ambitie om doelmatig en kostenbewust actieve grondpolitiek te bedrijven. Doordat strategische locaties in stilte worden verworven, wordt immers speculatie en prijsopdrijving voorkomen.

HOOFDSTUK

3
Kostenverhaal

3.1

INLEIDING

De haalbaarheid en uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is in hoge mate afhankelijk van de effectiviteit van het grondbeleid. En daarbij ook met de kosten welke verhaald kunnen worden op het moment van realisatie van de plannen.

Bij de (her)ontwikkeling van locaties zijn overheidsinvesteringen nodig. Deze investeringen betreffen plan- en voorbereidingskosten, voorzieningen van openbaar nut en andere voorzieningen.

Er bestaan diverse instrumenten om zowel voor actieve- als passieve grondpolitiek de kosten te verhalen. In de onderstaande paragraaf worden de verschillende instrumenten beschreven en aangegeven welke instrumenten momenteel gebruikt worden door de gemeenten Uden en Veghel en wat de keuze is voor het gezamenlijke beleid.

- Gronduitgifte.
- Gemengde exploitatie en kostenverhaal op basis van Publiek private samenwerking.
- Exploitatieovereenkomst.
- Exploitatievergunning (nieuwe wetgeving).
- Baatbelasting (artikel 222 van de Gemeentewet).

3.2

INSTRUMENTARIUM VOOR KOSTENVERHAAL

Welk instrument gebruikt kan worden voor het verhaal van de kosten veilig te stellen is afhankelijk van het soort grondbeleid wordt gevoerd.

GRONDUITGIFTE

Verhalen van kosten kan vrij eenvoudig als de gemeente een actief grondbeleid voert. In principe kunnen alle kosten verdisconteerd worden in de uitgiftepreizen.

KOSTENVERHAAL OP BASIS VAN EEN PPS

Grondexploitatie is in financieel opzicht een risicovolle activiteit. Onzekere (markt) ontwikkelingen ten aanzien van woningbouw, kantoren en bedrijven zijn hiervan de oorzaak. De afgelopen jaren is er bovendien een belangrijk risico bijgekomen. Dit betreft de toegenomen marktdynamiek op het gebied van ruimtelijke ordening. Door de toegenomen concurrentie op de grondmarkt zijn gemeenten afhankelijker geworden van marktpartijen. Gemeenten moeten strategische keuzes maken, waarbij de publiekrechtelijke positie van de gemeente nadrukkelijk aan de orde is. Opties als samenwerking met marktpartijen moeten daarbij in ogenschouw worden genomen. Veelvuldig krijgen gemeenten te maken met aannemers en ontwikkelaars die gronden verworven hebben. Op grond van ervaringen van de laatste jaren kunnen in grote lijnen de volgende modellen voor de grondexploitatie worden onderscheiden.

Bouwclaim model / ABA – overeenkomst

Indien een private partij de verworven gronden tegen een vaste prijs overdraagt aan de gemeente, in ruil voor een toekomstig recht op afname van een bepaald aantal bouwrijpe kavels, wordt gesproken van een bouwclaimmodel. Aangezien de gemeente in dit geval nagenoeg alle grondexploitatie risico's draagt, komt het model in grote lijnen overeen met dat van de gemeentelijke grondexploitatie. Deze samenwerkingsvormen worden ook wel met A-B-A-overeenkomst aangeduid (A=private partij en B = gemeente). Het afzetrisico kan binnen dit model voor de gemeente worden beperkt door in plaats van een afnamerecht een afnameplicht voor de private partij af te spreken.

Joint venture model

Indien een gemeente en private partijen gezamenlijk een grondexploitatie maatschappij (GEM) oprichten, die vervolgens de grondexploitatie uitvoert, is sprake van het joint-venture model. Meestal wordt in dit geval een vennootschap onder firma (V.O.F.) of commanditaire vennootschap (C.V.) opgericht, waarbij de beherende vennoot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV) is.

De inbreng, zeggenschap en daarmee het risico worden naar rato (dat wil zeggen afhankelijk van het aandeel in de GEM) onder de partijen verdeeld. De V.O.F. is met name in populariteit stijgende, omdat hiermede een optimale regierol voor de gemeente ontstaat terwijl de risico's eenvoudig weggelegd kunnen worden bij marktpartijen (ontwikkelaars en adviseurs).

Een volgende stap in de samenwerking kan gezet worden door de bouwexploitatie onder gemeenschappelijke verantwoording te laten plaatsvinden. In de praktijk komt een gemeentelijke deelname in de bouwexploitatie nog niet zo vaak voor, mede door het feit dat dergelijke activiteiten steeds verder af komen te liggen van de kerntaken van een gemeente. Voordelen van deze vorm van samenwerking is dat er sprake is van een goede verdeling van de risico's en veelal lagere ontwikkelingskosten door een snelle doorloop van de ontwikkeling. Er hoeft maar één keer onderhandeld te worden en de doelstelling is éénvoudig. De oprichting van een GEM is niet eenvoudig en veelal is dit een onbekende vorm van samenwerking.

Concessiemodel

In het concessiemodel is de grondexploitatie geheel dan wel grotendeels een private aangelegenheid. De gemeente beperkt zich tot het stellen van randvoorwaarden door middel van bijvoorbeeld een stedenbouwkundig programma van eisen (visie) en kwaliteitsnormen (prestatie), waaraan met name het openbaar areaal (inclusief wijkinfrastructuur) dient te voldoen.

De private partij draagt bij het concessiemodel in principe de kosten van aanleg van voorzieningen en infrastructuur. Vanwege de hoge kosten voor infrastructuur en bodemsanering die met de ontwikkeling van locaties zijn gemoeid, is het denkbaar dat subsidies worden doorgegeven aan private partijen teneinde een sluitende grondexploitatie te verkrijgen.

Er zal dan nog kostenverhaal kunnen plaatsvinden voor bijvoorbeeld bovenwijkse voorzieningen, plankosten, gemeentelijke bemoeienis (voorbereiding en toezicht) en dergelijke.

Het kan ook voorkomen dat bij toepassing van het concessiemodel de grondexploitatie in tweeën wordt geknipt.

De gemeente kan bijvoorbeeld de verwerving en bodemsanering voor haar rekening nemen, terwijl de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de overige grondproductieactiviteiten en de woningbouwontwikkeling. In dit geval wordt ook wel gesproken van een turnkey-aanpak, integrale deelplanontwikkeling of gebiedsgewijze ontwikkeling. Per geval kunnen deze grondexploitatieactiviteiten weer op een andere wijze tussen partijen worden verdeeld. Ook hier geldt dat het risico dat private partijen bereid zijn te nemen en de zeggenschap die zij willen hebben over de inrichting van een gebied, mede bepalend zijn voor de met de gemeente overeen te komen taakverdeling.

Verder kan een argument voor een turnkey-aanpak zijn dat een kostenbesparing ten opzichte van de gemeentelijke grondexploitatie mogelijk is doordat de grond- en de bouwexploitatie (grotendeels) in één hand zijn. Een dergelijke kostenbesparing zou vervolgens ten goede komen aan de kwaliteit van een gebied.

Om een goed financieel resultaat in PPS-verband te behalen, gelden de volgende voorwaarden:

- Een goede planopzet; dat wil zeggen vooral grootschaligheid te beperken, opdeling in faseerbare, kleinere deelplannen, eventueel een groeimodel toepassen en voorinvestering waar mogelijk en wenselijk beperken;
- Financiële maatregelen die flexibiliteit vergroten zoals verrekenbare grondprijzen (winst- en risicodeling) en fasering van de grondexploitatiekosten;
- Inzicht in elkaars kosten en opbrengsten, teneinde goede afspraken over winst- en risicodeling mogelijk te maken.

EXPLOITATIEVERORDENING (ARTIKEL 42 WRO)

Er kunnen zich situaties voordoen waarin de gemeente niet (alle) ruwe bouwgrond kan verwerven en evenmin met de particuliere (mede)eigenaren van deze gronden een veelomvattend samenwerkingscontract kan sluiten. Dit, terwijl de gemeente wel de aangewezen partij is om de voorzieningen van openbaar nut (op hun rekening) te treffen. Voor dergelijke situaties is de exploitatieverordening bedoeld. Partijen kunnen op basis daarvan een exploitatieovereenkomst sluiten, waarbij de gemeente zich verplicht tot de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut. De wederpartij verplicht zich tot de betaling van een bijdrage en (indien van toepassing) tot overdracht van de ondergrond voor de voorzieningen van openbaar nut.

De exploitatieverordening en diverse typen overeenkomsten van andere gemeenten, hebben tot belangrijke jurisprudentie van de Hoge Raad geleid. De Hoge Raad oordeelt in zijn arresten dat afspraken over een financiële exploitatiebijdrage in een op de exploitatieverordening gebaseerde overeenkomst niet geldend kunnen worden gemaakt, indien de afspraken zelf geen basis hebben in de exploitatieverordening of indien ze niet overeenkomstig de regels uit de verordening (bijvoorbeeld de rekenmethoden) zijn opgesteld.

Toekomstige wetgeving

GRONDEXPLOITATIEWET

De exploitatiewet geeft een nieuw kader aan de betrekkingen van de gemeenten met ontwikkelaars, corporaties en andere grondbezittende private partijen. De mogelijkheden voor gemeentelijk grondbeleid worden met de komst van de grondexploitatiewet versterkt.

Deze wet bevordert de samenwerking tussen een gemeente en een projectontwikkelaar in situaties waarin de grond in handen is van de private partij. Indien er een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling wordt tegelijkertijd een exploitatieplan vastgesteld. In dit plan zijn diverse eisen opgenomen. Met andere woorden er is een koppeling tussen het exploitatieplan en de bestemmingsplanprocedure / bouwvergunning.

De nieuwe Grondexploitatiewet regelt de verdeling van de kosten en opbrengsten bij de ontwikkeling van een bouwlocatie door projectontwikkelaars. Daarmee wil het kabinet een einde maken aan de onzekerheid over de soorten kosten die gemeenten wel en niet in rekening kunnen brengen bij het ontwikkelen van bouwlocaties. Met de nieuwe Grondexploitatiewet wil het kabinet er ook voor zorgen dat gemeenten een goede regie kunnen voeren op het woningbouwprogramma. Ze krijgen daarvoor onder andere het recht om in het bestemmingsplan verschillende categorieën woningen voor de bouwlocatie vastleggen, te weten sociale woningbouw en vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

BAATBELASTING (ARTIKEL 222 GEMEENTEWET)

Het sluiten van een exploitatieovereenkomst is vrijwillig. Een exploitant die niet bereid is bij te dragen aan de kosten op basis van de exploitatieovereenkomst, kan gevorderd worden alsnog te betalen door het heffen van baatbelasting. Voorafgaand dient de gemeente een bekostigingsbesluit te nemen, waarin het exploitatiegebied wordt vermeld en in welke mate kosten van voorzieningen worden verhaald door middel van baatbelasting. In tegenstelling tot de exploitatieovereenkomst is baatbelasting dus niet vrijwillig. Alleen kosten die een directe relatie hebben met het plangebied kunnen worden verhaald op basis van baatbelasting. Het invoeren van een baatbelasting is een arbeidsintensief traject, waarmee uiteraard kosten zijn gemoeid. Naast het nodige inventarisatiewerk en de uren van de gemeentelijke organisatie is tevens fiscaal-juridische begeleiding noodzakelijk. Deze kosten kunnen niet ten laste van de baatbelasting worden gebracht; in een baatbelasting kunnen alleen die kosten worden betrokken die te maken hebben met de te treffen voorzieningen zelf.

Dit instrument werkt in de praktijk moeizaam. Uit jurisprudentie blijkt dat baat in veel gevallen moeilijk te bewijzen valt. Er is sprake van een afhankelijkheid van het profijtbeginsel.

Gezamenlijk beleid

Inzake het kostenverhaal bestaat er voor Uden en Veghel een voorkeursvolgorde:

- De voorkeursoptie is verwerving van alle gronden, met name in uitleggebieden, en kostenverhaal van voorzieningen van openbaar nut via de gronduitgifte.
- De tweede optie is gemengde grondexploitatie en kostenverhaal op basis van een publiek – private samenwerkings- of projectontwikkelingsovereenkomst. Deze overeenkomst dient overigens ten aanzien van kostenverhaal gebaseerd te zijn op de bepalingen van de exploitatieverordening.
- De volgende optie is het sluiten van een exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaar en kosten verhaal op basis van de exploitatieverordening.
- Als het niet anders kan onteigeningen of kostenverhaal door middel van heffing van baatbelasting.
- Veghel werkt op dit moment met vertragscompensatie. Door het accent te leggen op binnenstedelijke herstructurering treedt vertraging op bij de realisatie van de eigen woningbouwlocaties. Hiervoor wordt een bedrag per woning door de initiatiefnemer betaald aan de gemeente.

- Voor de toekomst onderzoeken beide gemeenten de invoering van een omslagstelsel op basis van de nieuwe kostensoortenlijst die onderdeel uitmaakt van de nieuwe Grondexploitatiewet. In een dergelijk omslagstelsel wordt onderbouwd welke kosten de gemeenten moeten maken ten behoeve van de verschillende woningbouw - en andere ontwikkelingen.

In de praktijk betekent dit dat indien de gemeente in uitleggebieden niet alle gronden kan verwerven, wordt overgegaan tot een overeenkomst die meestal is gebaseerd op het bouwclaimmodel, om zodoende een maximale invloed te behouden. De door de gemeente te maken kosten kunnen op deze manier (bijna) volledig worden verdisconteerd in de uitgifteprijs.

De afspraken blijven vaak beperkt tot een aantal te vergeven kavels c.q. hoeveelheid bouwgrond tegen een afgesproken grondprijs (vaak de op dat moment geldende grondprijs met bijkomende indexatie).

In herstructureringsgebieden is tot op heden gestreefd naar actieve grondpolitiek. Voor de inbreidingsgebieden zullen PPS-constructies een voorname rol spelen. Belangrijkste argument hiervoor is het reduceren van risico's en vermindering van het te verwachten tekort van de gemeente. Een andere vorm kan ook zijn om dorpsvernieuwingsprojecten te koppelen aan uitbreidingsgebieden, dus tegelijkertijd tot ontwikkeling te laten brengen door projectontwikkelaars.

PLANSCHADE

Indien projectontwikkelaars zelf een plan voorleggen, dienen deze tevens een planschaderisicoanalyse uit te voeren. Dit is een verplichting die wordt opgelegd, aangezien planschade voor rekening is van de initiatiefnemer. Indien dit niet gebeurt, werkt de gemeente niet mee aan het initiatief omdat er geen zekerheid bestaat over de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met name bij inbreidingslocaties is verhaal van planschade aan de orde.

HOOFDSTUK

4
Uitgifte

4.1

INLEIDING

Het uitgiftebeleid van de gemeente is gericht op het realiseren van het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen en werken, en maatschappelijke, sociale en culturele doelstellingen, zodat in de toekomst de uitgeefbare kavels naar degenen gaan waar ze voor bedoeld zijn. Belangrijkste instrumenten voor gemeentelijk uitgiftebeleid zijn verkoop en erfpacht. Voordeel van verkoop is dat de gemeente direct de economische waarde ontvangt en geen risico loopt. Het grond (uitgifte) beleid in deze nota is gebaseerd op uitgifte in eigendom en niet in erfpacht.

4.2

GRONDPRIJSMETHODIEKEN**Kostprijsbenadering**

De waarde van grond is niet objectief meetbaar. Tot de jaren '90 werd grond veelal verkocht tegen kostprijs. Met de kostprijsbenadering wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten: verwerving, bouw- en woonrijp maken en overige plankosten. Deze methodiek geeft een minimumprijs voor gemeenten. Er zijn echter meer methoden om tot een prijs te komen.

Residuele grondprijs

Met behulp van de residuele grondprijsmethodiek wordt vaak *gewerkt* tussen gemeente en private partij. De private partij streeft naar een zo groot mogelijk verschil tussen de VON-prijs van een project (kantoren en woningen) exclusief BTW en wat betaald moet worden aan bouwkosten, inclusief bijkomende kosten, *en de grond*. Om de marge van de private partij te minimaliseren dient de gemeente terug te rekenen vanuit de verkoopprijs. De residuele grondwaarde is de waarde die een ontwikkelaar maximaal kan betalen voor de grond.

Residuele grondprijzen zijn onderhevig aan prijsstijgingen overeenkomstig de fluctuaties op de vastgoedmarkt.

Grondquotes

Als voor de vaststelling van de grondprijs een vast percentage van de verkoopprijs van de woning wordt gehanteerd, spreekt men van rekenen met grondquotes. VNG, Neprom, NVB en VROM hebben echter in 2001 geconstateerd dat het rekenen met vaste grondquotes ten koste kan gaan van de kwaliteit van woningen. In het convenant grondprijsbeleid en woonkwaliteit ontraden de vier partijen daarom gemeenten deze methode te gebruiken en wordt de residuele waarde methode aangeraden.

Comparatieve methode

Met de comparatieve methode dient de waarde van vergelijkbare stukken grond als basis voor de grondprijs (deze methode wordt veelal als aanvulling op een andere methode of als toets gebruikt). Prijzen voor kantoren en bedrijventerreinen worden vaak in prijs vergeleken met nabijgelegen locaties.

Grondcurve

Voor verschillende prijscategorieën gelden verschillende quotes, waarbij de quote oploopt met de stijgende VON-prijs, vastgelegd in een curve. Een variant hierbij is dat bij de grondcurve sprake is van een sprongcurve, weergegeven in tabelvorm.

FSI-methode:

De grondprijs wordt niet gekoppeld aan de VON-prijs, maar aan de kavelgrootte of aan de verhouding tussen kavelgrootte en uitgeefbaar oppervlak (Floor-spaceindex).

Afroomregeling (ook termen als risicodeling en winstdeling worden gehanteerd)

Dit betreft een verdeling van de overwinsten tussen grond- en woningontwikkelaar voor het geval de VON-opbrengsten (bij gelijkblijvende bouwkosten) stijgen tussen het moment waarop de grondprijs wordt overeengekomen en het moment waarop de woning wordt verkocht aan de eerste eigenaar.

Tender

Meerdere marktpartijen worden uitgenodigd in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie op basis van een programma van eisen.

Lumpsum

De grondprijs wordt voor een bepaalde locatie bepaald, waarbij nadien aan te brengen wijzigingen van het woningbouwprogramma geen invloed meer hebben op de te betalen prijs.

4.3**GRONDPRIJSBELEID**

Uitgangspunt bij vaststelling van de grondprijzen zijn marktconforme prijzen en optimalisatie van de afzet, afgezet tegen de doelstellingen van onder andere volkshuisvestings- en werkgelegenheidsbeleid. Dit betekent dat gestreefd wordt naar optimalisatie van grondprijzen per bestemming op een dusdanige wijze dat afzetbaarheid en beleidsdoelstellingen niet in het geding komen.

Bij het grondprijsbeleid maken we onderscheid in directe uitgifte aan particulieren (woningkavels, bedrijfskavels) of verkoop aan projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties en andere toegelaten instellingen. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende functies: woningbouw, bedrijventerreinen, kantorenterreinen en commerciële en niet-commerciële voorzieningen.

Voor de verschillende afnamepartijen en bestemmingen gelden verschillende uitgangspunten die leiden tot verschillende grondprijsmethodieken. Zo is het bij de verkoop van woonkavels en bedrijfskavels aan particulieren belangrijk dat de prijsstelling consequent en eenduidig is, en niet wezenlijk afwijkt van omliggende soortgelijke gemeenten, terwijl bij grondverkoop aan ontwikkelaars centraal staat dat de gemeente de hoogst haalbare prijs ontvangt.

Bij grondverkoop ten behoeve van sociale huur en koop vormen het volkshuisvestingsbeleid en de prestatieafspraken in het woonconvenant belangrijke uitgangspunten. In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten om tot een bepaalde grondprijsmethodiek te komen verwoord.

Bestemming	Aard	Doelgroep	Criteria grondprijsbepaling	Grondprijsmethodiek
Woningbouw	Vrije sector	Particulieren	Eenduidigheid Marktconformiteit	Jaarlijks vast te stellen grondprijzen met bovenmarge, residuele grondwaarde als basis Comparatieve toets
		Ontwikkelaars,	Maximale grondwaarde	Residuele grondwaarde op basis van kengetallen en grondquotetoets
	Sociale huur/ koop	Corporaties en andere toegelaten instellingen	Eenduidigheid Passend in volkshuisvestingsbeleid	maatwerk
Bedrijventerreinen	m ² uitgeefbaar	Particulieren	Marktconformiteit Regionale afstemming Differentiatie op basis van ligging, milieuruimte, etc Passend in werkgelegenheidsbeleid	Jaarlijks vast te stellen grondprijzen per (deelgebied van) bedrijventerrein Comparatieve toets
	m ² uitgeefbaar	Ontwikkelaars	Maximale grondwaarde Passend in werkgelegenheidsbeleid	Residuele grondwaarde op basis van kengetallen
Kantoren	m ² bvo	Particulieren	Marktconformiteit Regionale afstemming Differentiatie op basis van ligging, milieuruimte, etc Passend in werkgelegenheidsbeleid	Jaarlijks vast te stellen prijzen per kantoorlocatie (NB op dit moment weinig kantoorlocaties in Uden en Veghel) Comparatieve toets
	m ²	Ontwikkelaars	Maximale grondwaarde Passend in werkgelegenheidsbeleid	Residuele grondwaarde op basis van kengetallen
Commerciële voorzieningen	m ² uitgeefbaar	Particulieren	Eenduidigheid Marktconformiteit	Jaarlijks vast te stellen grondprijzen Comparatieve toets
Bijzondere functies	m ² uitgeefbaar	Non-profit organisaties	Passend in beleid m.b.t. maatschappelijke voorzieningen Maatwerk naar draagkracht	Jaarlijks vast te stellen grondprijzen met boven en ondermarge Toets op kostprijs
Groen- en reststroken	m ² uitgeefbaar		Eenduidigheid Maatwerk	Jaarlijks vast te stellen grondprijzen

In de hierna volgende hoofdstukken wordt per bestemming verder ingegaan op uitgangspunten met betrekking tot prijsbepaling en voorwaarden van de uitgifte met betrekking tot bovenstaande doelgroepen en met betrekking tot verschillende bestemmingen (woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen).

HOOFDSTUK

5 Uitgifte

woningbouw

5.1 UITGIFTE BELEID WONINGBOUW

In het vorige hoofdstuk is uiteengezet op welke wijze de grondprijs kan worden bepaald bij verkoop van gemeentegrond.

In het uitgiftebeleid voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt tussen uitgifte voor de vrije sector en de sociale sector (sociale huur en koop, grondgebonden en gestapeld).

5.2 WONINGBOUW VRIJE SECTOR**Huidig beleid Uden**

- In 2000 is de gemeente Uden gestart met de residuele grondwaardebenadering als basis voor de jaarlijkse vaststelling van grondwaarden voor grondgebonden woningbouw. Op de basisprijs zit een marge van 10% naar boven al naar gelang de ligging en kavelvorm gunstig is. Elk jaar worden de prijzen opnieuw vastgesteld.
- De grondwaarde voor gestapelde vrije sector woningen wordt bepaald door een grondquote die mede afhankelijk is van de ligging, parkeeroplossing, grootte, prijsklasse/ huurniveau.
- Toewijzing van bouwkavels vindt plaats via loting.

Huidig beleid Veghel

- In Veghel is bestuurlijk vastgesteld dat de prijzen voor een vrije sector woonkavel jaarlijks met 6% stijgen (tot 2007).
- De basisprijzen differentiëren per woonkern: in Veghel is de grondprijs het hoogst, daarna komt Erp, en in de overige kerkdorpen zijn de prijzen het laagst.
- Met betrekking tot gestapelde woningbouw heeft de gemeente Veghel gekozen voor een stapelingsfactor. Dit wil zeggen dat de bouwgrondprijs per bouwlaag met een bepaalde factor wordt vermenigvuldigd om tot een prijs te komen.
- Toewijzing van bouwkavels vindt plaats via plaatsing op een woningzoekendenlijst. Iedereen die 18 jaar of ouder is, heeft recht zich in te schrijven voor bouwgrond in de kern Veghel. Voor de kerkdorpen geldt bovendien dat gegadigden niet langer dan 10 jaar geleden het kerkdorp hebben verlaten.

Gezamenlijk beleid

VRIJE SECTOR KAVELS TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN

Grondgebonden

- Vasthouden aan huidige systematiek: de prijzen zijn marktconform en eenduidig.

- Voor de prijzen kan in beide gemeenten een marge van 10% naar boven worden toegepast afhankelijk van ligging en kenmerken van de bouwkavels.
- Uden en Veghel hanteren beide dezelfde basisprijs met een vastgestelde jaarlijkse prijsstijging. Bouwkavels zijn dermate schaars dat niet zozeer de vraag is welke prijsstijging markttechnisch haalbaar is, maar veel meer welke prijsstijging door de politiek als redelijk wordt beschouwd. Advies is om vooralsnog aan de prijsstijging van 6% (Veghel) vast te houden, en in 2007 te bezien of deze prijsstijging nog steeds markttechnisch en politiek acceptabel is.
- Het verschil tussen Veghel, Erp en de overige kerkdorpen blijft bestaan.
- Veghel blijft werken met een vorm van wachtlijstensysteem.

VRIJE SECTOR KAVELS TEN BEHOEVE VAN ONTWIKKELAARS E.A.

Grondgebonden

- De grondwaarde wordt residueel bepaald. Deze methodiek leidt tot een maximale grondwaarde voor de gemeente.
- In bijzondere gevallen, waarbij bijzondere eisen gelden met betrekking tot de plankwaliteit, of waarbij het gaat om een combinatie van verschillende functies (dubbel ruimtegebruik) kan gewerkt worden met een tender (zie grondprijsmethodieken vorige hoofdstuk).

Gestapeld

- In plaats van de grondquotebenadering (Uden) of rekenen met een stapelingsfactor (Veghel) wordt de residuele grondwaardebepaling op basis van kengetallen gehanteerd, met een toets op de grondquote. De volgende overwegingen spelen hierbij een rol:
 - De residuele grondwaardebepaling doet meer recht aan het principe van marktconformiteit en levert de gemeente in de meeste gevallen meer op dan de berekening op basis van grondquotes.
 - De vaste grondquotebenadering is in een convenant door de VNG, de NEPROM, NVB en VROM als te rigide beoordeeld omdat deze een lagere kwaliteit van de woning in de hand werkt.
 - In onderhandelingen zullen ontwikkelaars zich altijd beroepen op dit convenant.
 - De residuele grondwaarde kan aan de hand van kengetallen worden bepaald, waardoor deze methodiek geen onevenredige belasting hoeft te vormen voor het ambtelijk apparaat.

5.3

SOCIALE SECTOR

Huidig beleid Uden

- De grondwaarde van sociale huur is een vast percentage van de fictieve stichtingskosten (die zijn afgeleid van het huurpeil).
- Er is sprake van een geïndexeerde bijbetalingsverplichting indien de huurwoning door de corporatie wordt verkocht dan wel dat de huur boven de huursubsidiiegrens komt.
- Bij de sociale woningbouw hanteert men een grondquote tussen 15 en 20%. Het exacte percentage is afhankelijk van de parkeeroplossing.
- De grondwaarde voor sociale koop is gelijkgesteld met de vrije sector kavelprijs.
- Er is de laatste jaren geen woonconvenant met de woningbouwcorporatie afgesloten. Hierover vindt wel overleg plaats..

Huidig beleid Veghel

- In Veghel is de grondwaarde voor sociale huur vastgesteld op 50% van de vrije sector prijs.
- Net als bij de vrije sector hanteert de gemeente een stapelingsfactor bij de grondwaarde van gestapelde bebouwing.
- De grondwaarde voor sociale koop is vastgesteld op 75% van de vrije sector prijs.
- Er zijn geen aanvullende afspraken gemaakt over bijbetalingsverplichtingen, maatschappelijk gebonden eigendom dan wel investeren van vrijkomende winst uit bijvoorbeeld de verkoop van huurwoningen.
- In Veghel hebben de gemeente en de corporatie een convenant afgesloten dat eind 2005 afloopt.

Gezamenlijk beleid

Als het gaat om het grondbeleid met betrekking tot de sociale sector zitten er grote verschillen tussen beide gemeenten. Deze verschillen zitten zowel in de hoogte van de grondwaarde als in de wijze van samenwerking tussen corporatie en gemeente. Voor wat betreft de sociale sector is gekozen voor een groeimodel. Op korte termijn zullen de prijsverschillen tussen beide gemeenten deels worden gerespecteerd, terwijl waar mogelijk de waarderingsystematiek gelijk wordt getrokken evenals de voorwaarden waaronder de sociale kavelprijs wordt toegepast. In korte termijn zullen beide gemeenten tot nadere afspraken komen in een afzonderlijk woonconvenant met de meest actieve corporatie in hun gemeente. Aan de hand van een rekenmodel op basis van winstafstopping zal dan bepaald worden in welke mate Uden en Veghel in concrete prijsafspraken één lijn kunnen en willen trekken.

De gezamenlijke uitgangspunten zijn als volgt:

- Uitgiftebeleid aan woningbouwcorporaties dient altijd te worden gezien in het licht van prestatieafspraken tussen de gemeente en de lokale corporatie.
- Gestreefd wordt naar een eenduidige en transparante prijsbepaling. Dit schept helderheid voor alle partijen, voorkomt terugkerende slepende onderhandelingen en vergroot de markttoegankelijkheid voor andere corporaties dan de lokale partij.

- Indien een sociale kavelprijs wordt gehanteerd, gaat dit gepaard met heldere afspraken over garanties en tegenprestaties van de corporaties (denk aan bijbetalingsverplichtingen, maatschappelijk gebonden eigendom en het verplicht herinvesteren van vrijkomende winsten in sociale woningbouw in de desbetreffende gemeente)
- Onderstaande uitgangspunten gelden in zowel Uden als Veghel in de afspraken met alle woningbouwcorporaties en toegelaten instellingen die actief zijn of willen zijn in de gemeente.

Nieuw beleid Veghel

- Veghel houdt vast aan de huidige grondwaardebepaling: deze is eenduidig en transparant, en kent bestuurlijk en ambtelijk draagvlak.
- Het feit dat de gemeente een sociale kavelprijs hanteert schept ook verplichtingen voor de corporatie. Het is belangrijk dat de gereduceerde kavelprijs alleen wordt toegepast onder de volgende voorwaarden:
 - Het huurniveau is en blijft lager of gelijk aan het maximale sociale huurpeil.
 - Bij verkoop van een sociale huurwoning dient de winst op de boekwaarde ingezet te worden voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen in Veghel (in nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande woonwijken).
 - Bij verkoop van een sociale koopwoning worden duidelijke afspraken vastgelegd. Uitgangspunt is dat de woningen gedurende de levensduur (50 jaar) bestemd blijven voor sociale koop. Dit kan bijvoorbeeld door Maatschappelijk gebonden eigendom in te stellen waarbij de koper wordt verplicht de woning terug te verkopen aan de corporatie tegen een geïndexeerde woningprijs. Zo vloeit de onevenredige waardevermeerdering van een sociale koopwoning niet weg naar de eerste verkoper.
 - Indien voortijdig aanleiding is voor een herbestemming van de sociale koopwoning worden de inkomsten uit deze herbestemming geïnvesteerd in sociale koop of huur elders in Veghel.
- Afspraken worden vastgelegd in het nieuw op te stellen woonconvenant met Woonbelang Veghel. In dat kader zal middels een rekenmodel worden bepaald in hoeverre de grondwaarde van 50% voor sociale huur en 75% voor sociale koop kan en moet worden heroverwogen. Gestreefd wordt naar verhoging van het percentage waarbij met de corporatie afspraken worden gemaakt op welke wijze de extra kosten worden gecompenseerd.

Nieuw beleid Uden

- In Uden is er op bestuurlijk en ambtelijk niveau behoefte aan een meer eenduidige en transparante grondwaardebepaling met betrekking tot sociale huur. De waarderingssystematiek van Veghel wordt overgenomen waarbij de prijs voor sociale huur en koop als percentage wordt afgeleid van de vrije sector kavelprijs.
- Wel is (vooralsnog) sprake van andere percentages dan in Veghel (in Uden respectievelijk 70% voor sociale huur en 100% voor sociale koop), omdat de grondwaarde van een gemiddelde kavel gelijk moet zijn aan de gemiddelde grondwaarde die nu wordt gerekend, met andere woorden de aanpassing van de systematiek moet voor de grondexploitatie minimaal budgettair neutraal zijn.
- Met betrekking tot sociale koop blijft het huidige uitgangspunt dus overeind (kavelprijs vrije sector).
- Zoals nu reeds het geval is worden duidelijke afspraken gemaakt over bijbetalingsverplichtingen en maatschappelijk gebonden eigendom.
- Bij stapeling kan de stapelingsfactor à la Veghel eventueel worden toegepast.

WOONCONVENANT

Uitgiftebeleid aan woningbouwcorporaties dient mede te worden gezien in het licht van prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporatie.

Hoofdthema's zijn het huisvesten van doelgroepen, de kwaliteit van het woonaanbod, de afstemming tussen wonen en zorg en de leefbaarheid van wijken en buurten. Er worden prestatieafspraken vastgelegd met betrekking tot de sloop, renovatie, nieuwbouw en verkoop (waar, welk segment en wanneer) en de inrichting / revitalisering van de openbare ruimte. Tevens worden afspraken gemaakt over het investeren van winst uit de verkoop van nieuwbouwwoningen en boekwinst uit de verkoop van bestaande woningen in de financiering van de sociale woningbouw.

MAATSCHAPPELIJK GEBONDEN EIGENDOM EN KOOPHUUR EN ANTISPECULATIEBEDING

Maatschappelijk gebonden eigendom

Voor klanten die wel willen kopen, maar niet de risico's van een gewone koopwoning willen, biedt een aantal corporaties woningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) aan. Bij MGE worden woningen onder de marktwaarde verkocht en hoeft de bewoner zich geen zorgen te maken over het onderhoud en de administratie van de vereniging van eigenaren. De corporatie verplicht zich de woning tegen een vastgestelde minimumprijs terug te kopen.

Erfpacht

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

Over het algemeen is de trend dat gemeenten toepassing van erfpacht afbouwen. Dit heeft enerzijds te maken met een fundamentele politieke voorkeur voor particulier eigendom.

Voor gemeenten als Uden en Veghel waar erfpacht nu nauwelijks wordt toegepast, zou de invoering van erfpacht leiden tot een zeer groot kapitaalsbeslag, veel extra administratieve en ambtelijke belasting, en omdat erfpacht niet aansluit bij de regionale marktvaart zal de uitgifte van percelen zeer moeizaam verlopen.

Huurafhankelijk recht van opstal (HARVO)

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een zakelijk recht dat kan worden gevestigd op een onroerende zaak. Degene die het recht van opstal heeft, heet de opstaller. De eigenaar van de grond waarop een opstalrecht is gevestigd wordt blote eigenaar genoemd.

Doorgaans wordt een opstalrecht gevestigd wanneer de huurder van grond daarop een gebouw plaatst. Zonder recht van opstal zou door natrekking de opstal eigendom worden van de eigenaar van de grond. Wanneer het opstalrecht eindigt door beëindiging van de huurovereenkomst, spreekt men van een huurafhankelijk recht van opstal.

Koophuur

Voor klanten die de vrijheid van kopen willen combineren met de zekerheid van huren is er Koophuur. De bewoner koopt de binnenkant van de woning en kan daar dus zijn gang

gaan. De buitenkant huurt hij van de woningcorporatie, waardoor hij de zekerheid heeft dat dat deel van de woning goed wordt onderhouden.

Antispeculatiebeding

Om speculatieaankopen met betrekking tot woningbouw te voorkomen is er een mogelijkheid om in de koopovereenkomst een antispeculatie beding op te nemen. Het antispeculatiebeding houdt in dat een bepaald bedrag moet worden betaald als de woning binnen een termijn van bijvoorbeeld 5 jaar wordt verkocht. Zowel Uden als Veghel heeft een eigen antispeculatiebeding - beleid.

Gezamenlijk beleid antispeculatiebeding

Beide gemeenten behouden de vrijheid om het antispeculatiebeding op te nemen in een koopovereenkomst. Gemeente Veghel heeft ervoor gekozen om geen antispeculatiebeding op te nemen voor projectwoningbouw, maar wel voor vrije kavels.

5.4

FONDSVORMING WONINGBOUW

Een belangrijk aspect binnen de financiële afwikkeling van de grondexploitatie, is fondsvorming. In het kader van woningbouw zijn er voor de verschillende gemeenten fondsen. Voor Veghel geldt dat in de prijs voor woningbouw een opslag voor natuur- en landschapsontwikkeling, volkshuisvesting en kunst- en cultuuruitingen is opgenomen. Bij sociale woningbouw is sprake van een lagere fondsafdracht.

Sinds 2003 kent de gemeente Uden een solidariteitstoeslag sociale woningbouw, een storting in het Fonds Buitengebied en een storting in het fonds bovenwijkse voorzieningen.

HOOFDSTUK

6 Uitgiftebeleid bedrijventerrein en industrie

6.1

HUIDIG UITGIFTEBELEID BEDRIJVENTERREIN EN INDUSTRIE

Huidig beleid Uden

Gemeente Uden hanteert sinds 2001 vastgestelde verkoopprijzen voor bedrijfsterreinen.

De benadering van het grondprijzenniveau geschiedt op basis van: marktsituatie.

bebouwingmogelijkheid, ligging en prijsvergelijking. Jaarlijks stelt de raad – op voorstel van het college - de grondprijzen en de methodiek van de bepaling hiervan integraal vast.;

- per locatie een vaste prijs per m² uitgeefbaar en rekenmethodiek.
- gezamenlijk aanwijzen van regionale bedrijventerreinen

Uden is afgestapt van de toeslag voor het mogen bouwen van woningen bij het bedrijf.

Daarvoor is het *nu nog eenmalig* toegestaan een aantal woningen met kleinere bedrijfsvestigingen te clusteren *in een gedeelte van het plan Goorkens nabij Lankes*.

Huidig beleid Veghel

De gemeente Veghel wenst jaarlijks minimaal 8 ha bedrijventerrein uit te geven.

Grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn vastgesteld per locatie. Aan de toewijzing van een bedrijf tot een locatie zijn enkele criteria verbonden omtrent werkgelegenheid en milieucategorie.

Gezamenlijk beleid

Voor de stedelijke regio Uden-Veghel zijn inspanningen met name gericht op het faciliteren van het bedrijfsleven en het stimuleren van sociaal-economische ontwikkelingen. De gemeenten streven naar eenduidige uitgiftevoorwaarden en onderlinge afstemming van grondprijzen voor bedrijventerreinen. Grondprijzen voor bedrijventerreinen worden jaarlijks vastgesteld en kunnen differentiëren per locatie.

Naast afstemming van grondprijzen zetten de gemeente Veghel en Uden in op eenduidige uitgiftevoorwaarden, waarbij aandacht wordt besteed aan:

- het oplossen van knelpunten in bedrijfshuisvesting;
- het zo zorgvuldig mogelijk gebruiken van schaarse ruimte;
- het toepassen van selectiecriteria op geïnteresseerde partijen, het efficiënt (qua procedure) en transparant uitgeven van grond;
- het bemiddelen in huisvesting in bestaande bedrijfsgebouwen;
- deelname aan parkmanagement.

6.2

FONDSVORMING BEDRIJVENTERREINEN

Veghel hanteert een bijdrage in het multimodale fonds bij elke verkochte m² industrieterrein. Het fonds heeft als doelstelling de natte bedrijvigheid in Veghel te stimuleren en in de toekomst zeker te stellen. Daarnaast worden bijdragen gestort voor het Landschapsbeleidsfonds en het cultuurfonds.

Voor Uden geldt een bijdrage voor het fonds buitengebied en voor fonds bovenwijkse voorzieningen.

Gezamenlijk beleid

De gemeenten Uden en Veghel hebben binnen de ontwikkeling van werkgebieden een aantal fondsen. Deze afdrachten houden de gemeenten afzonderlijk in stand. Wel wordt bij de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen een nieuw fonds gevormd met het oog op het opzetten van een bedrijfsparkmanagement en revitaliseringfonds. De hoogte van de afdracht en de voorwaarden van dit Revitaliserings & Parkmanagementfonds worden in onderling overleg vastgesteld.

HOOFDSTUK

7

Uitgiftebeleid overige
functies**7.1** UITGIFTEBELEID VOOR KANTOORLOCATIES

Indien er sprake is van één kantoorlaag (de Floor Space Index is gelijk aan 1) wordt gerekend met een prijs per uitgeefbare vierkante meter. Indien sprake is van meerlaags bouwen (FSI >1) dan wordt gerekend met een prijs per vierkante meter brutovloeroppervlak (bvo). De grondprijs is daarmee afhankelijk van het bebouwingspercentage van een kavel en de maximale bebouwingshoogte. De prijs per vierkante meter uitgeefbaar/ bruto vloeroppervlak wordt jaarlijks na onderling overleg tussen Uden en Veghel vastgesteld en kan verschillen per kantoorlocatie.

7.2 UITGIFTEBELEID VOOR COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

Grondprijzen voor commerciële voorzieningen, zoals winkels, apotheken, commerciële sportvoorzieningen zijn gerelateerd aan de jaarlijks vast te stellen prijs per vierkante meter uitgeefbaar terrein.

7.3 UITGIFTEBELEID MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Voor bijzondere maatschappelijke functies zoals scholen, sport- en zorginstellingen en overige maatschappelijke voorzieningen geldt in Uden en Veghel een jaarlijks vast te stellen prijs per vierkante meter uitgeefbaar terrein die lager is dan de prijs per vierkante meter uitgeefbaar terrein voor commerciële voorzieningen. De gemeenten Uden en Veghel stemmen de prijzen onderling af en hanteren enige marge naar boven en naar beneden afhankelijk van de soort voorziening.

Bij maatschappelijke voorzieningen met hoge inrichtingskosten (bijvoorbeeld sportvelden met kunstgras) naar beneden of bij voorzieningen met een grotere financiële draagkracht kan de prijs naar boven toe worden bijgesteld.

7.4 UITGIFTEBELEID VOOR GROEN- EN RESTSTROKEN

Onder bepaalde voorwaarden kan de gemeente besluiten dat een groen- of reststrook verkocht of verhuurd wordt voor een jaarlijks vast te stellen prijs. Uden en Veghel hanteren een prijs die afhankelijk is van de mogelijkheden die de bestemming van de grond biedt. . De afweging waar en wanneer tot uitgifte wordt overgegaan, en onder welke voorwaarden blijft maatwerk per locatie en per gemeente (zie ook het Udens raadsbesluit van 13 maart 2003 en de beleidsnota “Verkopen/ in gebruik geven van groenstroken” en de Veghelse notitie Groenstroken 2005).

BIJLAGE

1 Uitwerkingsnotities

UITWERKINGNOTITIES CA DIE GEMEENTEN HANTEREN EN OP ELKAAR KUNNEN WORDEN AFGESTEMD

- Exploitatieverordening en -overeenkomst
- Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond voor particulier opdrachtgeverschap
- Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond voor bedrijven
- Standaard koop- en verkoopovereenkomsten
- Algemene Verkoopvoorwaarden Uden 2001
- Verordening stimulering energiebesparend bouwen (Veghel)
- Woningbouwprogramma (Veghel)
- Water op bedrijventerrein (Veghel)
- Beleidsnotitie inritten verkeer en vervoer (Veghel)
- Notitie groenstroken en wegbermen (Veghel)
- Beleidsnota verkoop/ in gebruik geven van groenstroken (Uden)
- Convenanten / prestatieovereenkomsten met woningcorporaties
- Woonvisies

COLOFON

NOTA GRONDBELEID UDEN EN VEGHEL

OPDRACHTGEVER:

Gemeente Uden en Gemeente Veghel

STATUS:

Definitief

AUTEUR:

M. van Essen

GECONTROLEERD DOOR:

B. Langendoen

VRIJGEGEVEN DOOR:

M. van Essen

16 november 2005

110501/ZF5/4R8/201286

ARCADIS REGIO BV
Utopialaan 40-48
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Tel 073 6809 211
Fax 073 6144 606
www.arcadis.nl

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.