



# ***Regie op integrale gebiedsontwikkeling***

**Kadernota Grondbeleid 2023  
Gemeente Veldhoven**

**1 mei 2023**

# Inhoud

<b>1. Inleiding en samenvatting</b>	
1.1 Inleiding	4
- Ontwikkeling in economie en markt	
- Woningbouwopgave	
- Ontwikkeling bedrijventerreinen	
- Sociaal-maatschappelijke opgave	
- Schaalsprong	
- Ontwikkeling van het gemeentelijk grondbeleid	
- Wettelijk kader	
1.2 Samenvatting	6
- Rol van de gemeente	
- Opgaven	
- Gemeenteraad en college	
1.3 Opzet van de Kadernota Grondbeleid 2023	7
<b>2. Grondbeleid</b>	
2.1 Definitie grondbeleid	8
2.2 Bevoegdheden raad, college en ambtelijk apparaat	8
2.3 Doelstellingen grondbeleid	8
2.4 Vormen van grondbeleid:	9
1. Faciliterend grondbeleid	
2. Actief grondbeleid	
3. Publiek private samenwerking	
- Maatschappelijk gedreven grondbeleid	
- Keuze in de vorm van grondbeleid	
2.5 Planning en Control Cyclus	14
2.6 Opgaven gemeente Veldhoven	14
<b>3. Instrumenten van grondbeleid</b>	
3.1 Verwerving:	17
- Financiële ruimte voor verwerving en strategische verwerving	
- Toepassen Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)	
- Onteigening	
- Bouwcontingent	
3.2 Beheer van gronden en opstallen	19
3.3 Grondverkoop:	20
- Grondprijzen bij woningbouw	
- Grondprijzen bij bedrijfskavels	
- Actualisering van de gemeentelijke grondprijzen	
- Voorschot ambtelijke kosten bij grondverkoop	
- Uitgiftebeleid vrije kavels	
- Didam arrest	
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	
- Wooncoöperaties	
- Zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod	
- Uitgiftebeleid bedrijfskavels	
- Erfpacht	
- Verkoop gemeentelijke panden	
- Verkoop, ingebruikgeving van reststroken en handhaving bij illegaal gebruik	
3.4 Planologische instrumenten	27
3.5 Kostenverhaal:	27
- Voorschot ambtelijke kosten bij kostenverhaal	

- Bovenwijkse voorzieningen (BOVO)
- Kostenverhaal onder de Omgevingswet
- Verevening woningbouwontwikkeling

<b>4. Verantwoording en informatievoorziening</b>	
4.1 Begroting, jaarrekening en bestuursrapportage	32
4.2 Financieel management	33
4.3 Waardering boekwaarde bij bouwgrondexploitatie	33
4.4 Bovenwijkse voorzieningen en verevening woningbouwontwikkeling	33
4.5 In exploitatie genomen complexen	34
4.6 Verwacht resultaat van de bouwgrondexploitaties	35
4.7 Verlies- en winstneming	35
4.8 Economische haalbaarheid bouwgrondexploitatie	36
4.9 Belastingtechnische aspecten:	37
- Omzetbelasting (BTW) en Overdrachtsbelasting	
- Vennootschapsbelastingplicht voor overheids- ondernemingen	
4.10 Risicomanagement en weerstandsvermogen	37

### **Bijlagen**

Bijlage 1:	Rolverdeling gemeenteraad en college	40
Bijlage 2:	Juridisch kader	41
	- De belangrijkste wetten	
	- Toepassing Didam arrest in Veldhoven	
	- Voorwaarden voor ontwikkelingen in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in Veldhoven	
Bijlage 3:	Raakvlakken met diverse beleidsvelden en wetgeving	49
Bijlage 4:	Begrippenlijst	52

# 1 Inleiding en samenvatting

## 1.1 Inleiding

De Kadernota Grondbeleid van de gemeente Veldhoven bevat de algemene beleidslijnen en de instrumenten met betrekking tot het vakgebied grondzaken en grondexploitatie.

### *Ontwikkeling in economie en markt*

De nu geldende Kadernota Grondbeleid dateert uit 2017 en is opgesteld na een periode van economische crisis. Vanaf 2017 is er sprake geweest van economische groei met een positieve ontwikkeling van de grondexploitatie. Met name door de gewijzigde marktsituatie bij zowel woningbouw als bedrijventerreinen is het wenselijk om de huidige kadernota te actualiseren. Ook is er sprake van nieuwe wetgeving, bijvoorbeeld de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt. Tenslotte is er nieuw gemeentelijk beleid, zoals de Omgevingsvisie Veldhoven: 'Samen ruimte maken' en de Woon(zorg)visie Veldhoven: 'goed wonen in een groeiend Veldhoven' 2023-2027. Hiermee wordt in de nieuwe kadernota eveneens rekening gehouden.

### *Woningbouwopgave*

Er is op dit moment een groot woningtekort in de regio. De vraag naar bestaande en nieuwbouwwoningen is vele malen groter dan het aanbod. Om dit het hoofd te bieden zijn er afspraken gemaakt met Rijk, provincie en regio om de woningbouw te versnellen, zoals de woondeal uit 2019. Op basis hiervan heeft Veldhoven de Aanpak Woningbouwversnelling vastgesteld. Hierbij zijn projecten geprioriteerd en is gewerkt aan het verkorten van de looptijd van het beoordelen van de woningbouwprojecten. Binnen 100 dagen wordt beoordeeld of een principeverzoek aan de uitgangspunten voldoet en of een woningbouwproject haalbaar is. Dit heeft geleid tot een versnelling van de woningbouw. Inmiddels wordt deze aanpak ook toegepast op locaties waar de gemeente zelf grondeigendom heeft.

Met de gemeenten in de regio, de provincie en het Rijk is het Verstedelijkingsakkoord SGE (2022) en de Woondeal Zuidoost Brabant (2023) gesloten. De opgave in het wonen en de aansturing hierop via provincies en regio's wordt bovendien nog vertaald in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Een belangrijk aandachtspunt in die wet is de betaalbaarheid van de nieuwbouw. Het Rijk heeft daarvoor o.a. financiële middelen beschikbaar gesteld om publieke tekorten op te heffen via de Woningbouwimpuls. Er zal ook nog aanvullend instrumentarium van het Rijk volgen dat ten dienste van het volkshuisvestingsbeleid kan worden ingezet.

De opgave vanuit de Woon(zorg)visie is om tot 2032 zo'n 5.000 woningen toe te voegen. Ook richting 2040 wordt verdere groei verwacht. Hoewel de prijzen op de woningmarkt momenteel iets dalen, liggen de kosten en prijzen voor nieuwbouw nog altijd hoog. In combinatie met de gestegen hypotheekrente betekent dit dat bepaalde groepen mensen minder verhuisbereid zijn of minder mogelijkheden hebben om een woning te kopen. Dit geldt echter voornamelijk niet voor alle groepen woningzoekenden, waardoor de vraag in de Brainport regio onverminderd hoog blijft. De haalbaarheid en betaalbaarheid van nieuwbouw staat echter wel onder druk. De momenteel stijgende hypotheekrentes doet overigens niets af aan de gemeentelijke en regionale woningbouwopgave.

### *Ontwikkeling bedrijventerreinen*

De Brainportregio kent een sterke economische groei, waardoor ook in 2022 de vraag naar bedrijfsgrond erg hoog was. Bijna alle bedrijfsgrond uit de regionale programmeringsafspraken uit 2021 is inmiddels verkocht of overtekend. Op de bedrijventerreinen zijn in de regio nauwelijks kavels meer beschikbaar. Ook op de

bestaande regionale bedrijfsruimtemarkt is het aanbod op dit moment historisch laag. Dit creëert een hoge druk op de ruimte om bedrijven met een serieuze huisvestigingsvraag te kunnen faciliteren. Samen met de regio is gestart met de ontwikkeling van een integrale visie met daaruit volgend een nieuwe programmering werklocaties.

### *Sociaal-maatschappelijke opgave*

Maatschappelijke ontwikkelingen stellen de gemeente voor forse uitdagingen de komende jaren. Veldhovenaren worden steeds ouder en blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Mensen die zorg nodig hebben, wonen minder vaak in zorginstellingen. De internationale vluchtelingen crisis vraagt om oplossingen en de klimaatcrisis maakt doordachte investeringen voor de toekomst noodzakelijk. Een gezond evenwicht tussen groei en een goede kwaliteit van wonen en leven is van belang. Dit alles in het perspectief van een duurzaam en toekomstbestendig Veldhoven.

### *Schaalsprong*

Samengevat is er in Veldhoven en in de regio sprake van een schaa sprong in de mate van verstedelijking. Door de groei van het bedrijfsleven is er een verwachte groei van het aantal inwoners, toename van het verkeer en meer behoefte aan voorzieningen en groen. Naast uitbreiding in de randen van Veldhoven (b.v. Zilverackers en Habraken) zal door een intensiever gebruik van de nog aanwezige ruimte (inbreiding) aan deze vraag moeten worden voldaan. Mede door deze verdichting ontstaat concurrentie om de beschikbare ruimte, zoals tussen wonen, bedrijven, klimaatadaptieve buitenruimte en voorzieningen. Hierbij zal ook aandacht worden besteed aan de maatschappelijke en sociale aspecten van de groei, een duurzame samenleving en de energietransitie.

### *Ontwikkeling van het gemeentelijk grondbeleid*

Bij de gebiedsontwikkeling is sprake van een verschuiving van de opgave: van uitleg (uitbreiding) naar binnenstedelijke inbreiding en herontwikkeling. Dit leidt tot gebruik van andere instrumenten. Ook de maatschappelijke opgaven vragen om een goede afweging binnen het gemeentelijk instrumentarium om hierop regie te voeren en te sturen. Dit vraagt om een brede benadering van het grondbeleid. De instrumenten van het grondbeleid kunnen deze opgave faciliteren. Bij gebiedsontwikkeling is het van belang om in een vroeg stadium de verschillende opgaven mee te nemen, bijvoorbeeld door ruimte te creëren voor de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen. Daar waar de gemeente wil en moet sturen in het licht van de brede opgaven kan een maatschappelijk gedreven grondbeleid een stimulans zijn.

De ervaring leert dat, wil de gemeente haar doelstellingen realiseren, zij heel actief aan de slag moet. Met ruimtelijke planontwikkeling en, in sommige gevallen, de regie stevig ter hand moet nemen. Deze doelstellingen kunnen heel breed zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van voorzieningen of maatschappelijke ontwikkeling. Samenhang in en afstemming van behoeften en functies in het plangebied is hierbij essentieel. De oorspronkelijke titel van de Kadernota Grondbeleid:

'Regie in gebiedsontwikkeling' is dan ook aangepast in:  
'Regie op integrale gebiedsontwikkeling'.



## *Wettelijk kader*

De Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treedt, biedt een kader voor nieuwe werkwijzen en instrumenten. Ook jurisprudentie van de afgelopen jaren, bijvoorbeeld het Didam arrest, beïnvloed het gemeentelijk grondbeleid. Naar verwachting volgt ook nog aanvullend instrumentarium voor het grondbeleid vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, die momenteel in voorbereiding is.

## **1.2 Samenvatting**

### *Rol van de gemeente*

De gemeentelijke visie op het grondbeleid is dat de gemeente regie voert vanuit het perspectief op de grote opgaven waar ze voor aan de lat staat. Uitgangspunt hierbij is: faciliteren waar het kan en actief zijn waar het moet. De maatschappelijke opgave is hierbij leidend. Grondexploitatie staat ten dienste van de gewenste ontwikkelingen en wordt niet gezien als een verdienmodel voor de gemeente.

Met faciliteren wordt bedoeld dat private partijen zelf gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten realiseren. De gemeente faciliteert in de vorm van het in procedure brengen van bestemmingsplannen/omgevingsplannen en aanleg van het openbaar gebied. Daarbij kunnen voorwaarden worden gesteld aan de wijze van invulling van de projecten, in omgevingsplannen of in overeenkomsten.

Om particuliere ontwikkeling mogelijk te maken worden vaak ook gronden van de gemeente betrokken. Hierdoor kan een meerwaarde worden gecreëerd en kan de juiste balans worden gevonden bij de invulling van de schaarse ruimte (grond). Deze nieuwe Kadernota Grondbeleid voorziet in instrumentarium om dit mogelijk te maken.

### *Opgaven*

De gemeente Veldhoven staat voor een aantal grote opgaven. Dit betreft zowel het gebied van fysiek-ruimtelijke ontwikkelingen (woningbouw, bedrijventerreinen, infrastructuur en natuur- en groengebieden), als maatschappelijke opgaven (wonen en zorg, leefbaarheid, onderwijs, opvang, maatschappelijke voorzieningen, duurzaamheid, energieneutraal bouwen en zorgvuldig ruimtegebruik). Belangrijk is om deze opgaven goed met elkaar in verbinding te brengen, zodat de gemeente op het juiste moment de regie kan voeren op deze ontwikkelingen. Met een heldere visie en het stimuleren van toegankelijkheid, zelfsturing en diversiteit wordt richting gegeven aan deze ambities. Concreet wordt gewerkt aan het realiseren van diverse, duurzame, toekomstbestendige woon-, werk- en leefgemeenschappen met een kwalitatief goede openbare ruimte en een hoog voorzieningenniveau.

### *Gemeenteraad en college*

Door de vaststelling van de Kadernota geeft de gemeenteraad een raamwerk waarbinnen college van burgemeester en wethouders het grondbeleid realiseert. Binnen deze kaders legt het college projecten bouwgrondexploitatie ter instemming en verantwoording voor aan de raad. Regulier gebeurt dit binnen de Planning en Control Cyclus: in de paragraaf Grondbeleid van de begroting en de jaarrekening. Afwijkingen worden gerapporteerd in de

bestuursrapportages.

### 1.3 Opzet van de Kadernota Grondbeleid 2023

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

De afgelopen jaren is de Kadernota Grondbeleid ook veel gebruikt als naslagwerk in de gemeentelijke organisatie. De gebruikers waren positief over de gekozen indeling en lay-out. Daarom is deze opzet ook niet gewijzigd ten opzichte van de vorige editie.

Hoofdstuk 2 is een korte introductie in het grondbeleid van de gemeente Veldhoven. Het huidige grondbeleid wordt aangegeven waarbij rekening is gehouden met mogelijke varianten en nieuwe ontwikkelingen in wetgeving en jurisprudentie. Bijzondere aandacht krijgt hierbij de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024.

Hoofdstuk 3 beschrijft de instrumenten die gebruikt kunnen worden om het grondbeleid te realiseren. Deze instrumenten hebben betrekking op grondverwerving, beheer, grondverkoop, planologische instrumenten en kostenverhaal. Nieuwe instrumenten worden specifiek aangegeven.

Hoofdstuk 4 geeft de relatie met de Planning en Control Cyclus (begroting en jaarrekening) aan.

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

#### Beleidsuitgangspunten Kadernota Grondbeleid

- Grondbeleid houdt zich bezig met ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen, openbare ruimte, infrastructuur en natuur- en groengebieden.
- Grondbeleid faciliteert en stimuleert de gewenste ontwikkelingen rond de sociaal-maatschappelijke opgaven, verduurzaming en de schaa sprong.
- Om deze opgaven te kunnen realiseren wordt zorgvuldig ruimtegebruik nagestreefd.
- Maatwerk: afhankelijk van de ontwikkeling worden er keuzes gemaakt over het in te zetten instrumentarium van het grondbeleid.

## 2 Grondbeleid

### 2.1 Definitie grondbeleid

Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Meeste aandacht hierbij gaat uit naar woningbouw, ontwikkeling/herstructurering bedrijventerreinen en aanleg infrastructurale werken/openbaar gebied.

Door middel van het grondbeleid kan de gemeente invloed uitoefenen op de wijze waarop gronden worden gebruikt. Sturing van het grondgebruik door middel van grondbeleid helpt om (publieke) doelstellingen te bereiken. Ook dragen een heldere visie op grondbeleid en het stimuleren van integraliteit, toegankelijkheid, zelfsturing en diversiteit hier aan bij.

Het grondbeleid geeft de kaders voor:

- wijze van gebiedsontwikkeling;
- markconforme prijsvorming van bouwgrond;
- verhaal van gemeentelijke kosten;
- risicobeheersing bij de uitvoering van ruimtelijke projecten;
- taakverdeling tussen raad, college en ambtelijk apparaat.

### 2.2 Bevoegdheden raad, college en ambtelijk apparaat

De beleidskaders van het grondbeleid worden vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad controleert of het college, bij de uitvoering van het grondbeleid, binnen de vastgestelde kaders is gebleven. Door verslaglegging over het gevoerde grondbeleid is de gemeenteraad in staat haar controlerende rol naar behoren uit te voeren. Een adequate uitvoering van het grondbeleid is gebaat bij een heldere splitsing en uitwerking van controlerende en uitvoerende taken en bevoegdheden. In het schema op bijlage 1 wordt de rolverdeling tussen de gemeenteraad en het college in beeld gebracht.

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

### 2.3 Doelstellingen grondbeleid

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

De uitgangspunten bij de realisatie van deze doelstellingen zijn:

1. grond komt op het juiste moment en op de juiste plaats beschikbaar voor de gewenste ontwikkeling;
2. grond krijgt de juiste functie voor de gewenste ontwikkeling;
3. er ontstaat een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, eigenaren, ontwikkelende partijen en overheid.



## 2.4 Vormen van grondbeleid

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

1. Faciliterend grondbeleid, waarbij de gemeente stuurt via de regels en voorschriften in de gebiedsontwikkeling. Hierbij stuurt de gemeente door middel van publiek recht (b.v. Omgevingsplannen) of privaatsrecht (b.v. overeenkomsten). De gemeente kan hierbij invloed uitoefenen om de ontwikkeling te laten aansluiten bij de gemeentelijke opgaven.
2. Actief grondbeleid, waarbij de gemeente grond koopt, bouw- en woonrijp maakt en als bouw kavels voor de verkoop aanbiedt, en hiermee stuurt op gewenste ontwikkelingen.
3. Publiek private samenwerking (PPS), waarbij de gemeente en de marktpartijen samen de grondexploitatie ter hand nemen. Ook bij PPS kan de gemeente invloed uitoefenen om de ontwikkeling te laten aansluiten bij de gemeentelijke opgaven.

### *Ad.1. Faciliterend, passief grondbeleid*

Bij faciliterend grondbeleid is de bouwlocatie in het bezit van een private partij (ontwikkelaar, particulier) en wordt deze door die partij ontwikkeld. De gemeente treedt vooral op als overheid, die de plannen van private partijen faciliteert, bijvoorbeeld door het vaststellen van een bestemming. In het kader van zo'n bestemmingswijziging moet de gemeente vaak allerlei kosten maken, zoals onderzoek en de aanleg van voorzieningen. Deze kosten moeten bij de private partij worden verhaald op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en vanaf 2024 op grond van de Omgevingswet. Ook kan de gemeente in dit kader een bijdrage voor Bovenwijkse voorzieningen (BOVO) vragen. In deze Kadernota wordt ook een nieuw instrument geïntroduceerd: verevening voor de bijdrage voor de bouw van sociale huurwoningen.



De gemeente vermijdt bij het faciliterend grondbeleid financiële risico's. Zij koopt immers niet massaal gronden aan die vervolgens later, nadat de infrastructuur is aangelegd, weer worden verkocht. De kosten die de gemeente maakt bij het faciliterend grondbeleid, bijvoorbeeld voor de aanleg van de infrastructuur, kunnen dus worden verhaald. De gemeente kan eventuele planschade ook verhalen bij de private partij. Planschade (heet onder de Omgevingswet: nadeelcompensatie) kan ontstaan vanwege het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet: Omgevingsplan).

Voordelen van faciliterend, passief grondbeleid:

- gemeente hoeft niet te investeren in grond en vastgoed en de kosten van de grondexploitatie zijn op derden te verhalen. Hierdoor loopt de gemeente slechts beperkt financieel risico. Van belang is wel dat de gemeentelijke kosten die worden verhaald goed en volledig worden geraamd. Dit is ook een wettelijk vereiste in de Omgevingswet;
- gemeente heeft invloed door strikte voorschriften en locatie-eisen in een exploitatieplan of een via de anterieure overeenkomst. Na invoering van de Omgevingswet kunnen locatie-eisen worden vastgelegd en vindt kostenverhaal

plaats via het omgevingsplan, de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning of het omgevingsprogramma.

Nadelen van faciliterend, passief grondbeleid:

- primaat voor de ontwikkeling ligt bij de private eigenaar;
- minder invloed op planning en timing van gewenste ontwikkelingen;
- sturen gebeurt aan de hand van het gemeente beleidskader, maar gemeente heeft vooraf minder invloed op de uitgangspunten van een ruimtelijk plan;
- minder invloed op en budget voor de aanleg van openbaar gebied en infrastructuur;
- minder invloed op het realiseren van gemeentelijke opgaven en doelstellingen;
- minder invloed op de exploitatiewinst.

Deze nadelen zijn door bepalingen in bestemmingsplan of omgevingsplan en/of het maken van afspraken met particuliere partijen en door gemeentelijk kostenverhaal voor een groot deel te ondervangen.

#### *Ad.2. Actief grondbeleid*

Bij actief grondbeleid kiest de gemeente ervoor deze zelf bedrijfsmatig te exploiteren door de ruwe gronden te verwerven, de grond bouw- en woonrijp te maken, de publieke voorzieningen en de grondproductiekosten in de gronduitgifteprijs door te berekenen. Hierna verkoopt de gemeente de grond bestemd voor de bouw van woningen of bedrijven aan derden. Oerle-Zuid, Zilverackers, Habraken en Zandven zijn projecten die gebaseerd zijn op actief grondbeleid. Instrumentarium dat hierbij hoort is onder andere voorkeursrecht gemeenten en onteigening.

Bij al in uitvoering zijnde grondexploitaties, waar sprake is van veel gemeentelijk grondeigendom, wordt vastgehouden aan actief grondbeleid. Ook voor de aanleg van gemeentelijke infrastructuur zoals wegen, riolering of maatschappelijke voorzieningen, is gemeentelijke grondaankoop noodzakelijk. Actief grondbeleid kan daarnaast toegepast worden waar dat strategisch van belang is, bijvoorbeeld om gewenste (gebieds)ontwikkelingen mogelijk te maken of in gang te zetten. Hierbij is maatwerk noodzakelijk.

Voordelen van actief grondbeleid:

- maximale invloed op de realisatie van publieke doelstellingen (ruimtelijke ontwikkeling, economie, verkeer, milieu, wonen en zorg, onderwijs, opvang, leefbaarheid), daarbij moet worden aangetekend dat dit niet oneindig is. Stapeling van gemeentelijke ambities kan de haalbaarheid van ontwikkelingen voor de initiatiefnemers onder druk zetten. Ook binnen actief grondbeleid geldt dat samenwerking met marktpartijen compromissen vraagt, waarbij niet altijd alle gemeentelijke ambities kunnen worden gerealiseerd;
- volledige zeggenschap op de realisatie van gemeentelijke doelstellingen zoals ten aanzien van duurzaamheid en energieneutraal bouwen of het stimuleren van woningbouw;
- mogelijkheid om via grondverkoop richting te geven aan bebouwing, gebruik en/of beheer (woningbouwprogramma of ontwikkeling bedrijfslocaties);
- in eigen hand houden van de start van de planontwikkeling, fasering en het tempo van uitvoering van het plan;
- behoud van regie en mogelijkheid tot selectie van partners bij de ontwikkeling op basis van gemeentelijke ambities en opgaven;
- rechtvaardige verdeling van grond;
- exploitatiewinsten ten goede laten komen aan de gemeenschap;
- mogelijkheid tot strategische verwervingen.

Nadelen van actief grondbeleid:

- gemeente loopt financieel risico als gevolg van niet beïnvloedbare economische omstandigheden (o.a. stijgende rente en teruglopende vraag naar woningen of bedrijfslocaties);
- investeringen die gemoeid zijn met de aankopen leggen beslag op het gemeentelijk kapitaal;
- samenwerking vraagt ook compromissen, waarbij mogelijk niet alle ambities van de gemeente worden gerealiseerd.

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

### *Ad.3. Publiek private samenwerking (PPS)*

BPubliek private samenwerking (PPS) is een verzamelnaam voor allerlei vormen van samenwerking tussen overheid, instellingen (waaronder woningcorporaties) en bedrijfsleven. Bij PPS kunnen gemeente en marktpartijen samen de grondexploitatie ter hand nemen. Bij deze vorm van grondbeleid voert de gemeente een relatief sterke en actieve rol. Bezit van gronden en opstallen door marktpartijen, minder vreemd vermogen bij de gemeente en voornemens van marktpartijen om zelf aan de slag te gaan kunnen redenen om samen te werken.

Er zijn grofweg drie vormen (modellen) van PPS:

1. Concessiemodel

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

2. Bouwcontingent

De marktpartijen verkopen hierbij hun grond aan de gemeente en krijgen een ruil daarvoor een recht om elders in of buiten het plangebied gemeentegrond te kopen voor de bouw van bijvoorbeeld woningen. Ook hier worden zeggenschap, verantwoordelijkheden, werkzaamheden en risico's bij de ontwikkeling, realisatie, exploitatie en/of beheer van het project tussen gemeente en marktpartijen verdeeld en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Voorwaarde voor dit model is dat marktpartijen een grondpositie hebben en bereid zijn om hun gronden aan de gemeente te verkopen.

3. Joint venturemodel

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

Samenwerking met een private partij is in de gemeentelijke visie uitstekend inpasbaar als de gemeente de grond in eigendom heeft of van de private partij kan kopen, de grond in een gezamenlijke groundbank worden ondergebracht of de grond in particuliere handen blijft of komt. Voorbeeld van een project in Veldhoven is de gebiedsontwikkeling van Djept. Dit is een samenwerking op basis van het concessiemodel. Ook het bouwcontingent wordt in Veldhoven toegepast, o.a. in Zilverackers Kransackerdorp. Bij de verdere ontwikkeling en revitalisering van de Run 2000 kan mogelijk gebruik worden gemaakt met een PPS constructie, samen met grondeigenaren.

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

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

Voordelen van PPS:

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

Nadelen van PPS:

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

### *Maatschappelijk gedreven grondbeleid*

De gemeente beschikt over verschillende middelen om te kunnen sturen op doelstellingen en ambities. Grondbeleid is ook een middel om maatschappelijke opgaven en doelstellingen met ruimtelijke impact te verwezenlijken. Dit is meer een houding dan een andere vorm van grondbeleid. Je zet de instrumenten van het grondbeleid in om maatschappelijke opgaven te realiseren. Vanuit een integrale blik bezien, kan dit middel van betekenis zijn voor het realiseren van maatschappelijke doelen, waarbij de opbrengsten pas op langere termijn zichtbaar zijn.

Dit vraagt om investeringen die maatschappelijke waarde creëren, die zich pas in de toekomst terugbetalen. Bijvoorbeeld: het via faciliterend of actief grondbeleid sturen op gerichte toevoeging van maatschappelijke voorzieningen. Dit levert op dat inwoners een grotere mate van zelfredzaamheid kunnen behouden. Dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen en dat meer vrijwilligerswerk en onderlinge buurtzorg in een wijk kan worden geactiveerd. Denk aan: wijksteunpunten voor activiteiten, zorg en ondersteuning, toevoegingen in de openbare ruimte ten behoeve van leefbaarheid, ontmoeting en beweging, grondoppervlakte t.b.v. stalling scootmobielen, ruimte voor samengestelde praktijken voor eerste-lijnszorg zoals huisartsen en apotheken.

In deze variant zullen er altijd maatschappelijke partners en daarmee ook mogelijke andere financieringsbronnen (zoals een Zorgverzekeraar of subsidieregeling voor wonen en zorg) betrokken moeten worden. Ook kan bezien worden welke andere financieringsmogelijkheden er binnen de beleidsvelden beschikbaar zijn.

Dat betekent dat maatschappelijke waardetoevoeging (nu of op langere termijn) moet

worden afgewogen tegen financiële opbrengsten binnen gemeentelijke bouwgrondexploitaties of bij kostenverhaal.

Maatschappelijk gedreven grondbeleid houdt ook in dat gekeken wordt naar voldoende huisvesting en voorzieningen voor alle inwoners van Veldhoven, bijvoorbeeld de bouw van voldoende sociale huurwoningen of de huisvesting van vluchtelingen en statushouders.

Voordelen van maatschappelijk gedreven grondbeleid:

- maximale invloed op de realisatie van publieke maatschappelijke doelstellingen (ruimtelijke ontwikkeling, economie, verkeer, duurzaamheid, milieu, onderwijs, voorschoolse voorzieningen, wonen en zorg, opvang, leefbaarheid, zelfredzaamheid van inwoners);
- volledige zeggenschap op de realisatie van gemeentelijke doelstellingen zoals ten aanzien van duurzaamheid en energieneutraal bouwen;
- mogelijkheid om via grondverkoop, of het stellen van locatie-eisen bij kostenverhaal, richting te geven aan bebouwing, gebruik en/of beheer (doelgroepen);
- in eigen hand houden van de fasering en het tempo van uitvoering van een bestemmingsplan/omgevingsplan;
- behoud van regie en mogelijkheid tot het kiezen van partners bij de ontwikkeling;
- rechtvaardige verdeling van grond en kostenverdeling (d.m.v. kostenverhaal);
- inhoudelijk en financieel partnership met maatschappelijke partners die nodig zijn om tot een toekomstbestendige voorzieningenstructuur te komen. Hierdoor komen investeringen slechts voor een beperkt deel voor rekening van de gemeente;
- gemeente heeft invloed door bestemmingsplanvoorschriften en locatie-eisen in een exploitatieplan en doelgroepbepalingen in een Omgevingsplan.

Nadelen van maatschappelijk gedreven grondbeleid:

- investeringen die gemoeid zijn met de aankopen leggen beslag op het gemeentelijk kapitaal; maatschappelijke opbrengsten vertalen zich niet geheel financieel en pas op langere termijn;
- er moeten (investerings-)partners worden gezocht en een gesegmenteerd maatschappelijk veld met diverse gescheiden financieringsstromen;
- vermenging van private en publieke rol van de gemeente. Gemeente is bijvoorbeeld grondeigenaar, wil opbrengsten realiseren, maar heeft ook een kader scheppende en toetsende rol door middel van bestemmingsplannen/omgevingsplannen, omgevingsplannen, omgevingsvergunningen en omgevingsprogramma's.

### *Keuze in de vorm van grondbeleid*

De keuze voor welk vorm van grondbeleid wordt toegepast op de betreffende locatie hangt vooral af van:

- de maatschappelijke- en beleidsdoelen die de locatie dient;
- de belangstelling van marktpartijen voor de locatie;
- de financiële ruimte van de overheid en de financiële risico's die de ontwikkeling van de locatie met zich meebrengt;
- de grondposities die de gemeente op de locatie heeft.

De gemeente Veldhoven biedt maximaal ruimte aan particulier initiatief en particulier ontwikkelen. Het doel staat voorop en niet het middel om er te komen. Dit houdt in dat faciliterend grondbeleid het uitgangspunt is. De gemeente accepteert hierbij dat zij minder op detail kan sturen en ook minder invloed heeft op het proces. Daar tegenover wil de gemeente haar doelstellingen realiseren, bijvoorbeeld bij woningbouw en voor de ontwikkeling en vestiging van bedrijven in Veldhoven. Als er vanuit de markt te weinig passende initiatieven komen of het proces verloopt te traag kan de gemeente ook een wat actievere rol oppakken, bijvoorbeeld door het doen van strategische verwervingen.

Afhankelijk van de situatie en context, zal telkens worden gezien welke manier van handelen past bij de opgave. Bij nieuwe ontwikkellocaties, veelal inbreiding in bestaand woongebied, zal bij voorkeur gekozen worden voor faciliterend grondbeleid. Hierbij wordt bekeken op welke wijze de gemeente regie in de ontwikkeling wil en kan hebben, bijvoorbeeld door het vooraf vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan in combinatie met kostenverhaal en het eventueel stellen van locatie-eisen. Uitgangspunt bij de bestaande uitbreidingslocaties in Veldhoven voor zowel woningbouw (bijvoorbeeld bij Zilverackers) als ontwikkeling bedrijventerreinen (bij Habraken en De Run) blijft actief grondbeleid. De alternatieven, PPS (bijvoorbeeld bij project Djept) en faciliterend grondbeleid (bijvoorbeeld bij project Lindehof), worden zo mogelijk toegepast. Hierbij wordt rekening gehouden met de positie, de rol, de mate van invloed en de risico's van de gemeente. De keus van het type grondbeleid voor de betreffende locatie wordt ook aangegeven in de paragraaf Grondbeleid van de begroting en jaarrekening.

## **2.5 Planning en Control Cyclus**

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

Bij de start van een bouwgrondexploitatie is het uitgangspunt dat de bouwgrondexploitatie financieel in evenwicht is. Dit wil zeggen dat de bouwgrondexploitatie sluitend is en de gemeentelijke begroting van baten en lasten niet zonder uitdrukkelijk raadsbesluit mag begunstigen of belasten. Bij een verliesgevende bouwgrondexploitatie wordt expliciet aan de gemeenteraad voorgesteld om hiervoor een verliesvoorziening beschikbaar te stellen. De raad besluit, op voordracht van het college, om tussentijds winst te nemen van een bouwgrondexploitatie als deze tussentijds een positief gerealiseerd resultaat laat zien. Deze winst komt ten gunste van de algemene dienst. Bij het afsluiten van een bouwgrondexploitatie gaat het resultaat ook naar de algemene dienst.

Faciliterend grondbeleid en het daarbij behorende gemeentelijke kostenverhaal wordt meer toegepast bij gebiedsontwikkeling. Daarom zal ook in de paragraaf Grondbeleid meer aandacht komen voor dit onderdeel en dit type projecten.

## **2.6 Opgaven gemeente Veldhoven**

De gemeente Veldhoven heeft grote opgaven op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw, bedrijventerreinen, infrastructuur en natuur- en groengebieden, wonen en zorg, duurzaamheid, energieneutraal bouwen en zorgvuldig ruimtegebruik worden nagestreefd. Belangrijk is om deze opgaven goed met elkaar in verbinding te brengen, zodat de gemeente op het juiste moment regie kan voeren op de ontwikkelingen en dat bij concurrentie om locaties vanuit verschillende mogelijke invulling een integrale afweging wordt gemaakt

Concreet wordt gewerkt aan het realiseren van diverse, duurzame woon-, werk- en leefgemeenschappen met een kwalitatief goede openbare ruimte en een hoog voorzieningenniveau. Per situatie worden keuzes gemaakt over het in te zetten instrumentarium van het grondbeleid. Criteria die bepalen welke instrument wordt ingezet zijn onder andere: de (gemeentelijke) grondpositie, de grootte van het te ontwikkelen gebied, de snelheid en planning van de ontwikkeling, de aard en kwaliteit van te realiseren rood (woningbouw/bedrijfsontwikkeling), grijs (openbaar gebied) en groen (natuur), de risico's die gemeente wil dragen en de maatschappelijke gemeentelijke ambities om tot realisatie te komen.

Hieronder volgt een opsomming van de keuzes waarbij het grondbeleid in de uitvoering betrokken is.

1. De eigendomspositie van de grond op de te ontwikkelen locatie. Bij:
  - a. gemeentelijk grondeigendom wordt gezorgd voor een goede ruimtelijke afweging en goede afspraken met bouwbedrijven en ontwikkelende partijen over de investeringen in het openbaar gebied;
  - b. particulier grondeigendom wordt gezorgd voor een goede ruimtelijke afweging en afspraken over de gewenste kwaliteiten met verhaal van de gemeentelijke kosten.
  
2. Voor een goede afstemming van vraag en aanbod in aantallen woningen en type woning wordt ingezet op:
  - a. het laten aansluiten van het grondprijzenbeleid op de woningbouwprogrammering en de definities vanuit de Regionale Begrippenlijst Wonen, die jaarlijks wordt geactualiseerd;
  - b. het maken van (prestatie)afspraken met woningcorporaties over nieuwbouw binnen de gemeente en in regionaal verband;
  - c. het ontwikkelen van flankerend beleid voor woningen waar veel vraag naar is, zoals sociale woningbouw, middeldure huur en wonen met zorg. Hiervoor zoeken we afstemming in regionaal verband;
  - d. de verkoop van grond voor de bouw (zorg)woningen voor een marktconforme prijs;
  - e. bij grondverkoop voor parkeerplaatsen voor sociale huur (en indien nodig ook andere specifieke woonvormen) parkeerplaatsen aan te sluiten bij de doelstellingen vanuit het woonbeleid en regionale afspraken over flankerend beleid;
  - f. de woningbouwprogrammering in regionaal verband doorlopend te actualiseren waarbij voldoende flexibiliteit wordt ingebouwd om te kunnen inspelen op de actuele vraag en de toekomstige behoefte;
  - g. de realisatie van (tijdelijke) mogelijk te maken die klein en goedkoop zijn voor onder andere urgenten zoals statushouders en bijzondere doelgroepen (alleenstaanden, jongeren);
  - h. het met maatwerk in grondbeleid en grondprijzen mogelijk maken van innovatieve of experimentele woonvormen, zoals wooncoöperaties, bijzondere CPO's of Tiny Houses.
  
3. Voor het versterken en behouden van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen en voor een goede afstemming van de plancapaciteit aan de vraag naar nieuwe werklocaties en werkmilieus wordt ingezet op:
  - a. de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in de vorm van publiek private samenwerking en indien gewenst met ondersteuning van actief grondbeleid;
  - b. het samen met het Stedelijk Gebied Eindhoven de actualisering van de programmering werklocaties in regionaal verband, waarbij voldoende flexibiliteit wordt ingebouwd om te kunnen inspelen op de actuele vraag en de voorraad m<sup>2</sup> bedrijventerreinen in evenwicht gebracht met de behoefte van de markt;
  - c. het investeren in de bereikbaarheid van de Veldhovense bedrijventerreinen;
  - d. het invullen van de verduurzamingsopgave en energietransitie op de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door het realiseren van energiebesparende maatregelen;
  - d. de verkoop van grond voor bedrijventerreinen voor een marktconforme prijs.
  
4. Voor ontwikkelingen met groot maatschappelijk belang wordt ingezet op:
  - a. het mogelijk maken van strategische aankopen om de ontwikkelingen te stimuleren;
  - b. een goede balans tussen verdichting en openbare ruimte;
  - c. een gezonde verstedelijking.

5. Duurzame ontwikkelingen worden voorop gesteld door:

- a. uit te gaan van de bouw van Nul op de meter-woningen en daarom af te zien van de aanleg van een leidingnetwerk voor aardgas bij nieuwe woningbouwlocaties. Onder de Omgevingswet (het Besluit bouwwerken leefomgeving) wordt uitgegaan van Bijna Energie Neutrale woningen (BENG). Deze gaan wat duurzaamheid betreft minder ver dan Nul op de meter woningen. De laatste jaren is de aanleg van een aardgasnetwerk in nieuwe woonwijken wel niet meer wettelijk toegestaan;
- b. naast de vereiste energetische norm wordt vanuit het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid gewerkt aan duurzame opwekking. Mogelijk heeft dit ook een ruimtevraag tot gevolg;
- c. bij ruimtelijke ontwikkelingen randvoorwaarden toepassen met betrekking tot klimaatbestendigheid (waterberging, voorkomen wateroverlast, tegengaan hittestress) en vergroten van biodiversiteit;
- d. te investeren in (onderlinge) communicatie om voor duurzame ontwikkelingen begrip te kweken, kennis te delen en goede voorbeelden te geven.



6. Om de betrokkenheid van burgers, bedrijven en regionale samenwerkingsvormen maximaal te faciliteren wordt er van uit gegaan dat:

- a. bij de planontwikkeling en planvorming (w.o. het opstellen van bestemmingsplannen/omgevingsplannen) wordt ingezet op participatie van inwoners en bedrijven, conform de gemeentelijke participatiekaders. De Omgevingswet biedt hiervoor ook kaders;
- b. daar waar de markt de aanzet geeft tot gebiedsontwikkeling, wordt de voorkeur gegeven aan faciliterend gemeentelijk grondbeleid. Dit kan ook in de vorm Publiek Private Samenwerking (PPS) of door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- c. een sterke regio Veldhoven veel te bieden heeft, o.a. op het vlak van 'wonen', 'werken' en 'voorzieningen'. Onder andere samenwerking in het Stedelijk Gebied Eindhoven biedt hiervoor de kansen.

7. Om de kwetsbaarheid en financiële risico's van het grondbeleid zo klein mogelijk te houden:

- a. worden de risico's van de bouwgrondexploitatie in totaliteit en per afzonderlijk project geïnventariseerd en worden indien nodig scenarioberekeningen gemaakt en beheersmaatregelen getroffen;
- b. wordt de gemeenteraad twee maal per jaar (bij begroting en jaarrekening) door het college geïnformeerd en legt het college verantwoording af over het te voeren en gevoerde grondbeleid. Hierbij wordt aandacht besteed aan de mate van het realiseren van de inhoudelijke doelstellingen.



### 3 Instrumentarium grondbeleid

Bij het uitvoeren van het grondbeleid maakt de overheid gebruik van twee soorten instrumenten:

1. Instrumenten die het mogelijk maken het eigendom van de grond te verkrijgen en/of beperkte rechten op de grond te wijzigen of te beëindigen. Deze instrumenten stellen de overheid in staat om eigenaren die het door de overheid gewenste gebruik niet kunnen willen of realiseren uit te kopen, beperkt zakelijke rechten af te kopen en de verkaveling in gebieden met sterk versnipperd grondeigendom aan te passen. Door het grondeigendom heeft de gemeente hier maximale invloed.
2. Instrumenten waarmee de overheid de kosten kan verhalen die zij moet maken om een gebied geschikt te maken voor het beoogde gebruik, zoals wonen, bedrijvigheid of recreatie. Dit betreft een breed pakket van kosten: van de kosten van het opstellen van ruimtelijke plannen en het saneren van de bodem tot en met het inrichten van de openbare ruimte en het aanleggen van voorzieningen. Door het beheer van het openbaar gebied, publiekrecht en het stellen van locatie eisen kan de gemeente invloed uitoefenen op de locatie.

De meest gebruikte instrumenten worden hieronder toegelicht.

#### 3.1 Verwerving

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

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



Alleen grond die voldoet aan de milieunormeringen (schone grond) wordt aangekocht. Hiertoe wordt altijd een verkennend bodemonderzoek geëist of opgesteld.

Voor de meeste locaties en investeringsprojecten in Veldhoven die al in ontwikkeling zijn, zijn nagenoeg alle noodzakelijke gronden verworven (Zilverackers Kansackerdorp, Djept, Habraken en Kempenbaan). Mogelijke verwervingen zijn maatwerk in relatie tot de ontwikkeling en de afspraken met ontwikkelende partijen. Hierbij is zelfrealisatie, waarbij de grond niet wordt aangekocht, ook een optie. Voor bedrijventerrein Habraken zijn twee terreinen niet verworven. Maar de intentie is om hier te kiezen voor zelfrealisatie, waarbij de gemeente de ontwikkeling faciliteert en de infra (wegen, riolen) aanlegt. Ook voor Djept worden niet alle gronden verworven omdat hier wordt samengewerkt met woningcorporatie/ontwikkelaar die ook grondeigenaar is.

#### *Financiële ruimte voor verwerving en strategische verwerving*

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

Een strategische verwerving is een grondaankoop op een locatie of in een plangebied waarvoor (nog) geen bouwgrondexploitatie is vastgesteld. Mogelijk is al wel gestart met de planvoorbereiding, maar er is nog geen sprake van de start van het vervaardigingproces. Er is wel een eerste financiële verkenning uitgevoerd (financiële- en economische haalbaarheidstoets). Er is nog geen door de raad vastgestelde grondexploitatie. Er ideeën/plannen over mogelijke ontwikkelingen (er worden dus plankosten gemaakt, ambtelijke uren geschreven) en (strategische) aankopen voorgesteld.

De laatste jaren hebben er overigens geen strategische grondaankopen plaatsgevonden. Niet uitgesloten wordt dat in de toekomst wel weer zal gebeuren, bijvoorbeeld om specifieke functies of voorzieningen te kunnen realiseren, omdat er een dringende maatschappelijke opgave ligt of bij de revitalisering van bestaande bedrijventerreinen.

#### *Toepassen Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)*

Als belangrijk instrument bij de actief grondbeleid is de toepassing van de WVG. Wanneer op een perceel WVG-aanduiding ligt moet de eigenaar deze grond eerst schriftelijk bij de gemeente aanbieden voordat aan anderen mag worden verkocht. De gemeente kan nadat het perceel is aangeboden beslissen om het aan te kopen. De toepassing van de WVG wordt gepubliceerd en per perceel vastgelegd. Om effectief te zijn dient, voordat plannen naar buiten treden en voordat grondeigenaren door de gemeente worden benaderd om grond te verkopen, een WVG aanwijzing te hebben plaatsgevonden. Momenteel zijn er geen plangebieden met een WVG aanwijzing.

#### Beleidsuitgangspunten verwerving

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

## *Onteigening*

Lukt het niet om via minnelijke weg tot verwerving te komen, heeft de gemeente de mogelijkheid om een onteigeningsprocedure te starten. Hiermee kan grondaankoop door de gemeente worden afgedwongen. Voorwaarde hiervoor is een onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan. Voor de reconstructie van de Kempenbaan en de aanleg van de Zilverbaan zijn onteigeningsplannen opgesteld.

De Omgevingswet leidt tot aanpassingen in de procedure voor de onteigening. Vanzelfsprekend wordt hiermee rekening gehouden.

## *Bouwcontingent*

Toepassing van het bouwcontingent (bouwclaimmodel) is een variant op publieke grondexploitatie. De gemeente koopt grond van ontwikkelende partijen in ruil voor een bouwclaim (bouwcontingent). De gemeente maakt plannen en verkoopt bouw- en woonrijpe grond terug aan de ontwikkelende partijen. Het recht dat een ontwikkelaar heeft om nieuwbouw te realiseren is de bouwclaim (bouwcontingent). Bij grondverkoop verkrijgt de ontwikkelaar een bouwcontingent voor de bouw van een vast omschreven soort en aantal woningen. Voor het plangebied Zilverackers lopen nog afspraken met bouwbedrijven met een bouwclaim. Hierbij wordt rekening gehouden met de eisen bij gronduitgifte naar aanleiding van het Didam arrest. Zie hieronder in paragraaf 3.3 Grondverkoop.

Kenmerken bouwcontingent:

- basis is grondeigendom van marktpartijen in het plangebied;
- verkoop van niet bouwrijp gemaakte grond aan de gemeente;
- gemeentelijke planontwikkeling en grondexploitatie;
- zeggenschap en grondexploitatie risico ligt volledig bij de gemeente;
- gerealiseerde winsten grondexploitatie worden niet gedeeld met marktpartijen;
- verkoop bouwrijp gemaakte grond door de gemeente;
- bij het uitgeven van het bouwcontingent wordt aangesloten op geldende beleidsuitgangspunten, zoals het te realiseren woningbouwprogramma.

## **3.2 Beheer van gronden en opstallen**

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

Uitgangspunt is dat opstallen na aankoop worden gesloopt, onder andere om kraak van panden te voorkomen. Is er een tijdelijke functie voor een pand dan kan deze langer behouden blijven. Als het opstal definitief behouden kan blijven wordt deze zo snel mogelijk weer verkocht of ingezet voor het doel waarvoor deze is aangekocht. Een afgeleide doelstelling van beheer is tijdelijke opbrengstmogelijkheden optimaal te benutten. Gronden en panden worden tegen marktconforme prijzen verpacht en verhuurd. Voor maatschappelijke functies worden panden minimaal tegen kostprijs verhuurd. Vaak worden bij de onderhandelingen over de aankoop van gronden en gebouwen afspraken gemaakt over de tijdelijke verhuur, soms met de verkopende partij (voortgezet gebruik). Voortgezet gebruik levert echter meestal geen opbrengst voor de gemeente op. Voortgezet gebruik wordt daarom altijd in tijd gelimiteerd en worden de ontbindingsvoorwaarden van de overeenkomst vastgelegd.



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

Indien het niet mogelijk is om panden na aanschaf af te breken of te verkopen, bijvoorbeeld omdat er nog onvoldoende duidelijkheid is over de (stedenbouwkundige) invulling van het gebied, worden deze panden tijdelijk verhuurd of tijdelijk in gebruik gegeven. Voor de bepaling van de huur wordt een uniform en transparant systeem gehanteerd. Ook kan gekozen worden voor een bedrijf die het pand beheert, bijvoorbeeld door het plaatsen van een tijdelijke huurder, anti-kraak. Hierbij zijn meestal geen huuropbrengsten voor de gemeente.

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

Bij verpachting wordt rekening gehouden met milieu- en duurzaamheidseisen ten aanzien van bemesting of een band rondom het perceel die een bloemenmix moet krijgen. Ook wordt rekening gehouden met de beschikbaarheid van de grond voor voorbereidende werkzaamheden, waar onder archeologisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplantraject.

### 3.3 Grondverkoop

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

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

#### Beleidsuitgangspunten beheer gronden en opstallen

- Gronden en panden worden tijdelijk in gebruik of beheer gegeven, verpacht verhuurd of bij een anti-kraak instelling ondergebracht. Dit in afwachting van toekomstige ontwikkelingen binnen de bouwgrondexploitatie.
- Voor gronden en panden die van jaar tot jaar worden verpacht of verhuurd wordt een wettelijke, marktconforme of kostprijs dekkende vergoeding in rekening gebracht.
- Voor beheer van gemeentelijke gronden wordt een overzichtelijke en actuele registratie van de verpachte, verhuurde en in gebruik gegeven gronden gevoerd.
- De voorwaarden waaronder grond wordt verpacht, verhuurd of in gebruik wordt gegeven zijn voor iedere pachter, huurder of gebruiker gelijk. Tenzij er bijzondere omstandigheden zich voordoen, waarin het college toe besluit.
- Voor panden en percelen die in "voorraad" worden gehouden tot ontwikkeling zich voordoet geldt dat het beheer duurzaam plaats vindt en de beheerskosten zo laag mogelijk worden gehouden.

## Grondprijzen bij woningbouw

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

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

Om beter aan te sluiten bij de markt zijn er meer grondprijscategorieën gekomen, gekoppeld aan het type en prijssegment woningen die in het lokale en regionale woonbeleid worden gehanteerd. Op dit moment zijn er nog geen grondprijzen voor de realisatie van zorgwoningen op gemeentegrond. Ook is er een staffeling in de prijs opgenomen voor de grote kavels.

Na een daling van de grondprijs van circa 20% tijdens de economische crisis vanaf 2008 en een stabilisatie van de grondprijzen voor grondgebonden woningen in 2014 en 2015 zijn de grondprijzen voor deze woningen in de periode 2016 tot en met 2022 met ruim 50% gestegen. In 2023 is er een beperkte daling geweest van 1,8%.

## Grondprijzen bij bedrijfskavels

Voor bedrijfskavels worden ook vaste grondprijzen in categorieën (regulier en zichtlocatie) toegepast. Afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en aard van de bedrijvigheid bestaat de mogelijkheid om een of meerdere categorieën toe te voegen. Zo bestaat de mogelijkheid om voor specifieke bedrijvigheid een aangepaste grondprijs te bepalen. Voor kantoorfuncties wordt de grondprijs per locatie bepaald, uitgedrukt in een vierkante meterprijs bruto vloeroppervlakte. Deze prijs kan bijvoorbeeld residueel worden bepaald. Ook voor bedrijfsgrond kan een onafhankelijk taxatiebureau de grondprijs bepalen of beoordelen. Voor maatschappelijke functies willen we opnieuw naar de toepasbaarheid van beschikbare categorieën kijken en mogelijk toevoegen.

## Beleidsuitgangspunten grondverkoop

- Gronden komen in aanmerking voor uitgifte:
  - als deze onderdeel uitmaken van al dan niet bouwrijpe grond;
  - in het kader van een bouwproject (bouwgrondexploitatie);
  - indien er geen sprake is van functioneel gemeentelijk bezit.
- Grondprijzen zijn vastgesteld met een vaste prijs per vierkante meter, worden residueel bepaald, door middel van een prijsvraag of als onderdeel van een aanbesteding.
- De gemeenteraad wordt door het college over de jaarlijkse actualisering van de grondprijzen geïnformeerd.
- Vrije kavels worden uitgegeven op basis van het schriftelijk kenbaar maken van interesse voor een bepaalde kavel.
- Indien er ruimtelijk of civiel geen bezwaren bestaan kan het college, reststroken grond verkopen of in gebruik geven.
- Het uitgeven van grond in erfpacht, al dan niet in combinatie met een kooprecht, is mogelijk. Voorwaarde hierbij is dat de jaarlijkse vergoeding (erfpachtcanon) marktconform is en is gerelateerd aan de verkoopwaarde van de grond.
- Bij constatering van illegaal grondgebruik treedt de gemeente handhavend op, zodat eigendomsoverdracht door verjaring wordt voorkomen. Onder andere bij de herinrichting van woonwijken inventariseert de gemeente of er sprake is van illegaal grondgebruik.

De grondprijzen voor bedrijfsgrond van de Gemeente Veldhoven zijn vanaf 2014 beperkt gestegen.

#### *Actualisering van de gemeentelijke grondprijzen*

De gemeentelijke grondprijzen worden jaarlijks per 1 april door het college geactualiseerd. De gemeenteraad wordt over deze actualisering geïnformeerd. De aanpassing van de grondprijs voor bouwkavels geschiedt met een vaste parameter, namelijk de regionale waardeinstijging/waardedaling zoals door het NVM is vastgesteld bij verkoop van bestaande woningen van het jaar ervoor. Deze parameter wordt eerst getoetst aan de regionale marktontwikkelingen van de grondprijzen. Incidenteel kan op basis hiervan worden afgeweken van de NVM cijfers, bijvoorbeeld bij bepaalde woningtypes. Deze aanpak is evenwichtig, marktconform en voorkomt (te) grote prijsschommelingen in vergelijking met de regio. Daarnaast kunnen de gemeentelijke grondprijzen door een onafhankelijk taxatiebureau worden beoordeeld of bepaald (in zijn algemeenheid of per project).



In het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over de grondprijsystematiek voor bedrijfsgrond en voor de bouw van sociale huurwoningen. Doel hiervan is het voorkomen van onnodige scheefheid in grondprijzen en meer zicht te krijgen in de ontwikkeling van de marktprijs. Elke gemeente bepaald overigens zelfstandig de hoogte van de grondprijzen. De systematiek die in Veldhoven wordt gehanteerd past binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken.

Naast regionale afspraken over de grondprijsystematiek voor woningen sociale huur vindt ook afstemming plaats over het zogenaamde flankerend beleid. Voorbeeld hiervan is het beleid ten aanzien van duurzaamheid, parkeren en harmonisering van planologische procedures en vergunningverlening. Ook stimuleringsmaatregelen zoals bovenplanse verevening bij de bouw van sociale huurwoningen, in combinatie met subsidies voor dit type woningen, wordt in de regio bekeken. Het Stedelijk Gebied Eindhoven houdt zich daarnaast bezig met de programmering van de woningbouw en de regionale afspraken hierover.

Flankerend beleid voor de bouw van bepaalde categorieën (zorg)woningen en maatschappelijke voorzieningen zal in overeenstemming met de Woon(zorg)visie Veldhoven verder worden uitgewerkt.

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

Aan ontwikkelende partijen wordt bouwgrond verkocht op basis van afgesproken bouwcontingent (bouwclaims). Deze grond wordt voor/onder de actueel geldende prijzen en condities verkocht. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het Didam arrest.

#### *Voorschot ambtelijke kosten bij grondverkoop*

Bij gemeentelijke grondverkoop kan de gemeente een voorschot vragen in de vorm van een exploitatiebijdrage voor de ambtelijke kosten. Dit komt voor bij de verkoop van grond aan ontwikkelende partijen (ontwikkelaars, corporaties, CPO-groepen) waar een langdurig traject van planontwikkeling en/of onderhandeling aan voorafgaat. Ook komt het voor bij de verkoop van grote bedrijfskavels. Dit voorschot wordt terugbetaald als de betrokken grond notarieel wordt geleverd.

#### *Uitgiftebeleid vrije kavels*

Wanneer er bouw kavels voor verkoop beschikbaar komen maakt de gemeente dit bekend via communicatie- en verkoopkanalen van de gemeente. Op basis van deze bekendmaking kan men schriftelijk inschrijven voor een bepaalde bouw kavel. Na eventuele selectie bij meerdere geïnteresseerden, worden de kavels uitgegeven en vinden de verkoopgesprekken plaats.

Per kavel wordt een vaste reserveringsvergoeding gevraagd. Deze wordt later verrekend met de koopprijs van de kavel.



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

#### *Didam arrest: bieden van mededingingsruimte bij vervreemding van gemeentelijke onroerende zaken*

De gemeente is, sinds de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam arrest van 26 november 2021, verplicht om bij de verkoop van onroerende zaken<sup>1</sup> het gelijkheidsbeginsel in acht nemen. Dit betekent dat als hoofdregel geldt dat aan alle gegadigden gelijke kansen op de aankoop moeten worden geboden. Ook moet in alle gevallen een beoogde verkoop bekend worden gemaakt. Inmiddels is door navolgende rechtspraak duidelijk geworden dat de rechtsregels van het Didam-arrest niet alleen betrekking hebben ook koop, maar ook op onder meer huur, erfpacht en het vestigen van zakelijke rechten.

Concreet betekent dit dat de gemeente in het geval van vervreemding van onroerende zaken verplicht is om mededingingsruimte te bieden aan alle (potentiële) gegadigden die er op de betreffende markt zijn. De mededingingsruimte wordt geboden door middel van het uitvoeren van een selectieprocedure. In het kader van zo'n procedure moet de

gemeente selectiecriteria stellen die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Door een dergelijke selectieprocedure te doorlopen wordt een uiteindelijke koper, huurder, pachter, beperkt gerechtigde etc., op een eerlijke, gelijke en transparante manier geselecteerd.

Mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden, indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop<sup>1</sup>. In dat geval moet de gemeente het voornemen tot vervreemding tijdig voorafgaand aan de vervreemding openbaar bekend maken en daarbij motiveren waarom bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

In "Bijlage 2, Juridisch kader" is de toepassing van eerder door het college vastgestelde systeemafspraken in het kader van het Didam-arrest, verder uitgewerkt.

### *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)*

De Omgevingsvisie en de Woon(zorg)visie streven ernaar particuliere initiatieven te omarmen en mogelijk te maken. Een goed voorbeeld hiervan is het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkelt en realiseert een groep particulieren samen, in eigen beheer en zonder winstoogmerk, op eventueel door de gemeente uit te geven grond(en), woningen met *eventuele* gezamenlijke zaken, buitenruimte en voorzieningen, met als doel de woningen zelf te gaan bewonen en de gezamenlijke zaken en voorzieningen door leden van het collectief zelf te gebruiken. In Zilverackers is veel ervaring opgedaan met CPO-ontwikkelingen voor woningbouw. Hierbij zijn ook afspraken gemaakt met, en is grond verkocht aan, de betrokken woningcorporatie om binnen het CPO-project sociale huurwoningen te realiseren.

#### Voordelen van CPO-initiatieven

Collectieven brengen vaak bijzondere woonwensen tot stand die meerwaarde hebben voor de eigenaren-bewoners, maar ook voor de omgeving (bijv. een gemeenschappelijke ruimte voor de leden van het collectief). Ook worden er vaak woningen gebouwd die een niche binnen de woningmarkt betreffen of het gaat om experimentele of innovatieve woningbouw, die in het traditionele ontwikkelaarsveld (nog) niet omarmd worden of niet redabel zijn te realiseren. Dit is echter geen voorwaarde/vereiste voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

Ook onder de Omgevingswet is van belang dat bij CPO de uitgangspunten van 'particulier opdrachtgeverschap' worden nageleefd. Als het omgevingsplan deze categorie mogelijk maakt, moeten in het omgevingsplan ook regels worden opgenomen die zekerstellen dat de woningen echt in particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd.

#### Kanttekeningen bij CPO-initiatieven

In het kader van het Didam-arrest en de gevolgen hiervan voor gemeenten, wordt een hernieuwde werkwijze gehanteerd. Bij elk ontwikkelgebied dat geschikt is en is aangewezen voor CPO-initiatieven kan na publicatie worden ingeschreven door CPO's. Hierbij geven de CPO's hun ontwikkelplannen aan. Voorafgaand hieraan heeft de gemeente per ontwikkellocatie, geschikt en aangewezen voor CPO-initiatieven, eisen en voorwaarden opgesteld.

De ontwikkeling van CPO-projecten kan langdurig zijn en kan de gemeente veel tijd en ambtelijke inzet kosten. Daarom hanteert de gemeente selectiecriteria waaraan de initiatieven worden getoetst en aan de hand waarvan de CPO-initiatieven worden geselecteerd. Ook wordt van CPO-initiatieven gevraagd dat zij kunnen aantonen dat er een

---

<sup>1</sup> Of: huur, pacht, vestigen van beperkt recht etc.



degelijke aanpak onder de organisatie van de CPO's ligt.

De gemeente hanteert een aantal algemene voorwaarden voor CPO-initiatieven. Deze voorwaarden zijn opgenomen in "Bijlage 2, Juridisch kader".

### *Wooncoöperaties*

In Veldhoven is nog geen ervaring opgedaan met wooncoöperaties. Dit is een vorm van samenwerking tussen bewoners bij het beheer en onderhoud van hun woningen. Vanuit het woonbeleid is er de bereidheid om dergelijke initiatieven te faciliteren, omdat in het land een groeiende vraag zichtbaar is naar dergelijke woonvormen. Als de gelegenheid zich voordoet zal hiervoor op basis van deze kadernota maatwerk moeten worden verricht. Daarbij kan naar verwachting deels worden aangesloten bij de uitgangspunten zoals hierboven beschreven met betrekking tot CPO's.

### *Zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod*

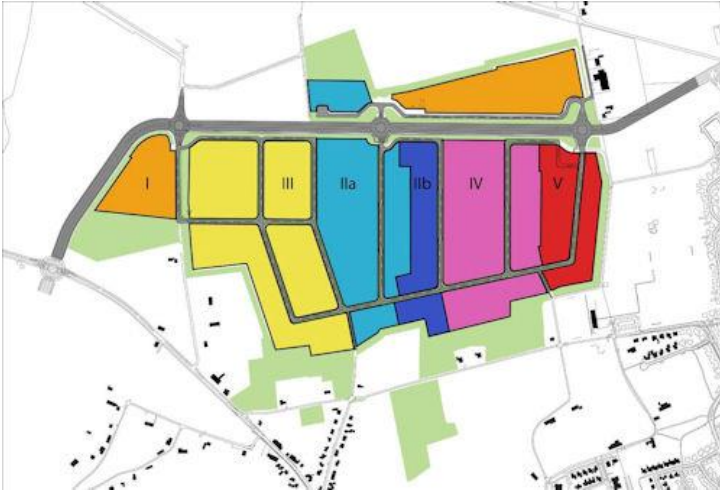
In een krappe woningmarkt, waarin de koopprijzen voor bepaalde woningen onevenredig hoog zouden worden kan de gemeente gebruik maken van de zelfbewoningsplicht. Het opleggen van een zelfbewoningsplicht houdt in dat een koper van een woning of van een bouwkaavel waarop een woning wordt gebouwd, de woning gedurende een bepaalde periode zelf dient te bewonen. Als de gemeente grondeigenaar is en gronden uit geeft, dan kan de zelfbewoningsplicht worden opgelegd in de overeenkomst van gronduitgifte.

De gemeente kan een zelfbewoningsplicht ook opleggen in situaties waarbij zij geen grondeigenaar is, maar alleen de grondexploitatie uitvoert of faciliteert. De gemeente mag immers regels stellen over antispeculatie voor sociale huur- en koopwoningen. De zelfbewoningsplicht kan bijvoorbeeld worden opgelegd in de anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal van de grondexploitatie wordt geregeld. De ontwikkelaar wordt dan via deze overeenkomst verplicht om de zelfbewoningsplicht door te leggen aan de opvolgende koper.

Om de werking van een zelfbewoningsplicht te versterken en om speculatie te voorkomen, wordt een zelfbewoningsplicht vaak opgelegd in combinatie met een vervreemdingsverbod. De koper van een onroerende zaak moet deze gedurende een bepaalde periode zelf bewonen (zelfbewoningsplicht) én mag deze gedurende een bepaalde termijn niet doorverkopen (vervreemdingsverbod), één en ander op straffe van een boete. De onroerende zaak kan dan niet worden aangekocht met als doel deze met winst te verhuren of te verkopen.

### *Uitgiftebeleid bedrijfskavels*

Bedrijven zijn niet gebonden aan de gemeentegrens als grens van hun vestigingsgebied. Zij kijken verder, zowel binnen de regio als daarbuiten. Het doel is om bedrijven te behouden en mogelijkheden te bieden voor nieuwe bedrijven om zich te vestigen. Ook is van belang om voldoende bedrijfskavels beschikbaar te hebben voor bedrijven die willen verplaatsen of uitbreiden. Verkoop van bedrijfskavels is gericht op kwalitatieve groei, passend bij de regio en het ecosysteem van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Het SGE wil bedrijven het beste aanbod doen en alle mogelijkheden binnen de regio voorleggen. Hierdoor krijgen bedrijven een integraal beeld van de kansen in de regio. Speerpunt in de regionale samenwerking bij uitgifte van bedrijfskavels is het Loket 9 voor 1 (voorheen 1-loket). De bedrijfscontactfunctionarissen van de betrokken gemeenten vormen samen het Loket 9 voor 1. De betrokken gemeente handelt zelf de verkoop van de bedrijfsgrond af. Het Stedelijk Gebied Eindhoven houdt zich ook bezig met de programmering van de plancapaciteit aan bedrijventerreinen en de regionale afspraken hierover.



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

De gemeente verzorgt de verkoop van bedrijfskavels op gemeentegrond. Per kavel wordt een vaste reserveringsvergoeding gevraagd. Deze wordt later verrekend met de koopprijs van de kavel.

#### *Erfpacht*

Het is ook mogelijk om gemeentegrond in erfpacht uit te geven, al dan niet in combinatie met een kooprecht. Erfpacht kan bij zowel grond voor woningbouw als bij bedrijfsgrond. Er wordt in zijn algemeenheid voor de erfpacht geen maximale termijn gesteld. Voorwaarde is dat de vergoeding hiervoor (de erfpachtcanon) marktconform is en is gerelateerd aan de verkoopwaarde van de grond. Wanneer grond in erfpacht wordt uitgegeven wordt deze grond tegen economische waarde (marktwaarde) gewaardeerd op de balans. De jaarlijkse erfpachtcanon komt ten gunste van de lopende begroting/exploitatie.

Bij erfpacht heeft de grondeigenaar nagenoeg geen zeggenschap meer over zijn grond. Door verkoop van de grond vervalt de erfpacht niet en het pachtvrij maken van de grond staat financieel bijna gelijk aan de aankoop van de grond.

In de markt is er weinig interesse voor erfpacht. Particuliere ontwikkelende partijen en ook woningcorporaties kiezen liever voor grondeigendom omdat dit meer mogelijkheden en zekerheden biedt o.a. voor het verkrijgen van een (hypothecaire) lening. Bovendien was, gezien de lage rentestand, het veelal goedkoper om te kiezen voor eigendom. De gemeente houdt hier rekening mee en neemt zelf dan ook geen initiatieven om gebruik te maken van erfpacht.

#### *Verkoop gemeentelijke panden*

Wanneer een pand, wat is aangekocht voor een gebiedsontwikkeling, past in de nieuwe (stedenbouwkundige en functionele) invulling van het gebied wordt dit gemeentelijk pand verkocht via een plaatselijke makelaar. De verkoopprijs voor dit pand wordt bepaald aan de hand van een onafhankelijke taxatie. Bij toerbeurt worden makelaars benaderd voor de verkoop van een pand.

#### *Verkoop, ingebruikgeving van reststroken en handhaving bij illegaal gebruik*

Wanneer er ruimtelijk of civiel geen bezwaren bestaan kan de gemeente grond verkopen of in gebruik geven. Bij een verzoek tot koop van een strook grond wordt onderzocht of de

strook behouden moet blijven of kan worden verkocht. Als er geen kabels en/of leidingen aanwezig zijn, de strook geen functie heeft in het openbaar gebruik (bijvoorbeeld als structureel groen of voor parkeren) en er verder vanuit stedenbouwkundig of planologisch oogpunt geen bezwaren zijn, kan de strook worden verkocht. Hiervoor bestaat er een vaste grondprijs voor reststroken met bouwmogelijkheid en reststroken zonder bouwmogelijkheid.

Wanneer er wel kabels en leidingen aanwezig zijn en er ruimtelijk of civiel geen bezwaar is kan grond in gebruik worden gegeven. Ter bevestiging van de ingebruikgeving en als vergoeding van de administratieve kosten wordt jaarlijks een vast bedrag in rekening gebracht. Vanwege de administratieve belasting wordt ingebruikgeving zo veel mogelijk beperkt.

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

Het college houdt, bijvoorbeeld bij de renovatie van het openbaar gebied, een algemene inventarisatieronde in een wijk of er sprake is van illegaal grondgebruik en bij constatering daarvan eveneens handhavend op treden. Het moment van inventarisatie houdt rekening met de verjaringstermijn van 20 jaar bij verjaring 'ter kwader trouw'.

### 3.4 Planologische instrumenten

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet is gericht op de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat milieu-, duurzaamheids- en ruimtethema's integraal moeten worden afgewogen gedurende de planvorming. Onder de Omgevingswet zijn er nieuwe instrumenten: omgevingsvisie, omgevingsplan, omgevingsvergunning en omgevingsprogramma's. Daarnaast is de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting in voorbereiding. Als deze wet wordt vastgesteld, kan ook voor meer volkshuisvestelijke doelen van het instrumentarium van de Omgevingswet worden gebruik gemaakt.

### 3.5 Kostenverhaal

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

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bij een nieuw bestemmingsplan kostenverhaal bij zelfrealisatie (op particulier eigendom) verzekerd dient te zijn. Ook de Omgevingswet voorziet hierin. Uitgangspunt is dat door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst tussen gemeente en eigenaar de gemeentelijke kosten worden verhaald. Deze kostenposten kunnen bestaan uit

#### Beleidsuitgangspunten planologische instrumenten

- Maakt de gemeente, om een locatieontwikkeling mogelijk te maken, een bestemmingsplan /omgevingsplan dan toetst zij of de grondexploitatie bijdraagt aan een goede ruimtelijke ontwikkeling en of deze economisch uitvoerbaar is.
- De gemeente kan gebruik maken van een exploitatieplan om onder andere locatie-eisen te stellen. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt dit onderdeel uit van een omgevingsplan of projectbesluit.
- Door de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt, ontstaat er een instrumentarium om milieu-, duurzaamheids- en ruimtethema's integraal af te wegen.

ambtelijke uren, (externe) onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan (milieu, archeologie), civiel technische investeringen en door derden ingediende planschadeverzoeken. Dit kostenverhaal vindt plaats naast de heffing van de gebruikelijk leges voor bepaalde gemeentelijke diensten.

Via een (anterieure) exploitatieovereenkomst kan de gemeente ook bijdragen vragen in ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente, waar onder ten behoeve van het realiseren van bovenwijkse voorzieningen. Te denken valt hierbij aan hoofdontsluitingswegen, parken en landschappelijke elementen. Hierbij wordt een financiële vertaling gegeven van het principe 'de gebruiker betaalt'. In een anterieure overeenkomst kunnen ook bepalingen over woningbouwcategorieën, zoals sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en vrije kavels worden opgenomen.

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

#### *Voorschot ambtelijke kosten bij kostenverhaal*

Bij het kostenverhaal kan de gemeente een voorschot vragen in de vorm van een exploitatiebijdrage voor de ambtelijke kosten. Dit komt voor bij ontwikkelingen met een langdurig traject van planontwikkeling en/of onderhandeling. Dit voorschot wordt verrekend met de definitieve exploitatiebijdrage.



#### *Bovenwijkse voorzieningen (BOVO)*

Een bovenwijkse voorziening (BOVO-investering) is een investering die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere exploitatiegebieden. Het gaat hierbij om investeringen die het belang van een plangebied geheel of gedeeltelijk overstijgen.

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

Voorbeelden van BOVO-investeringen zijn:

- aanlegkosten van ontsluitingswegen, civiel- of cultuurtechnische kunstwerken of inpassingmaatregelen, en parkeervoorzieningen;
- kosten voor het verplaatsen en aanleggen van groen, maatregelen naar aanleiding van Natuur Netwerk Brabant, inpassen en verplaatsen van monumenten of archeologische vondsten, en waterbuffering.

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

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

De door de gemeente gevraagde BOVO-bijdrage is afhankelijk van de grootte van de woning(en) en de grootte van de bedrijfskavel of de bruto vloeroppervlakte van de kantoorlocatie. Voor sociale huurwoningen hoeft geen BOVO-bijdrage te worden afgedragen. Dit geldt overigens ook voor nutsvoorzieningen, zendmasten, zonneparken, windmolens en niet commerciële maatschappelijke functies.

Het moment van betalen van de BOVO-bijdrage kan later plaatsvinden dan het verhaal van de overige gemeentelijke kosten. De BOVO-bijdrage dient uiterlijk bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan/omgevingsplan of bij de afgifte van een omgevingsvergunning betaald te zijn. Bij een tijdelijke bestemming of een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan (voor een periode van maximaal 10 jaar) wordt overigens geen BOVO-bijdrage gevraagd.

#### *Kostenverhaal onder de Omgevingswet*

Gemeentelijk kostenverhaal blijft onder de Omgevingswet verplicht. De Omgevingswet handhaaft ook de mogelijkheid om kosten voor bovenwijkse voorzieningen te verhalen. De Omgevingswet bevat een geheel nieuw financieel instrument voor de gemeente: de afdwingbare financiële bijdrage. Dat is via een amendement bij behandeling van de wet in de Tweede Kamerleden opgenomen. Een initiatiefnemer moet in bepaalde gevallen een afdwingbare financiële bijdrage betalen voor kwalitatieve verbeteringen van landschap, natuur, water of de stikstofbalans, de aanleg of aanpassingen van infrastructuur en

#### Beleidsuitgangspunten kostenverhaal

- Bij het sluiten van een exploitatieovereenkomst wordt ook de afdracht voor bovenwijkse voorzieningen meegenomen. Deze afdracht is afhankelijk van het aantal toe te voegen woningen of bedrijfsruimte. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de grootte van de woning.
- Indien de te verhalen kosten bij grondexploitatie niet anderszins verzekerd zijn, bijvoorbeeld door gemeentelijk grondeigendom of anterieure overeenkomsten, zal de gemeente de kosten verhalen op basis van het exploitatieplan/omgevingsplan.
- Indien, als gevolg van de planontwikkeling, door ontwikkelende partijen gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke diensten, worden deze diensten kostendekkend, verricht op basis van een vooraf overeengekomen vergoeding of via de te verhalen kosten op basis van de Wro/Omgevingswet.
- De kosten voor de gemeentelijke diensten en de bijdrage voor Bovenwijkse Voorzieningen worden tijdens een intakegesprek aan de ontwikkelaar kenbaar gemaakt. Vervolgens worden de kosten vastgelegd in een (anterieure) exploitatieovereenkomst welke door beide partijen wordt

daartoe benodigde voorzieningen, de realisatie van sociale woningbouw en het slopen van opstallen in geval van bijvoorbeeld een krimpogave. Deze bijdrage komt bovenop eventueel verschuldigd kostenverhaal.

Voor de afdwingbare financiële bijdrage gelden een aantal eisen:

- de bijdrage wordt alleen geheven bij aangewezen activiteiten;
- er is een grondslag in het omgevingsplan, en
- de bijdrage wordt geheven voor en besteed aan aangewezen categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

De Omgevingswet eist dat de gemeente periodiek aan het publiek verantwoording aflegt over de besteding van de afdwingbare financiële bijdragen. De gemeente is verplicht regels in het omgevingsplan op te nemen over die verantwoording. Die regels kunnen bijvoorbeeld de volgende inhoud hebben:

- een bepaling van een periode waarover verantwoording wordt afgelegd;
- een bepaling over een termijn waarbinnen verantwoording wordt afgelegd over die periode, en/of
- een bepaling over de vorm waarin verantwoording wordt afgelegd.

Het ligt voor de hand de verantwoording te koppelen aan de jaarrekening.

Kostenverhaal is verbonden aan een omgevingsvisie, omgevingsplan of omgevingsprogramma. Het kostenverhaal wordt vervolgens vastgelegd in een exploitatieovereenkomst of bij afgifte van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Onder de Wro was het verbonden aan een bestemmingsplan, omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in het omgevingsplan. De Omgevingswet kent niet meer de planfiguur "exploitatieplan". Kostenverhaal wordt geïntegreerd in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een omgevingsprogramma.

Kostenverhaal kan nog steeds geregeld worden in een overeenkomst, de exploitatieovereenkomst. De Omgevingswet maakt echter geen formeel onderscheid meer tussen een anterieure en een posterieure overeenkomst. Regels over woningbouwcategorieën kunnen voor bouwplannen worden opgenomen in het omgevingsplan, los van kostenverhaal.

Als voor de aangewezen activiteit ook nog kostenverhaal nodig is wordt de financiële bijdrage verbonden aan de kostenverhaalbeschikking voor bouwactiviteiten. Dat is de enige mogelijkheid voor het opleggen van de bijdrage volgens de toelichting van het amendement. De initiatiefnemer die zo'n beschikking aanvraagt, ontvangt niet alleen een beschikking over de kostenverhaalbijdrage, maar ook over de afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering.

In het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of de omgevingsprogramma's dienen regels over de eindafrekening van de kosten te worden opgenomen. Bij een exploitatieplan was dit niet noodzakelijk.

De inning van het kostenverhaal loopt via een kostenverhaalbeschikking in plaats van een omgevingsvergunning voor bouwen. Het moment en de wijze van eindafrekening is niet langer voorgeschreven.

Omdat het bij betaling vaak nog om geraamde kosten gaat, kunnen de werkelijke kosten aanzienlijk afwijken. Ter bescherming van de eigenaar bepaalt de Omgevingswet dat die dan niet hoeft bij te betalen, maar soms wel geld terugkrijgt. Als bij de eindafrekening blijkt dat de verhaalde kosten hoger zijn dan de daadwerkelijk gemaakte kosten, vindt een evenredige terugbetaling plaats. De gemeente mag een meevaller van maximaal 5% van de betaalde bijdrage houden. Zowel bij organische ontwikkeling als bij integrale ontwikkeling met een langjarig tijdvak kan de eindafrekening lang op zich laten wachten.

Degene die betaald heeft kan daarom vanaf vijf jaar na de betaling om een eindafrekening voor zijn betaalde bijdrage vragen.

Anterieur kan altijd (vrijwillig) een afkoopsom worden afgesproken. Achteraf worden de verhaalde kosten dan niet afgerekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten.

### *Verevening woningbouwontwikkeling*

Op basis van de Omgevingswet kan verevening bij woningbouwontwikkeling sociale huur worden afgesproken en afgedwongen. Dit kon ook al bij de huidige wetgeving, maar de basis hiervoor is anders vorm gegeven. De mogelijkheid om een financiële bijdrage af te dwingen geldt niet bij sociale koop of bij andere woningtypes. Hiervoor kan wel een vrijwillige financiële bijdrage worden afgesproken. Een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling is een financiële bijdrage aan kosten van ontwikkelingen die niet onder kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. Vereist is een grondslag in een omgevingsvisie of een programma, verder uit te werken in een omgevingsplan of de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Deze bijdragen worden ingezet als subsidie voor projecten waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Door de vaststelling van een gemeentelijke subsidieverordening wordt beoogd de realisatie van sociale huurwoningen in de gemeente te stimuleren en de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente te vergroten. Een ontwikkelaar en/of woningcorporatie kan dan hiervoor een subsidie aanvraag doen. Momenteel wordt de opzet van de verevening woningbouwontwikkeling sociale huur voorbereid.

De minister is momenteel bezig met een onderzoek naar de wenselijkheid en haalbaarheid om naast sociale huur ook de middeldure huur te stimuleren. Dit kan ook gevolgen hebben voor de bouw van dit type woningen. Dit zal worden betrokken bij de uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid. Bij de uitwerking zal zo veel mogelijk aansluiting gezocht worden bij de inning van de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen.

Doel is om de verevening bij woningbouwontwikkeling sociale huur in Veldhoven vanaf 1 januari 2024 in te voeren. De financiële gevolgen hiervan zullen worden meegenomen in de begroting 2024 en worden toegelicht in de paragraaf Grondbeleid van de begroting.

## 4. Verantwoording en informatievoorziening

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

Bij faciliterend grondbeleid wordt er voor de betreffende gebiedsontwikkeling geen gemeentelijke grondexploitatie opgezet. Eventuele gemeentelijke kosten worden wel in beeld gebracht en verhaald op de grondeigenaar of ontwikkelaar. In de paragraaf Grondbeleid van de begroting en jaarrekening wordt over dit onderdeel en dit type projecten gerapporteerd.

### 4.1 Begroting, jaarrekening en bestuursrapportage

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

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

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

#### Beleidsuitgangspunten verantwoording en informatievoorziening

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



## 4.2 Financieel management

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

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

## 4.3 Waardering boekwaarde bij bouwgrondexploitatie



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

## 4.4 Bovenwijkse voorzieningen en verevening ontwikkeling sociale huur

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

### Beleidsuitgangspunten verantwoording en informatievoorziening

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

aanleg investering en ambtelijke begeleiding. Een investering BOVO wordt geactiveerd en afgeschreven over de periode van de economische levensduur.

Bij een bovenwijkse voorziening dient er sprake te zijn van een aantoonbaar en noodzakelijk verband met de nieuwe locatie(s). De betreffende BOVO-investering is in dit geval een voorwaarde om de nieuwe locatie(s) te kunnen ontwikkelen. De bovenwijkse kosten zijn onvermijdelijk aan de nieuwe locatie(s) verbonden.

Door middel van een vastgesteld bedrag per woning (woningequivalent) wordt de hoogte van het kostenverhaal bepaald. Voorwaarde is dat hiervoor een actuele kostenraming van de BOVO-investeringen aanwezig is. Het woningequivalent is de basis voor particulier kostenverhaal. De particuliere bijdrage komt ten gunste van de betreffende BOVO-investering als er een rechtstreeks verband bestaat tussen de bovenwijkse voorziening en de betaalde particuliere bijdrage.



Ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen kan een bijdrage bij particuliere ontwikkelingen worden gevraagd. Dit is vergelijkbaar met een bijdrage voor Bovenwijkse voorzieningen. Op basis van een subsidieverordening kunnen deze bijdragen dan gebruikt worden voor subsidies bij de bouw van sociale huurwoningen.

#### **4.5 In exploitatie genomen complexen**

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

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

Kenmerken van een bouwgrondexploitatie zijn:

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

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

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

#### **4.6 Verwacht resultaat van de bouwgrondexploitaties**

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

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

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

#### **4.7 Verlies- en winstneming**

Als uit de kostprijsberekening blijkt dat er een verlies op een complex ontstaat, wordt daarvoor een voorziening gevormd die direct ten laste van de algemene reserve wordt gebracht. Een complex met een verlies biedt de kans om een subsidie te verkrijgen van bijvoorbeeld Rijk of provincie. Subsidies zijn meestal gebaseerd op een onrendabele top in een gebiedsontwikkeling. Voorbeeld hiervan is de Woningbouwimpuls (WBI).

Winstneming vindt plaats op het moment dat de exploitatie van een complex wordt beëindigd of wanneer tussentijds vast te stellen is dat een deel van de bouwgrondexploitatie kan worden afgerond en hier winst is behaald. Complexen voor de bouwgrondexploitatie worden financieel afgesloten wanneer er nagenoeg geen mutaties meer worden verwacht voor dat complex. Het resultaat komt dan ten laste of ten gunste van het resultaat van de algemene dienst.

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

Het realisatiebeginsel leidt er dus toe dat winstneming plaatsvindt nadat zekerheid bestaat over het te behalen resultaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Er zijn namelijk situaties denkbaar waarbij al eerder voldoende zekerheid is voor winstneming. Volgens het realisatiebeginsel zal in die gevallen de winst genomen moeten worden. Bij tussentijdse winstneming moet het deel van de gerealiseerde winst en het deel van het complex

waarop de winst is gebaseerd ook worden afgezonderd. Er moeten voldoende financiële middelen aanwezig zijn om de grondexploitatie af te kunnen ronden. Mogelijk dat na afsluiting en winstneming van de bouwgrondexploitatie er nog financiële middelen beschikbaar blijven voor nazorg (nazorg complex).

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

#### **4.8 Economische haalbaarheid bouwgrondexploitatie**

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

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

Voorbeeld hiervan zijn de verkoop van gemeentelijke panden. Voor de bouwgrondexploitatie Zilverackers wordt bekeken of vroege verkopen van grond of panden mogelijk zijn.

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

#### **4.9 Belastingtechnische aspecten**

##### *Omzetbelasting (BTW) en Overdrachtsbelasting*

Het aankopen, bouwrijp maken en verkopen van grond is een bedrijfsmatige activiteit en met Omzetbelasting (BTW) belast. Grond wordt dan ook met BTW verkocht. Wordt grond niet bouwrijp gemaakt of bewerkt dan wordt overdrachtsbelasting in plaats van BTW geheven. Ook over de reseveringsvergoeding (bij particuliere woningbouw kavels en bij bedrijfskavels) wordt BTW geheven. Deze vergoeding is een voorschot op de koopprijs, die bij het doorgaan van de verkoop ook wordt verrekend. Gaat de verkoop niet door dan wordt deze vergoeding niet terugbetaald.

Bij de aankoop van grond is de gemeente vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De aanleg van openbare gebieden valt in de overheids sfeer. Deze activiteiten zijn daardoor in beginsel compensabel in de zin van het BTW Compensatiefonds (BCF). Het moet gaan om grond die echt de status heeft van openbaar gebied.

Over een exploitatiebijdrage bij gemeentelijk kostenverhaal wordt geen BTW geheven.

##### *Vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen*

Vanaf 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb-plicht). Dit betekent dat overheidsondernemingen, bijvoorbeeld van gemeenten, provincies en waterschappen, belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting voor activiteiten die zij als onderneming doen.

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

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

#### **4.10 Risicomanagement en weerstandsvermogen**

In de nota 'Risicomanagement en weerstandsvermogen gemeente Veldhoven 2014', is het beleid op dit terrein vastgelegd. Een risico is de kans op een gebeurtenis met een negatief gevolg voor de gemeente, waarvoor geen dekking aanwezig is. Periodiek worden alle

risico's geïnventariseerd en beoordeeld. En worden er beheersmaatregelen vastgesteld. Een voorbeeld van een beheersmaatregel is het kiezen van een ander instrument van het grondbeleid.

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

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

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

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

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



Ook bij faciliterend grondbeleid zijn er gemeentelijke risico's. Deze zijn kleiner dan bij actief grondbeleid. Belangrijk bij het gemeentelijk kostenverhaal is dat de kostenraming concreet en volledig is. Een goede onderbouwing van de ambtelijke uren voor het project en de raming van overige kosten, bijvoorbeeld voor aanpassingen aan de infrastructuur, is een vereiste.

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

grond minder snel wordt afgenomen.

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

## Bijlage 1: Rolverdeling gemeenteraad en college

<b>Rolverdeling</b>	Gemeenteraad	College van B&W
Grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststellen Kadernota Grondbeleid</li> <li>- Bepalen grondbeleid (actief, PPS, passief, faciliterend) op voorstel van college per locatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitvoering Kadernota Grondbeleid</li> </ul>
Verwerving en beheer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanwijzen WVG</li> <li>- Toepassen van de Onteigeningswet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opstellen verwervingsplan</li> <li>- Voorlopige aanwijzingen WVG</li> <li>- Uitvoering geven aan de Onteigeningswet</li> <li>- Bevoegd privaatrechtelijk rechtspersoon in handelen (w.o. het sluiten van een overeenkomst)</li> </ul>
Grondverkoop	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststellen uitgangspunten per bouwgrondexploitatie in de paragraaf Grondbeleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bevoegd privaatrechtelijk rechtspersoon in handelen (w.o. het sluiten van een overeenkomst)</li> <li>- Bepalen van de gemeentelijke grondprijzen</li> </ul>
Zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststellen uitgangspunten in Kadernota Grondbeleid.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Invoeren van en uitvoering geven aan de zelfbewoningsplicht en het vervreemdingsverbod</li> </ul>
Kostenverhaal grondexploitatie Bijdragen bovenwijkse Voorzieningen (BOVO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststellen te verhalen kosten bij een exploitatieplan.</li> <li>- Vaststellen van bijdragen BOVO in de paragraaf Grondbeleid van de begroting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitvoering geven aan kostenverhaal door middel van exploitatieovereenkomsten en planschade/nadeelcompensatieverhaalovereenkomsten</li> <li>- Uitvoering geven aan het innen van particuliere BOVO-bijdragen</li> </ul>
Programma, kwaliteit en planologische instrumenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststellen ruimtelijke plannen en algemene beleidsnotities (structuurvisie/ omgevingsvisie en bestemmingsplannen/ omgevingsplannen, omgevingsprogramma's)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opstellen en beoordelen van (stedenbouwkundige) plannen en voorstellen tot locatieontwikkeling (structuurschetsen, programma's van eisen en omgevingsvergunningen)</li> </ul>
Sturing en verantwoording door middel van bouwgrondexploitaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststellen van de begroting, jaarrekening en bestuursrapportages (vaststellen uitgangspunten bouwgrondexploitaties)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Doen van voorstellen en rapporteren over bouwgrondexploitaties in de begroting en jaarrekening en de bestuursrapportages</li> </ul>



## **Bijlage 2: Juridisch kader**

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

### **De belangrijkste wetten**

#### *Gemeentewet*

In deze wet staat onder meer waarmee de gemeente rekening met houden bij het uitoefenen van privaatrechtelijke rechtshandelingen en welk bestuursorgaan bevoegd is om de gemeente bij privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals het aangaan van overeenkomsten, te vertegenwoordigen.

#### *Wet Versterking Regie Volkshuisvesting*

Deze wet is nog in voorbereiding. Deze toekomstige wet geeft het Rijk, de provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen en met regionale afstemming regie te voeren op de volkshuisvesting. Zodat de overheden meer grip hebben op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd, dat er sneller gebouwd kan worden en dat kwetsbare mensen met urgentie een woning krijgen.

#### *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en gewijzigd worden. Gemeenten hebben de bevoegdheid om ruimtelijke plannen op te stellen. Hiervan is het bestemmingsplan momenteel het bekendste instrument. De Wro regelt ook instrumenten om kosten van de planontwikkeling bij grondeigenaren te verhalen. Indien sprake is van een aangewezen bouwplan en daarvoor een ruimtelijk besluit (bijv. een bestemmingsplan) nodig is, is de gemeente verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, via een anterieure overeenkomst, is het uitgangspunt van de Wro. Wanneer er geen anterieure overeenkomst is afgesloten dan dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen. Onder de Omgevingswet is een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar nog steeds het uitgangspunt, maar komt het exploitatieplan te vervallen. Publiekrechtelijk kostenverhaal moet worden geïntegreerd in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsactiviteit of het omgevingsprogramma.

#### *Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)*

Als de gemeente de gronden niet zelf in eigendom heeft maar wel zelf wil ontwikkelen kan zij, als een minnelijke verwerving niet mogelijk is, via het vestigen van een voorkeursrecht. Dit heeft tot gevolg dat een eigenaar van een onroerende zaak bij verkoop ervan de onroerende zaak eerst aan de gemeente moet aanbieden. Door de Wvg te vestigen behoudt de gemeente hierdoor de regie in handen bij ontwikkeling van die onroerende zaak. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de Wvg te vervallen. De Omgevingswet biedt echter nog steeds de mogelijkheid om voorkeursrechten te vestigen, maar wijzigt onder andere de grondslagen om een voorkeursrechtbeschikking te geven. Onder de Omgevingswet worden de grondslagen van een voorkeursrechtbeschikking een zelfstandig besluit van de gemeenteraad of Provinciale Staten, een omgevingsvisie, een omgevingsprogramma of een omgevingsplan. Verder zijn de regels over bekendmaking van een voorkeursrecht gewijzigd en is nieuw dat een voorkeursrecht vervalt als het al vijf jaar is gevestigd op grond van een omgevingsplan en de overheid afziet van aankoop.

## *Onteigeningswet*

Wanneer de gemeente grond niet op minnelijke wijze kan kopen, kan de gemeente een onteigeningsprocedure opstarten (administratieve en juridische). Onteigening is alleen mogelijk als dit in het algemeen belang is. Gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan kan tot onteigening besloten worden. Titel tot onteigening wordt verleend bij Koninklijk Besluit en op basis van een vonnis van de rechtbank. Effectuering van het vonnis kan pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de Onteigeningswet voor het grootste deel te vervallen. De onteigeningscriteria worden in de Omgevingswet wettelijk verankerd. Ook komt er één uniforme procedure ongeacht het doel van de onteigening en ongeacht het bevoegd gezag.

## *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*

De Wabo is de basis voor een groot deel van de vergunningen in het domein van de fysieke leefomgeving. De Wabo maakt het mogelijk om, binnen een project, met één omgevingsvergunning verschillende activiteiten (bouw, aanleg, oprichten, gebruik) uit te voeren. Een omgevingsvergunning kan in sommige gevallen afwijken van het geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning wordt in dit geval dan ook als een planologische maatregel gezien waarvoor, indien de gemeentelijke leges hiertoe niet dienen, kostenverhaal mogelijk is. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de Wabo te vervallen. Met de Omgevingswet wil de overheid in het wettelijke systeem meer samenhang brengen. Vergunningaanvragen die nu nog apart van elkaar worden behandeld, kunnen onder de Omgevingswet gezamenlijk als één vergunning worden verleend.

## *Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)*

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft regels met betrekking tot begroting en verantwoording voor provincies en gemeenten. Het oorspronkelijke besluit stamt uit 2004 en is sindsdien meerder malen gewijzigd en aangevuld.

## *Wet Markt en Overheid*

De Wet Markt en Overheid geeft gedragsregels voor de overheid wanneer zij concurreert met ondernemers. Het doel van de wet is om oneerlijke concurrentie door de overheid te voorkomen als zij economische activiteiten uitvoert. De wet bevordert een gezond ondernemersklimaat in Nederland. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) let erop dat overheden zich aan deze wet houden.

## *Aanbestedingsrecht en regelgeving rondom staatssteun*

De Aanbestedingswet 2012 bevat regels voor aanbesteding van overheidswerken en de Wet (en het Besluit) Markt en Overheid geven regels voor overheden over de doorberekening en toepassing van het bevoordelingsverbod.

De gemeente is verplicht om werken, diensten en leveringen boven bepaalde drempelbedragen aan te besteden. In het kader van aanbestedingen is de gemeente ook verplicht om haar gemeentelijke inkoopbeleid te volgen. Tevens is het de gemeente niet toegestaan ongeoorloofde staatssteun te verlenen. Van mogelijk ongeoorloofde staatssteun kan sprake zijn indien de begunstigde onderneming een economisch voordeel ontvangt dat zij onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben gekregen.

## *Omgevingswet*

Met de Omgevingswet bundelt de overheid de regels voor ruimtelijke projecten. Het is de bedoeling dat het makkelijker wordt om ruimtelijke projecten te starten. De Eerste Kamer

heeft aangegeven dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking zal treden.

De komst van de Omgevingswet betekent dat er ook voor het grondbeleid het een en ander verandert. De wet bundelt 26 bestaande wetten op het gebied van onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur.

Met de Omgevingswet wil het kabinet:

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

*Overige relevante regelgeving*

- De Crisis- en herstelwet omvat regels die gericht zijn op de versnelling van (infrastructurele) projecten en het geven van een economische impuls aan de bouwsector.
- Het Burgerlijk Wetboek en het daarin vastgelegde verbintenissenrecht is van groot belang bij en biedt de basis voor het sluiten van diverse type overeenkomsten.
- Fiscale wet- en regelgeving, zoals de Wet op de omzetbelasting 1968, de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en de Wet op de belastingen van rechtsverkeer zijn van groot belang in het kader van grondbeleid. Op grondtransacties kunnen diverse belastingen van toepassing zijn die risico's met zich mee kunnen brengen in het kader van (de haalbaarheid van) ruimtelijke ontwikkelingen.
- De (interim) Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant omvat ruimtelijke instructieregels van de provincie waar de gemeente zich aan moet houden. Met deze regels kan een opdracht worden gegeven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen.

## **Toepassing Didam-arrest in Veldhoven**

Het college heeft na de uitspraak inzake het Didam-arrest systeemafspraken vastgesteld om te bepalen hoe kort na de genoemde uitspraak om moest worden gegaan met het Didam-arrest bij lopende en nieuwe projecten. Inmiddels is er meer rechtspraak geweest en duidelijkheid gekomen over de betekenis van dit arrest in het kader van de vervreemding van gemeentelijke onroerende zaken. Derhalve kiest de gemeente ervoor om de systeemafspraken verder uit te werken in de navolgende voorwaarden.

Het uitgangspunt is dat de gemeente het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen bij vervreemding van onroerende zaken en dat aan gegadigden gelijke kansen moet worden geboden ten aanzien van de vervreemding. Het voormelde kan worden gedaan door mededingingsruimte te bieden aan alle potentiële gegadigden door middel van het doorlopen van een selectieprocedure. Verder moet een beoogde vervreemding in alle gevallen door de gemeente openbaar bekend worden gemaakt. Een uitzondering op het moeten bieden van mededingingsruimte ontstaat als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de vervreemding.

De gemeente is van mening dat er zich bepaalde scenario's kunnen voordoen waarbij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de vervreemding en werkt deze scenario's in de onderstaande tabel verder uit. In de gevallen die in de tabel worden genoemd, is de gemeente van mening dat gemeentelijke vervreemding van onroerende zaken kan plaatsvinden zonder dat daaraan voorafgaand een openbare selectieprocedure wordt gehouden. In deze gevallen kan dus worden volstaan met een publicatie waarin (gemotiveerd) wordt aangegeven dat sprake is van één serieuze gegadigde voor de

vervreemding van de betreffende gemeentelijke onroerende zaak.

Indien ingeval van een beoogde vervreemding van onroerende zaken door de gemeente een openbare selectieprocedure dient te worden gevolgd, dan volgt de gemeente de volgende stappen omvatten:

1. Collegebesluit/mandaatbesluit (voorgenomen) grondverkoop, waarin tot het houden van een openbare selectieprocedure wordt besloten;
2. Publicatie met daarin de aankondiging van de openbare selectieprocedure. Daarin dient een omschrijving te zijn opgenomen van
  - (a) de te vervreemden onroerende zaken,
  - (b) de door de gemeente ten aanzien van de onroerende zaken toegestane activiteiten,
  - (c) de minimumeisen waaraan partijen die aan de selectieprocedure deelnemen moeten voldoen, gelet op de op activiteiten die ten aanzien van de onroerende zaken zijn toegestaan,
  - (d) het verloop van de selectieprocedure en
  - (e) de door de gemeente te hanteren selectiecriteria;
3. De openbare selectieprocedure. Afhankelijk van het type en de omvang van de onroerende zaken die worden vervreemd en van de activiteiten die de gemeente ten aanzien van de onroerende zaken wil toestaan, kan ofwel
  - (a) een eenvoudige selectieprocedure met als enig criterium de hoogste prijs en
  - (b) een getrapte selectieprocedure met als criteria zowel (vrijwel steeds) de aangeboden prijs als de door de gemeente gestelde eisen en doelen;
4. De beoogde verkoop aan de gegadigde met de beste aanbieding wordt medegedeeld aan alle deelnemers aan de selectieprocedure;
5. Een termijn (van 20 kalenderdagen) gedurende welke de andere deelnemers aan de selectieprocedure dan de gegadigde met de beste aanbieding in de gelegenheid worden gesteld beroep bij de civiele rechter tegen de beoogde grondverkoop in te stellen (en eventueel ook een klacht bij het college in te dienen<sup>4</sup>);
6. Indien binnen genoemde termijn geen sprake is van ontvangen beroep of klacht: ondertekening van de overeenkomst;
7. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van beroep: het oordeel van de rechter afwachten en daarna handelen naar dat oordeel;
8. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van een klacht, maar niet van beroep: het oordeel van het college afwachten en daarna handelen naar dat oordeel.

Bron:  
"Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke

grond(uitgifte)beleid ten behoeve van vastgoed- en gebiedsontwikkeling", p. 11.

Ingeval de gemeente van mening is dat er sprake is van één serieuze gegadigde en de onroerende zaak daarmee één op één aan deze partij kan worden vervreemd, dan volgt de gemeente de volgende stappen:

1. Collegebesluit/mandaatbesluit (voorgenomen) grondverkoop waarin, onder verwijzing naar het gronduitgiftebeleid, wordt gemotiveerd waarom in het betreffende geval de gemeente beoogt onroerende zaken aan één partij te vervreemden en geen daaraan voorafgaande openbare selectieprocedure te houden;
2. Publicatie van het voornemen tot vervreemding;
3. Een termijn (van 20 kalenderdagen) gedurende welke derden die eveneens voor de verwerving in aanmerking zouden willen komen in de gelegenheid worden gesteld beroep (en eventueel ook een klacht) tegen de beoogde grondverkoop in te stellen;
4. Indien binnen genoemde termijn geen sprake is van een ontvangen beroep of klacht: ondertekening van de overeenkomst;
5. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van beroep: het oordeel van de rechter afwachten en daarna handelen naar dat oordeel;
6. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van een klacht, maar niet van beroep: het oordeel van het college afwachten en daarna handelen naar dat oordeel.

Bron:  
"Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke

grond(uitgifte)beleid ten behoeve van vastgoed- en gebiedsontwikkeling", p. 23.

<p>Grondeigendom en integrale planvorming</p>	<p>Hiervan is sprake zodra voor het realiseren van een vastgoed- of gebiedsontwikkeling onroerende zaken nodig zijn die de gemeente in eigendom heeft of nog zal verwerven en er sprake is van een gemengde situatie (een marktpartij én de gemeente hebben eigendom) en van beide partijen zijn onroerende zaken nodig om de beoogde ontwikkeling te laten plaatsvinden.</p> <p>Indien een gedeelte van het stedenbouwkundig plan, gelet op de verkaveling in dit plan, is geprojecteerd op onroerende zaken die gedeeltelijk in eigendom zijn van de gemeente en gedeeltelijk in eigendom zijn van marktpartijen die bereid en overigens in staat zijn om het betreffende deel van het stedenbouwkundige plan te realiseren in overeenstemming met de door de gemeente gewenste wijze van planuitvoering, dan kan het volgen van een openbare selectieprocedure in redelijkheid niet van de gemeente worden gevraagd. De betreffende marktpartij kan dan worden aangemerkt als de enige serieuze gegadigde.</p>
<p>Bouwclaims</p>	<p>De door de gemeente te verkopen gronden kunnen niet los worden gezien van de door de marktpartijen ingebrachte gronden. Dit is een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond waarvan de gemeente (één-op-één) aan marktpartijen – die een bouwclaim hebben – onroerende zaken kan verkopen. De betreffende bouwclaimhouders kunnen worden aangemerkt als de enige serieuze gegadigde.</p>
<p>Grondruil/compensatie met vervangende grond</p>	<p>In het kader van verwerving van onroerende zaken door de gemeente kan – met name bij de aankoop van onroerende zaken van bedrijven – worden geprobeerd om in plaats van een aankoopbedrag (of schadeloosstelling bij onteigening) vervangende grond elders aan te bieden. De verkoop van de gronden op de vervangende locatie vindt dan plaats in het kader van een – beleidsmatig wenselijke – verplaatsing van een bedrijf. Het niet via een openbare selectieprocedure maar direct aan het te verplaatsen bedrijf aanbieden van de grond vindt dan al plaats op basis van een objectief, toetsbaar en redelijk criterium, waardoor het doorlopen van een selectieprocedure niet noodzakelijk is. Het te verplaatsen bedrijf kan worden aangemerkt als de enige serieuze gegadigde.</p>
<p>Nabijheid bij het toevoegen van gronden</p>	<p>Indien bedrijven wensen hun bedrijfspercelen te vergroten om meer ruimte te bieden aan hun bedrijfsvoering, dan wel woningeigenaren de wens hebben hun tuin uit te breiden, dan zijn deze partijen de enige serieuze gegadigde als de gemeente de aangrenzende onroerende zaken aan deze partijen vervreemdt. Het aangrenzende karakter levert een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op, op grond waarvan redelijkerwijs slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de koop van de gemeentelijke onroerende zaken en derhalve een openbare selectieprocedure in zulke gevallen niet hoeft te worden gevolgd.</p>
<p>Specifiek vastgoed op een specifieke locatie, waaronder telecommunicatie, nutsvoorzieningen, scholen, zorg, sociale huurwoningen en collectief particulier opdrachtgeverschap</p>	<p>Voor het vervreemden van sommige typen vastgoed- of gebiedsontwikkelingen zoekt de gemeente specifieke typen marktpartijen. Zo zoekt de gemeente bij de vervreemding van kavels voor het realiseren van woningbouw door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap uitsluitend (collectieven van) natuurlijke personen. Voor vastgoed op het gebied van zorg of onderwijs heeft de gemeente ook kopers met expertise ten aanzien</p>

	<p>van het realiseren en exploiteren van dergelijk vastgoed op het oog. Bij grondverkoop ten behoeve van het realiseren van sociale huurwoningen zoekt de gemeente (mogelijk) bij voorkeur een woningcorporatie die deze woningen realiseert. En bij de verkoop van gronden voor publieke voorzieningen wenst de gemeente te vervreemden aan andere overheden of bedrijven die werkzaam zijn in bijvoorbeeld de nutssector.</p> <p>In een aantal situaties waarin de realisatie van bijzondere typen vastgoed aan de orde is, zal de gemeente op voorhand een bepaalde partij op het oog hebben dan wel in de loop van het planproces in beeld krijgen die zich bereid verklaart de benodigde onroerende zaken van de gemeente te verwerven en die bereid en in staat is om het betreffende vastgoed te realiseren. De gemeente kan in deze gevallen zodanige selectiecriteria formuleren dat alleen partijen voor verwerving in aanmerking komen die voldoende geëquipeerd zijn om het door de gemeente gewenste type vastgoed te realiseren. Indien er meerdere partijen zijn die aan zulke selectiecriteria voldoen, dan zullen deze alle in de gelegenheid moeten worden gesteld om mee te dingen naar de verwerving.</p> <p>In bepaalde omstandigheden is het denkbaar dat voor het realiseren van vastgoed met een bepaald karakter redelijkerwijs maar één serieuze gegadigde beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de gemeente weet dat van alle partijen die (in theorie) interesse zouden kunnen hebben voor de aankoop, slechts één partij werkelijk belangstelling heeft en bereid en in staat is het beoogde project te realiseren. In een dergelijk geval kan worden volstaan met een publicatie van de beoogde grondverkoop zonder dat daaraan voorafgaand een openbare selectieprocedure wordt gehouden.</p> <p>Bij de vervreemding van onroerende zaken voor specifieke doeleinden als onderwijs en nutsvoorzieningen is op voorhand duidelijk dat redelijkerwijs maar één gegadigde voor de aankoop in aanmerking komt. Gelet hierop kan bij de beoogde vervreemding aan scholen, nutsbedrijven en andere overheden of (semi-)publieke organisaties die het vervullen van een specifieke taak in het algemeen belang tot doelstelling hebben, worden volstaan met een publicatie waarin de één-op-één vervreemding wordt gemotiveerd.</p>
<p>Initiatieven vanuit de markt</p>	<p>Is aan de orde als een marktpartij aan de gemeente een concreet voorstel doet voor de ontwikkeling van een bepaald gebied waarbinnen de onroerende zaken in eigendom zijn van de gemeente en waarbij deze marktpartij aangeeft dat hij bereid en in staat is om het gebied te ontwikkelen en een bouwprogramma overeenkomstig het gepresenteerde voorstel te realiseren. Indien de gemeente op een dergelijk aanbod ingaat, worden de voor realisatie van het ingediende voorstel benodigde onroerende zaken door de gemeente vervreemd aan de marktpartij die het voorstel heeft ingediend. Een selectieprocedure hoeft niet te worden gevolgd indien de kenmerken van het initiatief uit de markt niet in strijd zijn met het beleid dat de gemeente ten aanzien van de betreffende locatie in de toekomst wenst te voeren en indien het voorstel voor de ontwikkeling van een project of gebied een uniek idee is.</p>

Bestaande rechtsverhoudingen bij huur, erfpacht en zakelijke rechten	De gemeente stelt zich op het standpunt dat bij overeenkomsten welke (van rechtswege zullen) eindigen, het in rede ligt om met dezelfde partij opnieuw eenzelfde overeenkomst voor dezelfde onroerende zaak aan te gaan en dus te stellen dat er sprake is van één serieuze gegadigde omdat er sprake is van een thans bestaande rechtsverhouding.
----------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

De gemeente is van mening dat onderstaande criteria onder meer objectief, toetsbaar en redelijk zijn en kan deze criteria onder meer hanteren bij het uitvoeren van een selectieprocedure:

- Selectie op basis van financiële en economische draagkracht.
- Selectie op basis van technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid.
- Selectie op basis van de economisch meest voordelige inschrijving, waarbij wordt gekeken naar prijs-kwaliteitverhouding, de laagste kosten berekend op basis van kosteneffectiviteit of de laagste prijs.
- Selectie op basis van gewenste duurzaamheidscriteria.
- Selectie op basis van de gewenste voortgang van een project.
- Selectie op basis van bepaalde beleidsbehoeften van de gemeente op het betreffende moment, bijvoorbeeld de realisatie van betaalbare woningen, tijdelijke woningen/flex-woningen, wonen in combinatie met zorg (bijv. levensloopbestendige woningen) en (andere) innovatieve woonvormen.
- Selectie op basis van maatschappelijk en/of sociaal element van de ontwikkeling, bijvoorbeeld indien de ontwikkeling een positieve invloed heeft op de omgeving.
- Selectie op basis van de praktische uitvoerbaarheid van een project.
- Selectie op basis van reeds gedane investeringen door de gemeente of door de gegadigde met het oog op de beoogde vervreemding.
- Selectie op basis van het dienstbaar zijn van de ontwikkeling aan algemeen belang.
- Selectie op basis van het bieden van kansen aan partijen die op de markt in kwestie een achterstand hebben.
- Selectie op basis van de verhouding van de ontwikkeling met de geldende bestemming of het door de gemeente beoogde gebruik.

### **Voorwaarden voor ontwikkelingen in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in Veldhoven**

#### 1. Rechtspersoon oprichten:

Om als ontwikkelaar van het project op te kunnen treden, organiseert het collectief zich in een vereniging met notarieel vastgelegde statuten. Hierbij wordt onder meer vastgelegd hoe het collectief bestuurd wordt, wie namens het collectief bevoegd is overeenkomsten te sluiten, overleg te voeren en betalingen te verrichten. In de statuten dient als doel te zijn opgenomen; het realiseren van woningen en eventuele gemeenschappelijke zaken en voorzieningen ten behoeve van de leden van het collectief alsmede het onderhouden en beheren van de woningen en eventuele gemeenschappelijke zaken en voorzieningen na de realisatie ervan. De gemeente ontvangt een kopie van de inschrijving en statuten.

#### 2. Begeleiding:

Het collectief wordt begeleid door een zelfgekozen architect, aannemer en een (professionele) (bouw)begeleider met aantoonbare ruimtelijke, juridische en financiële ervaring met/specialisatie in CPO-projecten. Indien en voor zover de (bouw)begeleider handelt namens het CPO, moet deze vertegenwoordiging schriftelijk zijn vastgelegd en bekend zijn bij de gemeente. Uit de vertegenwoordiging moet de rol en de bevoegdheid van de (bouw)begeleider blijken. De gemeente krijgt inzage in de overeenkomst die het collectief heeft gesloten met de aannemer terzake de bouw van de woningen en eventuele gezamenlijke zaken en voorzieningen.

### 3. Verantwoordelijkheid:

- Het collectief draagt de verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woningen alsmede eventuele gezamenlijke zaken en voorzieningen. Het collectief is hierbij de opdrachtgever.
- Het collectief draagt de verantwoordelijkheid voor de eigen planning en het ontwikkel-/bouwproces.
- Het collectief draagt de financiële risico's van de ontwikkeling en realisatie van de woningen binnen het CPO-project en alle daarmee samenhangende kosten.
- Het collectief zorgt voor voldoende leden. Op verzoek van de gemeente verstrekt het collectief een ledenlijst met:
  - a. Voor elk van de leden een financieringsverklaring waaruit naar het oordeel van de gemeente genoegzaam blijkt dat de leden de koopprijzen van de bouwkavels, eventuele gezamenlijke gronden en de bouwkosten van de woningen en eventuele gezamenlijke zaken en voorzieningen, kunnen financieren;
  - b. De bewijzen van lidmaatschap voorzien van inschrijfnummers van de leden, waaraan de bouwkavels en daarop te bouwen woningen zijn toegewezen alsmede de toewijzing van de specifieke bouwkavel(s) en de daarop te bouwen woning;
  - c. Een tekening van de verkaveling van de percelen, waarop de toegewezen bouwkavels alsmede eventuele gezamenlijke zaken en voorzieningen zijn aangeduid.
- Het collectief zorgt voor achtervang, welke garant staat voor afname grond en realisatie woningen alsmede eventuele gezamenlijke zaken en voorzieningen. Uitgangspunt is: achtervang tot maximaal 30% van het totale woningbouwprogramma.
- De gemeente levert de grond alleen indien er 100 % afname gegarandeerd is (middels leden en/of achtervang met als uitgangspunt 30%). Alle afnemers, zullen tegelijk voor de notaris verschijnen, zodanig door de verlening van een volmacht aan een medewerker van de notaris. De levering van de grond kan op verzoek van de gemeente worden opgeschort, zolang niet de gelijktijdige overdracht van alle bouwkavels kan plaatsvinden. De gevolgen van opschorting zijn voor rekening en risico van het collectief c.q. de leden van het collectief.

### 4. Financieel:

- De leden van het collectief dienen ten tijde van de reserveringsovereenkomst een voorschot te betalen voor de ambtelijke uren een en ander conform het wettelijk verplicht kostenverhaal.

### 5. Overeenkomst:

Gemeente en CPO contracteren conform gemeentelijke modelovereenkomsten (intentieovereenkomst, reserveringsovereenkomst, koopovereenkomst).



## **Bijlage 3: Raakvlakken met diverse beleidsvelden**

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

### *Algemeen*

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

### *Ruimtelijk beleid*

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht om voldoende ruimte te bieden voor woningen, bedrijven, natuur- en landschapsontwikkeling. Omgevingsvisie Veldhoven: 'Samen ruimte maken', (2022) is hiervoor een belangrijk beleidsdocument. Op gemeentelijk niveau wordt hetgeen in de omgevingsvisie is opgenomen (strategisch niveau) verder uitgewerkt in bestemmingsplannen/omgevingsplannen, omgevingsvergunningen of omgevingsprogramma's, bijvoorbeeld het bestemmingsplan voor het Kransackerdorp (Zilverackers). De bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan/omgevingsplan bepaald voor een groot deel de ontwikkelmogelijkheden en de grondprijs op die locatie. Ook kan het bestemmingsplan/omgevingsplan worden aangepast waardoor de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt.

Detailhandelsstructuurvisie, Verkeerscirculatieplan, Groenbeleidsplan zijn visies en plannen voor een inhoudelijk deelgebied (sectoraal beleid).

Ruimtelijk beleid en grondbeleid gaan hand in hand.

### *Wonen (en zorg)*

De algemene doelstelling van het programma wonen is om te zorgen dat er een toereikend, passend en gevarieerd woningaanbod is, dat uitwerking geeft aan met speciale aandacht voor senioren, starters en doelgroepen van wonen en zorg. de Woon(zorg)visie Veldhoven: 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven' 2023-2027 (verder te noemen: Woon(zorg)visie 2023 – 2027). Dit geeft de kaders voor de uitwerking van plannen voor specifieke gebieden en locaties. In de Woon(zorg)visie 2023 – 2027 staan een aantal thema's centraal: wat zijn de ontwikkelingen, wat is de ambitie van Veldhoven op dat vlak en welke strategie gaat gevolgd worden? Ook worden de verbindingen gelegd naar beleidsvelden en maatschappelijke doelstellingen die hieraan raken.

### *Natuur, milieu en duurzaamheid*

Voor natuur en milieu is het beleid erop gericht om natuur en landschap te behouden en versterken. Gronden worden aangekocht ten behoeve van natuurontwikkeling en natuurcompensatie. De natuurontwikkeling en landschap te behouden en versterken gaat over veel meer dan het landelijk (buiten) gebied. Ook vergroenen van stedelijk gebied is een speerpunt. Denk hier bijv. aan de woonwijken (nieuw en bestaand) of bedrijfsterreinen. Er moet voldoende ruimte (niet bebouwd en/of verkocht) over blijven om de gebieden groen dooraderen en met elkaar te verbinden. Dit in het kader van biodiversiteit, klimaatadaptatie en een gezonde woon/leef en werkomgeving.

Daarnaast wordt op diverse aspecten van het grondbeleid rekening gehouden met de wettelijke en gemeentelijke voorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid. Een kader hiervoor is het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid.

### *Maatschappelijke visies en visies op samenwerking en participatie*

De Maatschappelijke Structuurvisie en de Kadernota Maatschappelijke Participatie 2012-2015 geven uitgangspunten om de gemeenschapsvorming te bevorderen, waarbij het grondbeleid ook onderdeel van kan uitmaken op locaties waar gebiedsontwikkeling gaat plaatsvinden. Momenteel wordt er een nota maatschappelijk vastgoed opgesteld en is er een visie op het sociaal domein in voorbereiding..

### *Financiën en risicomanagement (planning en control)*

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

De nota 'Participatie onder de Omgevingswet' (is geagendeerd voor de raadsvergadering van 18 april 2023).

### *Projecten en projectmatig werken*

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

### *Overige beleidsterreinen*

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

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

### *Schema samenhang grondbeleid met andere beleidsterreinen*

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

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

## Samenhang grondbeleid met andere beleidsterreinen

Ruimtelijk beleid	Sectoraal beleid	Planning en control
<p>Omgevingsvisie Veldhoven</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- visieontwikkeling op locaties</li> <li>- woning- en bedrijvenbehoefte</li> <li>- planning hoofdinfrastructuur</li> <li>- bovenwijkse voorzieningen</li> <li>- fasering</li> <li>- globale verkenning financiële consequenties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woon(zorg)visie 2023 2027</li> <li>- Regionale visie werklocaties (wordt in juli 2023 ter vaststelling aangeboden)</li> <li>- Detailhandelsstructuurvisie</li> <li>- Groenbeleidsplan</li> <li>- Nota Inkoopbeleid</li> </ul>	<p>Begroting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- paragraaf Grondbeleid</li> </ul>
<p>Bestemmingsplan/ omgevingsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grondverwerving</li> <li>- beheer van gronden, gebouwen</li> <li>- grondverkoop</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- publiek private samenwerking</li> <li>- faciliterend grondbeleid</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wvg</li> <li>- onteigening</li> <li>- bouwclaim</li> </ul>	<p>Ander beleid met gevolgen voor het grondbeleid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- archeologie, monumenten, cultuurhistorie</li> <li>- vergunningverlening, welstand</li> <li>- duurzaamheid/milieu</li> <li>- natuur</li> <li>- externe veiligheid</li> <li>- verkeer</li> <li>- sport en recreatie</li> <li>- regionale samenwerking en participatie</li> <li>- maatschappelijke vastgoedvisie</li> <li>- vluchtelingenaanpak</li> <li>- sociaal domein</li> <li>- onderwijs en voorschoolse voorzieningen</li> </ul>	<p>Jaarrekening</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- paragraaf Grondbeleid</li> <li>- verantwoording</li> </ul>
<p>Exploitatieplan/ omgevingsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- exploitatieopzet</li> <li>- kostenverhaal</li> </ul>	<p><b>Juridisch kader/wetgeving</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wet ruimtelijke ordening</li> <li>- Wet voorkeursrecht gemeenten</li> <li>- Onteigeningswet</li> <li>- Omgevingswet (vanaf 2024)</li> <li>- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)</li> <li>- Besluit begroting en Verantwoording</li> <li>- Wet Markt en Overheid</li> </ul>	<p>Bestuursrapportage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- afwijkingen in uitvoering</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- waardering boekwaarde bouwgrondexploitatie</li> <li>- bovenwijkse voorzieningen</li> <li>- in exploitatie genomen bouwgrondexploitatie</li> <li>- afsluiten bouwgrondexploitatie</li> <li>- verlies- en winstneming</li> <li>- Nota risicomanagement en weerstandsvermogen</li> </ul>

## **Bijlage 4: Begrippenlijst**

### *Bovenwijkse voorziening (BOVO)*

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

### *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)*

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap ontwikkelt en realiseert een groep particulieren samen, in eigen beheer en zonder winstoogmerk, op door de gemeente uit te geven grond(en), woningen met eventuele gezamenlijke zaken en voorzieningen, met als doel de woningen zelf te gaan bewonen en de gezamenlijke zaken en voorzieningen door leden van het collectief zelf te gebruiken. Ook andere partijen kunnen hierbij betrokken worden, zoals woningcorporaties.

### *Erfpacht*

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

### *In exploitatie genomen complex (IEG)*

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

### *Inbreidingslocatie*

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

### *Plankosten*

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

### *Residuele grondwaarde*

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

### *Sociale huur*

Een sociale huurwoning is een type huurwoning waarbij gehuurd wordt met een kale huur die bij aanvang van de huur niet hoger is dan de dan geldende liberalisatiegrens (2023: € 808,06 per maand). Deze woningen vormen de gereguleerde huursector. Vooral woningcorporaties, maar ook particulieren en commerciële bedrijven, verhuren woningen in de gereguleerde huursector.

Uitgangspunten sociale huur:

- wordt bij voorkeur ontwikkeld en beheerd door een toegelaten instelling;
- woning blijft minimaal 30 jaar als sociale huurwoning beschikbaar voor de doelgroep;
- wordt onder de 1e of 2e aftoppingsgrens verhuurd, tenzij in projectverband iets anders is afgesproken (kwaliteitskortingsgrens of liberalisatiegrens);
- draait mee in de reguliere woonruimteverdeelsystematiek (via Wooniezie);

- wordt ingezet voor de huisvesting van urgenten;
- valt onder kwaliteitskortingsgrens voor specifieke doelgroepen (maatwerk in afstemming met woningcorporaties).

#### *Uitleglocatie (of uitbreidingslocatie)*

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

#### *Voorzichtigheidsbeginsel bij bouwgrondexploitatie*

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

#### *Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)*

De Wet voorkeursrecht gemeenten verplicht eigenaren om een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de overheid (de gemeente, provincie of het Rijk) aan te bieden. Deze wet geeft overheden de mogelijkheid om een betere positie – en dus meer grip – op de grondmarkt te krijgen. Bovendien kan prijsopdrijving door speculatie worden voorkomen.

#### *Woningbouwimpuls (WBI)*

Het Rijk helpt en stimuleert provincies, gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelende partijen met verschillende instrumenten om de woningbouw te versnellen. De Woningbouwimpuls (WBI) is zo'n instrument. Gemeenten kunnen een beroep doen op de Woningbouwimpuls voor o.a. het versnellen van de bouw en het vergroten van het aantal nieuwbouwwoningen in een project. Het Rijk heeft hiervoor een subsidieregeling beschikbaar, die uitgaat van 50/50 cofinanciering.