

Geldrop-Mierlo

PROGRAMMA GRONDBELEID EN KOSTENVERHAAL GELDROP-MIERLO

Samenwerken aan waardecreatie

Opdrachtgever:	Gemeente Geldrop-Mierlo
Versie:	2.0
Datum:	November 2023



PROGRAMMA GRONDBELEID EN KOSTENVERHAAL GELDROP-MIERLO

Geldrop-Mierlo

Gemeentehuis Geldrop-Mierlo, Hofstraat 4, Geldrop | Postbus 10101 | 5660 GA Geldrop| T 14 040 | gemeente@geldrop-mierlo.nl | wwwgeldrop-mierlo.nl



Geldrop-Mierlo

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
1.1 Focus op waardecreatie
1.2 Een andere manier van denken en doen
1.3 Opbouw van de nota

2. Context
2.1 Historie
2.2 Toekomstige opgave en ontwikkelingen

3. Het grondbeleid
3.1 Doelstellingen
3.2 Afwegingskader

4. Kostenverhaal en financiële bijdragen
4.1 Doelstellingen en gemeentelijke ambities
4.2 Te verhalen kosten
4.3 Kostendragers
4.4 Bovenwijkse voorzieningen
4.5 Financiële bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen
4.6 Voorwaardelijke verplichtingen via compensatiefondsen
4.7 Macroaftopping en economische uitvoerbaarheid
4.8 Verantwoording
4.9 Overgangsregeling

5. Verwerving en gronduitgifte
5.1 Omgevingsplan en regels kostenverhaal
5.2 Verwerving en onteigening
5.3 Gronduitgifte

6. Verantwoording
6.1 Verdeling taken en verantwoordelijkheden Raad en College
6.2 Verantwoording via P&C-cyclus


CRUYFF
FOUNDATION

Geldrop-Mierlo

1. Inleiding

1.1 Focus op waardecreatie

Voor u ligt het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal, één van de programma's die binnen de kaders van de Omgevingsvisie is uitgewerkt. Het programma is opgesteld in de geest van de Omgevingswet. We gaan bij het grondbeleid en kostenverhaal niet uit van één specifiek belang (sectoraal), maar van een brede belangenafweging (integraal). Deze integrale benadering vraagt niet alleen om een andere inhoud, maar ook om een ander proces. In de omgevingsvisie zijn de ambities en opgaven beschreven, die in programma's vervolgens worden vertaald naar concretere ontwikkelingen. Dit programma grondbeleid en kostenverhaal beschrijft de kaders voor de lange termijn koers van het gemeentelijk grondbedrijf. Het vormt dus de kapstok voor het grondbeleid.

Het programma geeft de randvoorwaarden en kaders aan die nodig zijn om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen. Dit programma maakt het grondbeleid inzichtelijk en beschrijft hoe instrumenten zoals kostenverhaal, minnelijke verwerving, wet voorkeursrecht gemeenten, onteigening en gronduitgifte kunnen worden ingezet. Met het gemeentelijk grondbeleid willen we de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op een verantwoorde wijze tot stand te brengen.

Het is altijd het streven om beschikbare middelen zo effectief en efficiënt mogelijk in te zetten met als doel een zo groot mogelijke waardecreatie. Met waardecreatie bedoelen we dat we alle fysiek ruimtelijke ontwikkelingen beoordelen op hun meerwaarde:

- Verhouding kosten – opbrengsten op korte termijn (realisatie)
- Verhouding kosten – opbrengsten op lange termijn (exploitatie)
- Maatschappelijke meerwaarde (wat voegt de ontwikkeling toe aan de maatschappelijke behoefte)

Later in dit programma komen we uitgebreider terug op het begrip waardecreatie.

De fysieke leefomgeving is complex en weerbarstig. Het is vrijwel nooit mogelijk om alle ambities en opgaven te realiseren op één specifieke plek. Het gaat daarom om keuzes maken, om een zorgvuldige afweging tussen belangen, zowel qua inhoud als proces. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de actuele marktsituatie en marktontwikkelingen.

Afhankelijk van deze belangen, de mogelijkheden van het gebied én de betrokken (markt)partijen bepaalt de gemeente haar rol. Indien marktpartijen al een positie hebben en kansen zien, waarbij de belangen duidelijk zijn en de doelen gerealiseerd kunnen worden, dan hoeft de gemeente weinig te doen. Bij complexe belangen en weinig actie van derden komt de gemeente meer in actie. Dit noemen we de situationele aanpak van de gemeente die dus afhankelijk is van de situatie. Deze aanpak biedt ruimte voor maatwerk. Continuïteit van het gemeentelijk grondbeleid staat hierbij centraal. Het grondbedrijf moet immers tot in lengte van jaren, de fysiek-ruimtelijke belangen van Geldrop-Mierlo blijven behartigen.



1.2 Een andere manier van denken en doen

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Daarmee ontstaat een integrale nieuwe wet voor alles wat te maken heeft met de fysieke leefomgeving. Op dat moment gaan ook de instrumenten van het grondbeleid op in de Omgevingswet. Met name voor het instrument kostenverhaal gaat een aantal onderdelen wijzigen.

Op 6 februari 2023 heeft de raad de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie wordt nu verder uitgewerkt in programma's. Daarin worden de lange termijn opgaven per gebied of thema geconcretiseerd en vertaald naar korte termijn doelen. Voorliggend Programma Grondbeleid en Kostenverhaal heeft een iets andere positie en daardoor ook een eigen vorm.

Met het te voeren grondbeleid en kostenverhaal worden de ambities en doelen, zoals verwoord in de visie en uitgewerkt in de andere programma's, mede mogelijk gemaakt. Het programma wordt geschreven om richting te geven én te faciliteren. Hierbij gelden zowel wet- en regelgeving als de kaders die eerder al door bestuur en gemeenteraad zijn vastgesteld.

Met de Omgevingsvisie en het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal wordt ook verder gewerkt aan het meer integraal benaderen van vraagstukken. Dit proces richt zich naast inhoudelijke aspecten ook op een verandering in denk- en handelswijze.

Ruimtelijke opgaven gaan we zowel integraal als procesmatig benaderen. Door dit te doen via de situationele aanpak kunnen we:

"Borgen dat we gronden en (financiële) middelen zo effectief en doelmatig mogelijke inzetten, gericht op het realiseren van de maatschappelijk relevante opgaven en ambities binnen de fysieke leefomgeving van Geldrop-Mierlo."

1.3 Opbouw van de nota

Allereerst zal in hoofdstuk 2 de context worden weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het grondbeleid en in hoofdstuk 4 wordt het nieuwe kostenverhaal beschreven. Hoofdstuk 5 gaat over het instrumentarium voor grondverwerving en over de aspecten die van belang zijn voor de gronduitgifte. Het laatste hoofdstuk beschrijft de wijze van verantwoording.

De bijlagen bij dit programma hebben betrekking op:

- de investeringen die in de komende 20 jaar zullen worden gerealiseerd of de afgelopen jaren mede t.b.v. de te realiseringen projecten zijn uitgevoerd;
- de projecten die in de komende 20 jaar gerealiseerd zullen worden;
- de toerekening van de kostenverhaalsbijdragen;
- overige later nog toe te voegen bijlagen.

De bijlagen worden indien nodig geactualiseerd in het kader van de P&C-cyclus. De bijlagen van het programma kunnen bijvoorbeeld worden aangepast als de benodigde voorzieningen (kostenvragers) of de bouwplannen (kostendragers) substantieel wijzigen. Ook als marktomstandigheden wijzigen en vragen om een andere toerekening kan een aanpassing gewenst zijn. Ook als kaders voor snippergroen of bestedingsdoelen voor een reserve aangepast moeten worden, kan een actualisatie van de bijlagen gewenst zijn.



2. CONTEXT

2.1 Historie

De voorlopers van het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal, de Nota Grondbeleid en de Nota Kostenverhaal dateren uit respectievelijk 2012 en 2015. De kredietcrisis, die in de herfst van 2008 voelbaar werd, maakte een einde aan de lange periode waarin de prijzen sterk stegen. Ook aan de gemeente Geldrop-Mierlo is de crisis niet voorbijgegaan, maar uiteindelijk is de gemeente sterker uit deze periode gekomen. Een behoorlijk aantal gemeenten heeft tekorten in het grondbedrijf moeten compenseren vanuit de algemene reserves. Voor Geldrop-Mierlo was dat slechts tijdelijk en voor een relatief beperkt bedrag. Dit bedrag is bovendien weer teruggestort naar de algemene reserves en op dit moment heeft het grondbedrijf weer een gezonde vermogenspositie. Wel liggen er veel ambities op het ruimtelijke fysieke domein. Zo is de cofinanciering voor de subsidie van de woningbouwimpuls van belang. Daarnaast werken we vanuit de Omgevingsvisie aan meerdere programma's waarin ambities worden uitgewerkt in concrete investeringen.

We hebben gekozen voor één integraal Programma Grondbeleid en Kostenverhaal, waarin we zowel naar de bekostiging van alle ambities kijken, als ook het situationele grondbeleid willen borgen. Voor de continuïteit van het grondbedrijf is het van belang dat er voldoende winstgevende grondexploitaties zijn. We kunnen niet alleen maar risicovolle en verlieslatende locaties kopen als de positie van het grondbedrijf dat niet toestaat. Bij de bepaling van de rol van de gemeente is het van belang dat de risico's voor het grondbedrijf in verhouding blijven staan tot de maatschappelijke meerwaarde van de projecten die we aangaan. Om die reden zijn zowel het grondbeleid als het kostenverhaal integraal geactualiseerd en in een samenhangend programma opgenomen.

2.2 Toekomstige opgaven en ontwikkelingen

We staan als samenleving voor een aantal urgente opgaven. Deze opgaven bepalen de komende jaren steeds meer de beleidsagenda's. Denk hierbij aan de klimaatverandering, de energietransitie en de verduurzamingsopgave. Maar bijvoorbeeld ook aan de forse opgaven wat betreft de transformatie en herstructurering van woongebieden, bedrijventerreinen als winkelgebieden.

Geldrop-Mierlo maakt deel uit van Brainport Regio Eindhoven, samen met Schiphol en de Rotterdamse Haven de drie belangrijkste economische clusters van Nederland. Brainport regio Eindhoven, een toptechnologieregio van wereldformaat, kenmerkt zich door haar open en innovatie structuur. Hightech en design gaan hand in hand en vormen de basis voor hoogwaardige maakindustrie en ondernemerschap in de brede regio.

De groeiende aantrekkingskracht en werkgelegenheid van deze regio leiden tot een toenemende vraag naar woningen. In de regio zijn hier richtinggevende afspraken over gemaakt. Het aantal inwoners in de regio zal de komende decennia flink toenemen. Samen met de omvang van de bevolking verandert ook de leeftijdsverdeling sterk.
Vergrijzing komt in veel regio's voor. Dit geldt ook voor Geldrop-Mierlo. Alle bovengenoemde opgaven en demografische ontwikkelingen hebben impact op onze gemeente, op het gebied van wonen, zorg en economie.



Geldrop-Mierlo

Ook de ontwikkelingen in de technologie hebben in toenemende mate invloed op de samenleving. Innovaties leiden tot nieuwe vormen van werkgelegenheid, een andere manier van tijdbesteding en wonen/werken. De gemeente zet in haar visie Geldrop-Mierlo 2040 voor het sociale domein, dan ook in op een inclusieve samenleving. Een gemeente waarin we er voor elkaar willen zijn en waar iedereen een waardevolle bijdrage levert. Een plek waar we samen bouwen aan een gezonde toekomst. Een plek die persoonlijk, dichtbij en verbonden is.

We leven in een netwerksamenleving met (maatschappelijke) opgaven die de grenzen van organisaties, domeinen en gemeenten overstijgen. Het goed aanpakken van die opgaven vereist samenwerking. Niet alleen tussen gemeenten, maar ook tussen professionals en burgers. Deze ontwikkelingen hebben effect op de rol van de overheid. In dit kader gaat het ook om de beschikbaarheid van (financiële) middelen. We beseffen steeds meer dat voor veel van de opgaven alleen een oplossing kan worden gevonden als we deze integraal aanpakken.


Grondbeleid
Strategisch
Tactisch
Operationeel
Grondbedrijf

3. Het grondbeleid

3.1 Doelstellingen

In de Omgevingsvisie zijn de ruimtelijke ambities vastgelegd, die verder in programma's worden uitgewerkt. De plannen worden vervolgens via een Omgevingsplan verankerd in een juridisch kader. Het grondbeleid raakt alle lagen van de gemeentelijke organisatie en heeft een directe relatie met het ruimtelijk beleid van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het grondbeleid is een middel om economische, maatschappelijk-sociale en ruimtelijke opgaven in Geldrop-Mierlo te realiseren. Het grondbeleid is geen doel op zich, maar ondersteunt andere beleidsdisciplines.

Doelstellingen van het grondbeleid zijn:
- Het faciliteren van en sturen op bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen;
- Het rechtvaardig verdelen van kosten en opbrengsten tussen gemeente en grondeigenaren;
- Het transparant maken en beheersen van de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen en projecten.

Jaarlijks doen we via de jaarrekening en in mindere mate via de begroting verslag van de actuele financiële situatie van het grondbedrijf.

De gemeente Geldrop-Mierlo voert een situationeel grondbeleid. Binnen het situationele grondbeleid zijn er drie verschillende rollen mogelijk:
- Passief faciliterend grondbeleid
- Proactief faciliterend grondbeleid
- Actief grondbeleid

Passief faciliterend grondbeleid

De gemeente kiest voor een passief faciliterend grondbeleid als de marktpartijen zelf in staat zijn het gebied te ontwikkelen en als er geen actieve bemoeienis vanuit de gemeente nodig is voor de voorbereiding en realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling. Bij een passief faciliterend beleid ligt de exploitatie van de ruimtelijke ontwikkeling bij een private partij. De gemeente geeft de kaders en stuurt op basis van haar publiekrechtelijke instrumenten en bevoegdheden.

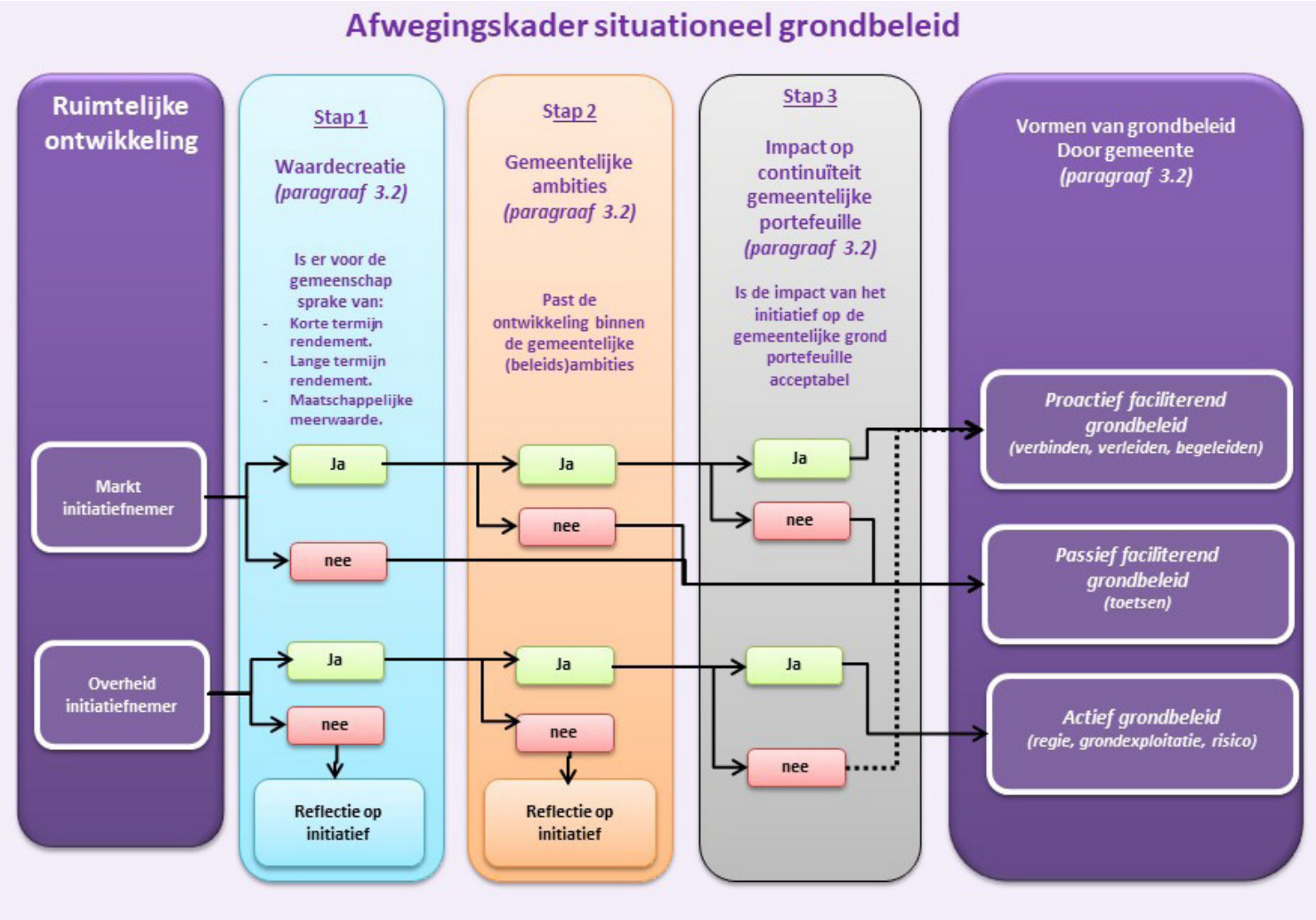
Via anterieure overeenkomsten kunnen kaders privaatrechtelijk worden vastgelegd t.b.v. concrete plannen. Het kostenverhaal maakt daar onderdeel van uit. Publiekrechtelijk kan dat via kostenverhaalsregels in het omgevingsplan.

Proactief faciliterend grondbeleid

De gemeente kan ook kiezen voor een proactief faciliterende rol. Hierbij wordt actief meegedacht en meegewerkt aan het realiseren van de ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente is hierbij bereid om, in beperkte mate, een risicodragende rol aan te nemen.

Actief grondbeleid

Bij een actief grondbeleid voert gemeente zelf, voor eigen rekening en risico, de grondexploitatie. Bij deze vorm heeft de gemeente zowel een publiekrechtelijke als privaatrechtelijke rol.


Afwegingskader situationeel grondbeleid
Ruimtelijke ontwikkeling
Markt initiatiefnemer
Overheid initiatiefnemer
Stap 1
Waardecreatie (paragraaf 3.2)
Is er voor de gemeenschap sprake van:
- Korte termijn rendement.
- Lange termijn rendement.
- Maatschappelijke meerwaarde.
Ja
nee
Ja
nee
Reflectie op initiatief
Stap 2
Gemeentelijke ambities (paragraaf 3.2)
Past de ontwikkeling binnen de gemeentelijke (beleids)ambities
Ja
nee
Ja
nee
Reflectie op initiatief
Stap 3
Impact op continuïteit gemeentelijke portefeuille (paragraaf 3.2)
Is de impact van het initiatief op de gemeentelijke grond portefeuille acceptabel
Ja
nee
Ja
nee
Vormen van grondbeleid Door gemeente (paragraaf 3.2)
Proactief faciliterend grondbeleid (verbinden, verleiden, begeleiden)
Passief faciliterend grondbeleid (toetsen)
Actief grondbeleid (regie, grondexploitatie, risico)

3.2 Afwegingskader

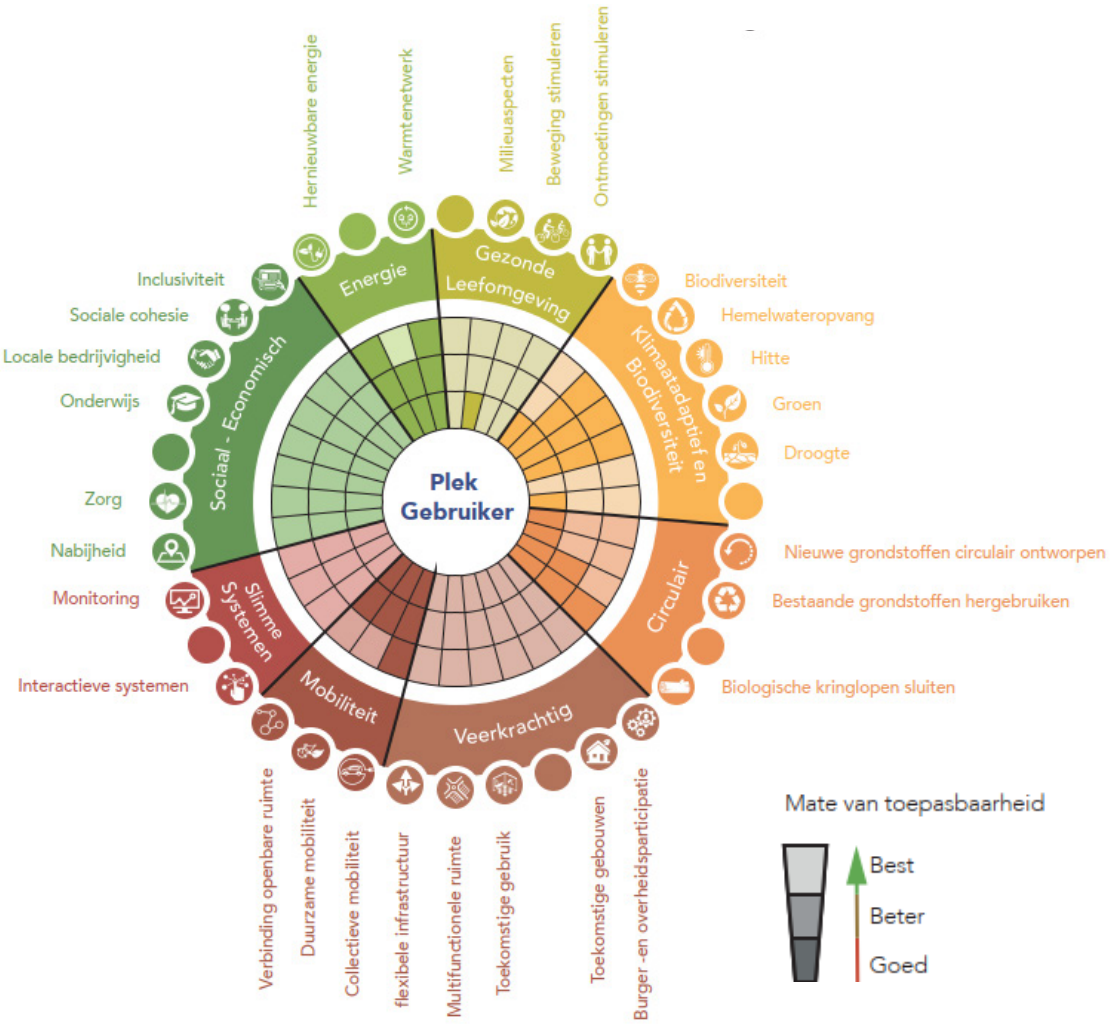
We hanteren bewust géén vaste kaders om te bepalen welke rol hoort bij welk project. Situationeel grondbeleid betekent namelijk dat we per situatie weloverwogen kiezen welke ontwikkelstrategie we willen toepassen én welke gemeentelijke rol hierbij hoort. Vanzelfsprekend moeten we wel kijken naar welke criteria een rol spelen bij het daadwerkelijk kiezen van rol en strategie. Hiertoe bevat dit Programma Grondbeleid en Kostenverhaal het volgende schema.

Dit schema helpt bij het beantwoorden van de volgende vragen:

- Is er sprake van waardecreatie? Draagt het daarmee bij aan de maatschappelijke doelen in de visie Geldrop-Mierlo 2040, de visie sociaal domein, de Omgevingsvisie en de uit te werken programma's?
- Draagt deze ontwikkeling bij aan de gemeentelijke ambities?
- Wat is de financiële impact op zowel korte als lange termijn en welk risico kan en wil de gemeente lopen?

Deze criteria en bijbehorende afwegingen worden verderop toegelicht.




Plek
Gebruiker
Energie
Gezonde Leefomgeving
Klimaatadaptief en Biodiversiteit
Circulair
Veerkrachtig
Mobiliteit
Slimme Systemen
Sociaal - Economisch
Hernieuwbare energie
Warmtenetwerk
Milieuaspecten
Beweging stimuleren
Ontmoetingen stimuleren
Biodiversiteit
Hemelwateropvang
Hitte
Groen
Droogte
Nieuwe grondstoffen circulair ontworpen
Bestaande grondstoffen hergebruiken
Biologische kringlopen sluiten
Toekomstige gebouwen
Burger -en overheidsparticipatie
Toekomstige gebruik
Multifunctionele ruimte
flexibele infrastructuur
Collectieve mobiliteit
Duurzame mobiliteit
Verbinding openbare ruimte
Interactieve systemen
Monitoring
Nabijheid
Zorg
Onderwijs
Locale bedrijvigheid
Sociale cohesie
Inclusiviteit
Mate van toepasbaarheid
Best
Beter
Goed

Geldrop-Mierlo

Stap 1: Waardecreatie

We streven bij ruimtelijke ontwikkelingen naar een integrale benadering en het realiseren van waardecreatie. Eerder keken we bij een ruimtelijke ontwikkeling vooral naar de financiële effecten op korte termijn: de exploitatie van de grond, het bouwen en van het beheren. Deze exploitaties werden vaak los van elkaar beschouwd én gedragen door verschillende partijen. Maar de (her) ontwikkeling van de fysieke leefomgeving kent niet alleen financiële effecten. (Her)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving heeft immers ook tal van maatschappelijke effecten. Een integrale benadering betekent dat je ook deze maatschappelijke 'kosten en baten' nadrukkelijk in beeld brengt.

Bij het bepalen van de financiële en maatschappelijke effecten kijken we naar:

Korte termijn rendement:
- Is de grondexploitatie winstgevend?
- Is de vastgoedexploitatie winstgevend?
- Welk deel van de gemeentelijke kosten is te verhalen?
- Welk deel kan/dient afgedragen te worden ter (aan)vulling van gemeentelijke fondsen?

Lange termijn rendement:
- Wat is de impact op de meerjarenbegroting van de gemeente (mutatie OZB, effecten voor beheer budgetten, etc.)?
- Wat is de impact op de financiële positie van de regio en eventueel ook op landelijk niveau (b.v. concurrentiepositie, oplossing van een ruimtelijk probleem elders, etc.)?

Maatschappelijke meerwaarde:
- Draagt de ontwikkeling bij aan maatschappelijke beleidsambities en/of opgaven zoals geformuleerd in de Visie Geldrop-Mierlo, de omgevingsvisie en visie sociaal domein? Denk hierbij aan bijvoorbeeld vitaliteit, werkgelegenheid, toerisme, circulariteit, energietransitie of klimaatadaptatie (lange termijn).

Maatschappelijk rendement is vaak indirect of moeilijk te kwantificeren. Het is echter wél mogelijk om te bepalen aan welke maatschappelijke beleidsambities en/of opgaven een bijdrage geleverd wordt. Ook de wijze waarop deze bijdrage geleverd wordt, kan worden geconcretiseerd.

Op basis van de hierboven beschreven aspecten kan aan het begin van de planvorming een eerste afweging worden gemaakt over de meest gewenste rol van de gemeente. Gedurende het verdere planvormingsproces kunnen nieuwe inzichten ontstaan die leiden tot een heroverweging van een eerder ingenomen standpunt.

Geldrop-Mierlo

Stap 2: Gemeentelijke ambities

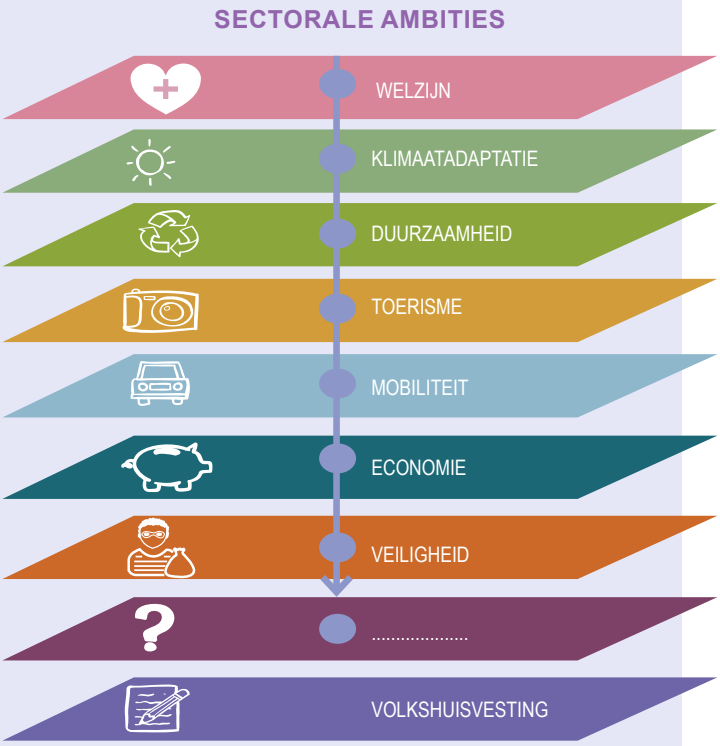
De visie Geldrop-Mierlo 2040, de visie voor het sociaal domein en de Omgevingsvisie bepalen de koers van de gemeente op lange termijn. De programma's geven hier, in de vorm van concretere opgaven en ambities, invulling aan. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om woningbouw, mobiliteit of duurzaamheid. Naast de gemeentelijke beleidsambities gelden ook de regionaal gemaakte afspraken, zoals de Brainport Principes.

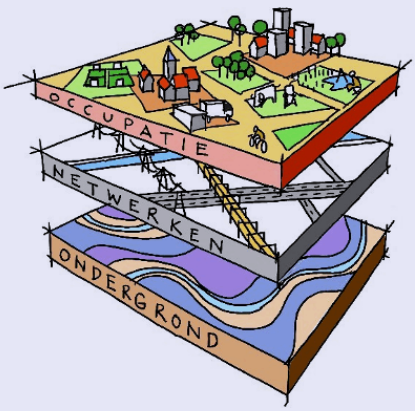
We beoordelen ruimtelijke initiatieven op de mate waarin zij bijdragen aan bovengenoemde ambities. Zodra de visie is uitgewerkt in programma's wordt ook aan de hand van de programma's beoordeeld in welke mate de ontwikkeling bijdraagt aan de doelen. Bovendien wordt aan de programma's toegevoegd welke rol de gemeente voor zichzelf ziet in de uitvoering.

Indien het initiatief slechts beperkt bijdraagt aan de gemeentelijke ambities, dan hanteert de gemeente in principe een passieve rol. Wanneer het initiatief een belangrijke bijdrage levert aan de gemeentelijke ambities, dan hanteert de gemeente een (pro)actieve rol. Bij de afweging kijken we naar de verhouding tussen het maatschappelijk rendement en de financiële gevolgen voor de gemeente.

Markt initiatiefnemer
Indien een particulier of projectontwikkelaar komt met een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling dat in voldoende mate bijdraagt aan de gemeentelijke ambities en er tevens sprake is van waardecreatie, dan hanteert de gemeente in principe een proactief faciliterende houding, wanneer dit geen negatieve impact heeft op de continuïteit van het grondbeleid. Een voorbeeld daarvan is bijvoorbeeld het verleiden en verbinden van marktpartijen.

Overheid initiatiefnemer
Het is ook mogelijk dat de gemeente een actieve rol aanneemt en zelf de ontwikkelstrategie voert. Daar kunnen verschillende redenen voor zijn, te weten:
- Strategisch belang van de ontwikkeling
- Het ontbreken van marktinitiatief
- Het ontwikkelen op eigen grondposities
- Het zorgen voor een balans in de totale projectenportefeuille en daarmee ook voor de continuïteit van het grondbeleid





Geldrop-Mierlo

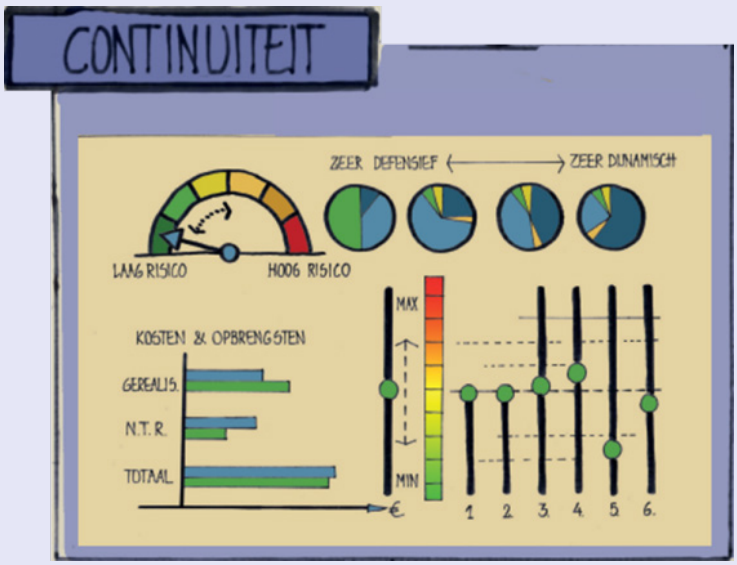
Stap 3: Impact op continuïteit gemeentelijke portefeuille

De gemeente is een non-profit organisatie. Dit vraagt, zeker gezien ontwikkelingen in de markt, om een doelmatige en efficiënte inzet van (financiële) middelen.
Het grondbedrijf is een apart onderdeel van de gemeentelijke organisatie. Het grondbedrijf beheert alle lopende en in voorbereiding zijnde grondexploitaties c.q. bouwplannen op gemeentelijke gronden. Het grondbedrijf dient gezien te worden als een soort aparte eenheid met een eigen balans. In deze balans zijn de bezittingen en schulden opgenomen. Daarnaast bevat deze balans reserves en voorzieningen om eventuele tegenvallers of verliezen te compenseren. Anderzijds worden winsten op plannen ingezet om te investeren in andere plannen.

Een continue focus op een goede balans in het grondportfolio met aandacht voor de financiële risico's is noodzakelijk. Het kan voor de gemeente, vanuit een maatschappelijke meerwaarde, van belang zijn om toch te investeren in een plan dat een verlies oplevert. Dat kan natuurlijk alleen als hier voldoende winstgevende plannen en een goede reservepositie tegenover staan. Kortom dit kan alleen wanneer het grondbedrijf en de daarbij behorende risico's 'in balans zijn'.

Voor de keuze tussen een proactief faciliterende of actieve rol en ontwikkelstrategie is het risicoprofiel van het grondbedrijf van belang. Er wordt beoordeeld of de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de totale projectenportefeuille. Dit vraagt om een gezonde financiële afweging in de risicoprofielen en perspectieven van de verschillende lopende exploitaties.

Bij een actief grondbeleid voert de gemeente zelf de exploitatie. Het grondbedrijf is hierbij gebonden aan de regels van de landelijke commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Om de continuïteit van het grondbedrijf te borgen, is een actueel inzicht op project- én portefeuilleniveau (voor alle lopende projecten) van belang. In de jaarrekening en in mindere mate de begroting lichten we jaarlijks de actuele situatie toe.





Het grondbeleid; een 'gesloten systeem'
Uitgangspunt is dat het grondbedrijf functioneert als een gesloten systeem. Dat wil zeggen dat alle mee- en tegenvallers, risico's en kansen worden verwerkt en opgevangen binnen alle lopende grondexploitaties en de 'eigen' reserves.

Erwordtinprincipegéénberoepgedaanopdealgemene middelen van de gemeente. En anders is dat zo beperkt en zo kort mogelijk. Om dit 'gesloten systeem' te kunnen waarborgen werkt de gemeente Geldrop-Mierlo met een afzonderlijk weerstandsvermogen voor het grondbedrijf. Het gewenste weerstandsvermogen is bij voorkeur meer dan 100%.

Het 'gesloten systeem' werkt als volgt:
- Als het weerstandsvermogen onder de 100% komt, onderzoeken we de mogelijkheden om de reserve grondexploitaties op een andere wijze aan te vullen.
- Als het percentage onder de 65% komt, dan volgen maatregelen om zo snel mogelijk weer op het minimale niveau van 65% te komen en uiteindelijk op het gewenste niveau van meer dan 100%.
- Indien het weerstandsvermogen daalt onder het kritieke niveau van 35%, volgt jaarlijks een gedeeltelijke bijstorting vanuit de algemene dienst tot het niveau van 35%. Hoe lager het weerstandsvermogen, hoe groter de absolute bijstorting vanuit de algemene dienst. Deze bijstortingen worden aan de algemene dienst terugbetaald, zodra het grondbedrijf weer in een gezonde situatie zit.

Weerstandsvermogen

Als een plan op gemeentelijke grond een positief rendement oplevert, wordt de (tussentijdse) winstneming gestort in de reserves van het grondbedrijf. Als verwacht wordt dat een project op basis van berekeningen verlieslatend zal zijn, dan wordt geld onttrokken aan deze reserves en gestort in de voorziening grondexploitatie c.q. verliesvoorziening van het betreffende project.

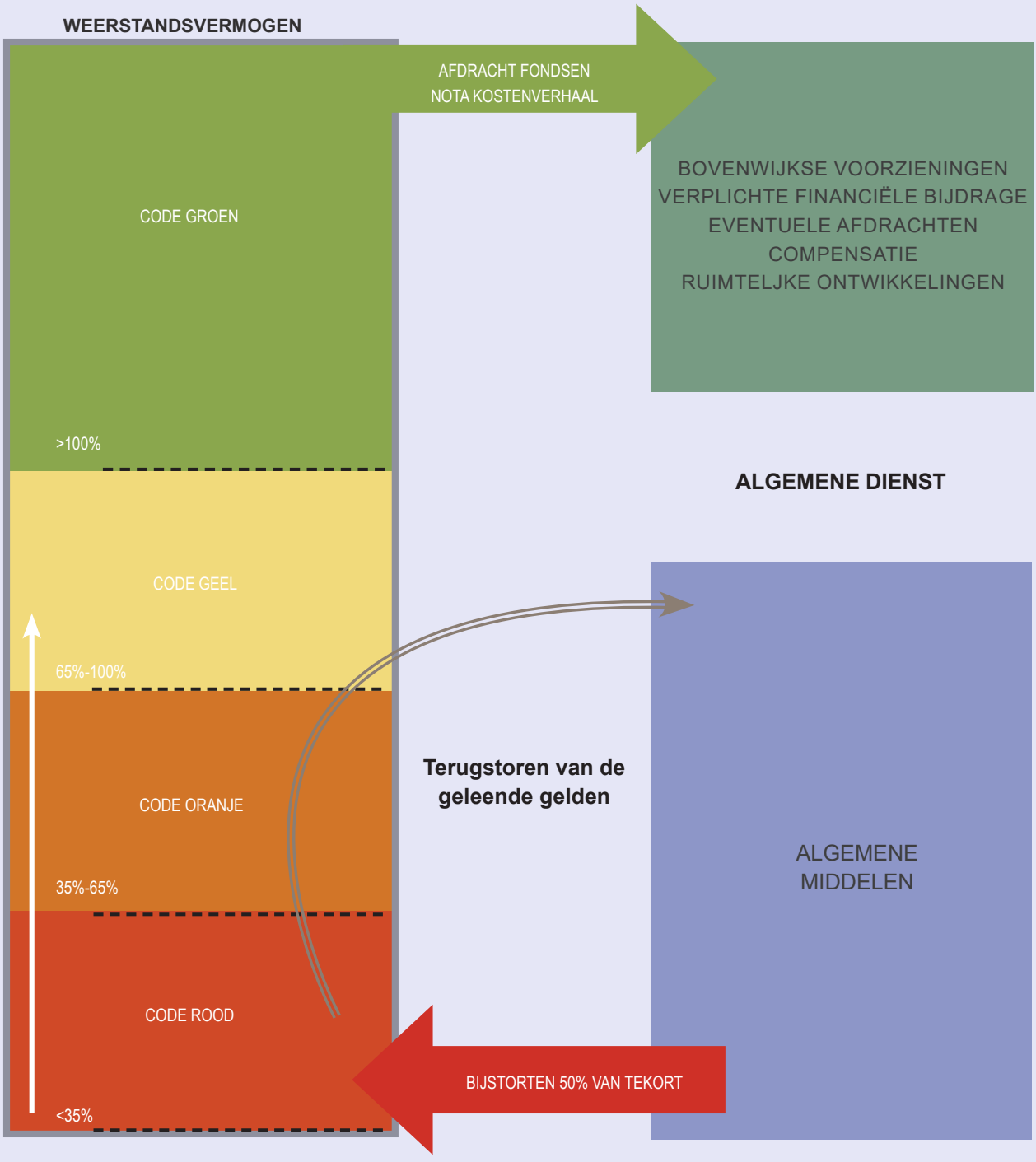
Jaarlijks worden alle grondexploitaties in het kader van de jaarrekening opnieuw doorgerekend en worden de resultaten daarvan verwerkt in de reserves van het grondbedrijf.

Afhankelijk van het actuele weerstandsvermogen c.q. de van toepassing zijnde kleurcode worden de meest risicovolle projecten ook in het kader van de meerjarenbegroting geactualiseerd. Met de jaarlijkse accountantsverklaring wordt hieraan goedkeuring verleend.

Daarnaast wordt gekeken naar de risico's die de gemeente loopt in projecten (bijvoorbeeld duurdere grondaankoop, langere verkooptermijn, lagere grondprijzen, hogere prijzen voor bouw- en woonrijp maken van plannen etc.). Deze risico's worden gewogen en voor alle projecten bij elkaar opgeteld.

Deze 'risicoreservering' is normaliter niet nodig, maar wordt op basis van de meest recente inzichten beschikbaar gehouden. Door dit bedrag af te zetten tegen het bedrag van de reserves in het grondbedrijf, ontstaat het weerstandsvermogen.

Bij een weerstandsvermogen van 100% (een solvabiliteitsratio van 1,0) worden de risico's van de huidige projecten, indien die ook daadwerkelijk optreden, afgedekt binnen het gesloten systeem van het grondbedrijf.


GRONDBEDRIJF
WEERSTANDVERMOGEN
FONDSEN
WEERSTANDSVERMOGEN
AFDRACHT FONDSEN
NOTA KOSTENVERHAAL
BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN
VERPLICHTE FINANCIËLE BIJDRAGE
EVENTUELE AFDRACHTEN
COMPENSATIE
RUIMTELJKE ONTWIKKELINGEN
CODE GROEN
>100%
ALGEMENE DIENST
CODE GEEL
65%-100%
CODE ORANJE
35%-65%
CODE ROOD
<35%
Terugstoren van de geleende gelden
ALGEMENE MIDDELEN
BIJSTORTEN 50% VAN TEKORT

In de afgelopen jaren is gebleken dat dit systeem goed heeft gefunctioneerd. Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf in Geldrop-Mierlo is in vergelijking met andere gemeenten meer dan gemiddeld hersteld. Dit 'gesloten systeem' werkt uiteraard alleen goed als het grondbedrijf ook voldoende winstgevende projecten heeft.

Bij ieder voornemen tot het verwerven van onroerend goed dienen we af te wegen wat het belang is vanuit de gemeentelijke ambities en het (mogelijke) effect op het weerstandsvermogen. Wanneer vroeg in het planproces wordt aangekocht, zijn de aankoopbedragen gemiddeld lager dan in een later stadium. Maar in een vroege planfase zijn er vaak meer en grotere risico's. Deze afwegingen zijn daarom ook van belang in relatie tot het weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Bij een groot weerstandsvermogen kunnen meer risico's genomen worden dan bij een laag weerstandsniveau.

Het weerstandsvermogen uitgedrukt in kleurcodes
Om de risico's te monitoren en het grondbedrijf bij wijzigende economische situaties en marktomstandigheden gezond te kunnen houden, brengen we jaarlijks het weerstandsvermogen in beeld. De volgende categorieën worden onderscheiden, waarbij de bijbehorende acties van toepassing zijn:

Code groen
(weerstandsvermogen grondbedrijf van meer dan 100%)

Acties:
- Reguliere risicobewaking en sturing op risicomanagement via jaarverslag.
- Het college rapporteert in de eerstvolgende meerjarenbegroting over de ontwikkelingen ten aanzien van het weerstandsvermogen.
- In geval van toevoeging van een negatieve exploitatie gaat het om een exploitatie, waarbij het weerstandsvermogen als gevolg hiervan niet lager wordt dan 100%.
- De reserves van het grondbedrijf kunnen ook worden ingezet voor de afdekking van overige claims en risico's in het ruimtelijk fysieke domein.

Code geel
(weerstandsvermogen grondbedrijf van 65% - 100%)

Acties:
- Nieuwe grondexploitaties zijn uitsluitend mogelijk onder voorwaarde dat:
1. een gedegen risicoanalyse is uitgevoerd én
2. het totale saldo van alle lopende grondexploitaties positief is en ruimte biedt om een deel van de risico's op te kunnen vangen.
- Onderzoeken van mogelijkheden tot het op andere wijze aanvullen van reserve grondexploitaties.
- Na vaststelling van de code geel volgen concrete voorstellen om weer in code groen te komen.
- Extra aandacht voor risicobewaking en sturing op risicomanagement.
- De reserves van het grondbedrijf kunnen uitsluitend worden gebruikt voor de afdekking van risico's in lopende grondexploitaties, voor de cofinanciering van lopende subsidies voor nieuwbouwprojecten, zoals de subsidie voor de woningbouwimpuls en de eventuele afwaardering van strategische aankopen.

Code oranje
(weerstandsvermogen grondbedrijf van 35% - 65%)

Acties:
- Nieuwe grondexploitaties zijn uitsluitend mogelijk onder voorwaarde dat:
1. een gedegen risicoanalyse is uitgevoerd én het exploitatieresultaat positief is
- Onderzoeken van mogelijkheden tot het op andere wijze aanvullen van reserve grondexploitaties.
- Na vaststelling van de code oranje volgen concrete voorstellen om in code geel en daarna weer in groen te komen.
- Extra aandacht voor risicobewaking en sturing op risicomanagement.
- De reserves van het grondbedrijf kunnen uitsluitend worden gebruikt voor de afdekking van risico's in lopende grondexploitaties en voor de cofinanciering van lopende subsidies voor nieuwbouwprojecten, zoals de subsidie voor de woningbouwimpuls

Code rood
(weerstandsvermogen grondbedrijf van minder dan 35%)

Acties:
- Geen extra grondexploitaties met een negatief eindsaldo of positief eindsaldo van minder dan 10% van de grondverkopen.
- Geen strategische aankopen meer plegen zonder toestemming van de raad.
- Tekort tot een weerstandsvermogen onder de 35%, voor de helft (tot een weerstandsvermogen van 35%) aanvullen uit de algemene reserve. Dit risico moet worden meegenomen in de beoordeling van het weerstandsvermogen van de algemene dienst.
- Onderzoeken van mogelijkheden tot het op een andere wijze aanvullen van reserve grondexploitaties.
- Na vaststelling van de code rood komt het college met voorstellen om weer in code oranje, geel en daarna weer in groen te komen.
- Verscherpte risicobewaking en sturing op risicomanagement.
- Tussentijdse rapportage aan de raad over de voortgang.
- De reserves van het grondbedrijf kunnen uitsluitend worden gebruikt voor de afdekking van risico's in lopende grondexploitaties.

Minimale reserves

Om als gesloten systeem te kunnen blijven functioneren, is het van belang dat er minimaal € 5.000.000,- in het grondbedrijf beschikbaar blijft. Dit is van belang om financieel goed te kunnen functioneren en snelle wijzigingen in kleurcodes en bijbehorende acties te kunnen voorkomen. Als markomstandigheden wijzigen, dan verslechteren verwachte exploitatieresultaten en nemen risico's toe. Dat leidt tot een grotere verschuiving van het weerstandsvermogen als er weinig beschikbare reserves in het grondbedrijf aanwezig zijn. Dat geldt zeker als in die periode ook nieuwe grondexploitaties voor onrendabele plannen in voorbereiding zijn.

Afdracht naar reserves kostenverhaal en financiële bijdragen

Kosten en financiële bijdragen die worden verhaald op derden moeten ook in rekening worden gebracht aan rendabele gemeentelijke projecten. Op basis van de huidige regels voor de jaarrekening mogen die afdrachten pas worden geboekt bij afsluiting van de grondexploitaties. Wanneer sprake is van een weerstandsvermogen van meer dan 100% dan kan voorfinanciering via de reserves van het grondbedrijf plaatsvinden. Dit vindt dan plaats in het jaar dat de grondverkopen hebben plaatsgevonden. Als het weerstandsvermogen van het grondbedrijf onder druk komt te staan, dan moeten die afdrachten worden uitgesteld of er moet alternatieve dekking worden gevonden.

4. Kostenverhaal en financiële bijdragen

Daar waarbij of volgens de Omgevingswet sprake is van kostenverhaal en de mogelijkheid voor het krijgen van financiële bijdragen, zal de gemeente Geldrop-Mierlo dat laten plaatsvinden op basis van dit programma.

Kostenverhaal betekent dat de gemeente bij de realisatie van een project de kosten voor investeringen in publieke voorzieningen (denk aan wegen, groen, waterberging) op de initiatiefnemer verhaalt. De aanleg van die voorzieningen vindt plaats door de gemeente. Omdat (ook) de initiatiefnemer hiervan profiteert, is het gerechtvaardigd dat de gemeente (een deel van) de kosten op de initiatiefnemer kan verhalen. De gemeente ontvangt dan dus geld van de initiatiefnemer, die daarmee bijdraagt om publieke voorzieningen aan te kunnen leggen.

Er bestaat een onderscheid in het publiekrechtelijk en privaatrechtelijk verhalen van kosten. Publiekrechtelijk kostenverhaal is verplicht als sprake is van een aangewezen bouwplan. De kosten die de gemeente publiekrechtelijk mag of moet verhalen, staan genoemd in de kostensoortenlijst. Privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven de publiekrechtelijke weg.

Publiekrechtelijk spoor
In de Omgevingswet staat het stelsel van kostenverhaal beschreven in afdeling 13.6. Publiekrechtelijk kostenverhaal moet worden geïntegreerd in het omgevingsplan. Financiële bijdragen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving kunnen onder bepaalde voorwaarden via de publiekrechtelijke weg worden afgedwongen in een omgevingsplan. Dat is geregeld in afdeling 13.7 van de Omgevingswet. De inning van het kostenverhaal loopt via een kostenverhaalbeschikking.

Privaatrechtelijk spoor
Bij privaatrechtelijk kostenverhaal staat de contractvrijheid voorop. In anterieure overeenkomsten kunnen ook financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied worden gevraagd. Deze komen naast het kostenverhaal en de verplichte financiële bijdragen, die ook via het publiekrechtelijke spoor kunnen worden verlangd. De financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied kunnen niet via de publiekrechtelijke weg worden afgedwongen in een omgevingsplan.

Omgevingsvisie en programma's
Met de Omgevingsvisie zijn de ambities voor Geldrop-Mierlo voor de leefomgeving in beeld. In Programma's worden de ambities verder uitgewerkt naar doelen. Dit betekent dat de investeringen in voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen dan ook verder inzichtelijk worden gemaakt inclusief de bijbehorende berekeningen. De actualisatie daarvan zal plaatsvinden via de jaarrekeningen en begrotingen. Het kostenverhaal heeft als doel dat alle partijen die profijt hebben van ontwikkelingen in de gemeente, verplicht moeten bijdragen aan deze investeringen. Hiermee komen investeringen in voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen niet alleen ten laste van de gemeentelijke begroting. Alleen het gedeelte dat kan worden toegerekend aan de huidige woningen en bedrijfsvestigingen draagt de gemeente bij. Het deel dat kan worden toegerekend aan nieuwe woningen en uitbreidingen van bedrijvigheid wordt (gedeeltelijk) verhaald op of bijgedragen door de betreffende grondeigenaren of de ontwikkelende partijen.

In dit hoofdstuk Kostenverhaal en financiële bijdragen is beschreven welk beleid de gemeente Geldrop-Mierlo gebruikt binnen de vigerende wet- en regelgeving.

Wijzigingen ten opzichte van de vorige nota kostenverhaal:
- Er vindt een omzetting van enkele reserves plaats door gewijzigde wetgeving (dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.5);
- Indien bepaalde vastgestelde kaders binnen het projectgebied niet gerealiseerd kunnen worden, dan kan voor die specifieke onderwerpen een voorwaardelijke verplichting gelden, waarbij na de betaling van een bedrag in een compensatiefonds de gemeente de verplichting overneemt (dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.6);
- Het exploitatieplan is verdwenen bij in werking treden Omgevingswet, doordat het publiekrechtelijke kostenverhaal deel uit gaat maken van het Omgevingsplan.

Geldrop-Mierlo

4.1 Doelstellingen en gemeentelijke ambities

Het kostenverhaal heeft twee doelen. Het heeft zowel een interne als een externe functie:

- Intern. Met dit programma wordt in een eenduidig kader vastgelegd welke kosten verhaald kunnen worden wanneer ontwikkelende partijen daadwerkelijk tot ontwikkeling overgaan. Daarnaast is het programma de basis voor gemeentelijke (interne) afdrachten aan bovenwijkse en/of bovenplanse voorzieningen.
- Extern. Met dit programma wordt aan eigenaren

4.2 Te verhalen kosten

Als gekeken wordt naar de te verhalen kosten, dan kunnen de volgende onderdelen onderscheiden worden:

- **Plankosten.** Kosten die de gemeente maakt om te komen tot een aanpassing van het ruimtelijke juridische kader, waarbinnen het bouwplan mogelijk gemaakt kan worden. De kosten worden berekend op basis van de landelijke plankostenscan en komen voor rekening van de initiatiefnemer. De externe kosten (zoals b.v. onderzoekskosten en kosten vanuit andere overheden of externe adviseurs) komen voor rekening van de initiatiefnemer.
- **Kosten van aanpassingen aan de openbare ruimte in de directe omgeving van het bouwplan, die volledig toerekenbaar zijn aan het bouwplan.** Zonder het bouwplan zouden de investeringskosten niet of veel later hebben plaatsgevonden.
- **Bovenwijkse voorzieningen.** Door nieuwe bouwplannen en/of functiewijzigingen worden de bovenwijkse, vaak infrastructurele voorzieningen zwaarder belast waardoor de aanpassingskosten gedeeltelijk toerekenbaar zijn aan de nieuwbouwplannen.
- **Financiële bijdragen.** Bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied, waaronder voor verbeteringen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- **Compensatiekosten.** Als binnen een bouwplan niet kan worden voldaan aan de voorwaarden van het bouwplan, kan gekeken worden naar compensatie in de omgeving. Voor sommige plannen is het namelijk niet of nauwelijks mogelijk om voldoende parkeergelegenheid te realiseren of is het niet of nauwelijks mogelijk de maatregelen voor waterafvoer of infiltratie te realiseren. Een ander voorbeeld is groencompensatie bij aantasting van het natuurlandschap. In eerste instantie is de inzet dat binnen het bouwplan een oplossing wordt gecreëerd. Indien dat niet mogelijk is, wordt gekeken of de gemeente in de omgeving kan zorgen voor de compensatie en verhaalt dan de kosten op de initiatiefnemer.

4.3 Kostendragers

Kostendragers algemeen

Ontwikkelingen die niet binnen het omgevingsplan passen en waarvoor (dus) een ruimtelijke procedure nodig is, worden in het kader van het kostenverhaal kostendragers genoemd. Het overzicht van kostendragers is door de tijd heen in beweging. Daarom wordt periodiek een actueel overzicht als bijlage bij dit programma gevoegd. Dat vindt plaats via de jaarrekening en begroting.

We onderscheiden (toekomstige) kostenverhaalsgebieden (ruimtelijke plannen) en solitaire ontwikkelingen. Daarnaast is van belang waar de kostendragers zijn gelegen. Via de begroting of jaarrekening kan een actuele bijlage met kostendragers worden aangeboden. Het betreft dan geen limitatieve lijst van kostendragers, omdat er maandelijks nieuwe verzoeken en initiatieven bij de gemeente worden ingediend. De bijlage dient slechts als indicatieve basis voor de toerekening. Daarnaast is de bijlage van belang voor de samenhang. Bij de uitwerking van de overige programma's zal dat ook aan de orde komen.

Een deel van de investeringen in ambities en voorzieningen moet worden toegerekend aan de bestaande bebouwing. De verhouding in de toerekening tussen de bestaande bebouwing en de bouwplannen die als kostendragers worden aangemerkt is o.a. afhankelijk van het totaal aan toe te voegen bouwprogramma en de toerekeningsystematiek.

Kostendragers publiekrechtelijk

De publiekrechtelijke kostendragers onder de Omgevingswet zijn de aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 8.13 van het omgevingsbesluit. Op dit moment bestaan deze uit :

a. De bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie.
b. De bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie.
c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie.
d. De bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.
e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft.
f. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Kostendragers privaatrechtelijk

Ook in het privaatrechtelijke spoor zijn de kostendragers aangewezen2. Dat houdt in dat de gemeente is gebonden aan de aangewezen bouwplannen van artikel 8.13 en 8.20 Omgevingsbesluit. Dat betekent dat voor het privaatrechtelijke spoor een uitgebreidere lijst met kostendragers kan worden opgenomen in de bijlage. Voor de bouwplannen die niet vallen onder de genoemde artikelen zal de legesverordening worden aangepast om ervoor te zorgen dat in elk geval de plan- en apparaatskosten kostendekkend kunnen zijn.

1 Hier is een dynamische verwijzing beoogd, dat wil zeggen dat, in het geval artikel 8.13 Ob wijzigt, de hier genoemde opsomming geacht moet zijn daarop te zijn aangepast.
2 Hier is een dynamische verwijzing beoogd, dat wil zeggen dat, in het geval artikelen 8.20 en/of 8.13 Ob wijzigen, de hier genoemde opsomming geacht moet worden daarop te zijn aangepast

4.4 Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn – kort gezegd - voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaalde ontwikkeling en waarvan de kosten daardoor niet geheel ten laste van die ontwikkeling behoren te komen. Het gaat hierbij voornamelijk om infrastructurele werken en maatregelen. Het gaat om voorzieningen die van nut zijn voor meerdere gebieden, zoals bijvoorbeeld een verbindingsweg. Naast het ten dienste staan aan nieuwe gebieden kunnen ook bestaande gebieden gedeeltelijk profijt hebben van een voorziening. Een bovenwijkse voorziening is meestal buiten het kostenverhaalsgebied gesitueerd, maar kan ook (gedeeltelijk) daarbinnen liggen. Het kan gaan om bijvoorbeeld een nieuwe voorziening, de aanpassing van een bestaande voorziening of reeds gerealiseerde voorzieningen vooruitlopend op ontwikkelingen.

Kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn afdwingbaar bij exploitanten. Voor het publiekrechtelijke kostenverhaal in een omgevingsplan gelden daarbij de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. In de anterieure fase gelden deze criteria niet rechtstreeks. Er wordt gestreefd naar anterieur contracteren.

Profijt. De locatie moet nut ondervinden van de te treffen maatregelen c.q. gebaat zijn door de investeringen, werken en voorzieningen.

Toerekenbaarheid. Er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de te maken kosten voor de maatregelen, voorzieningen en werken. Met andere woorden de kosten worden mede ten behoeve van dat plan gemaakt.

Proportionaliteit. Indien meerdere gebieden of ontwikkelingen profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dienen de kosten naar rato van evenredigheid te worden verdeeld.

De kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn op twee manieren in rekening te brengen.

1. Op basis van de concrete investering in bijvoorbeeld een doorgaande ontsluitingsweg of een rotonde en een toetsing met behulp van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT). Dit dient dan per geval in een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) of een omgevingsplan (publiekrechtelijk) als zodanig te worden bepaald en opgenomen. Als de toerekening van kosten aan bepaalde investeringen op het moment van opmaken van het plan nog niet duidelijk zijn, dan kan de verdeling ook in de toekomst plaatsvinden als het concreter is geworden.
2. Op basis van een bijdrage ten behoeve van alle te realiseren bovenwijkse voorzieningen, zoals die o.a. zijn opgenomen in de gemeentelijke begroting. Deze bijdrage is voor elke bouwlocatie bepaald op basis van de mate van profijt en toerekenbaarheid. Deze manier kan op basis van de Omgevingswet alleen worden toegepast via een anterieure overeenkomst.

Gezien de voorkeur voor het anterieur contracteren vormt de bovenstaande werkwijze onder punt 2 de basis, waarbij een algemene bijdrage per kern of voor de hele gemeente wordt gehanteerd (vast bedrag). Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de anterieure overeenkomst, dan zal een specifieke berekening de basis vormen, die via het omgevingsplan publiekrechtelijk wordt verhaald.

Voor voorzieningen waarbij de investering in of aanpassing aan de openbare ruimte volledig veroorzaakt wordt door een ontwikkeling of kostenverhaalsgebied zijn de drie criteria niet aan de orde. In dat geval is de toerekening 100% en vindt doorbelasting plaats aan de betreffende ontwikkeling c.q. het betreffende kostenverhaalsgebied. Voor de doorbelasting van bovenwijkse voorzieningen aan de gemeentelijke grondexploitaties geldt dat de regels van de BBV-voorschriften in acht moeten worden genomen.


6
3
+
FMLA

4.5 Financiële bijdragen ruimtelijke ontwikkeling

Onder de Omgevingswet bestaan twee mogelijkheden voor het vragen van financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied.

1. In artikel 13.23 van de Omgevingswet is een nieuwe regeling opgenomen waarmee ook publiekrechtelijk financiële bijdragen vanuit een ontwikkeling (bouwplan) kunnen worden afgedwongen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij een wijziging van het Omgevingsplan moet deze bijdrage dan worden opgenomen in het Omgevingsplan. Van belang voor opname in het omgevingsplan is de functionele samenhang tussen de bouwplannen die ervoor betalen en de ontwikkelingen waarvoor de bijdrage wordt verhaald. In de diverse in voorbereiding zijnde programma's kan hier ook een basis voor worden gelegd. Voor de publiekrechtelijke financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied is van belang dat de kostendragers limitatief zijn opgesomd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. De kostenvragers zijn verder limitatief opgesomd in artikel 8.21 Omgevingsbesluit.

   Voor de publiekrechtelijke financiële bijdragen voor de ontwikkelingen van een gebied stelt de gemeente de volgende reserves in:
   - **a.** Reserve sociale woningbouw
   - **b.** Reserve Stedelijke herstructurering
   - **c**. Reserve Natuur-, Landschap en Groenstructuurversterking
   - **d.** Reserve Netwerkverbindingen

2. Op basis van artikel 13.22 Omgevingswet kunnen vrijwillig overeen te komen bijdragen worden afgesproken. Voor de privaatrechtelijke financiële bijdragen aan ontwikkelingen van een gebied zijn de kostendragers limitatief opgesomd in artikel 8.13 en 8.20 Omgevingsbesluit. Verder zijn de kostenvragers niet aangewezen. Gelet hierop zijn de mogelijkheden voor het verhaal van financiële bijdragen aan ontwikkelingen van een gebied privaatrechtelijk ruimer dan publiekrechtelijk.

   Voor de privaatrechtelijke financiële bijdragen voor de ontwikkelingen van een gebied stelt de gemeente de volgende reserves in:
   - **a.** Reserve sociale woningbouw
   - **b.** Reserve Stedelijke herstructurering
   - **c.** Reserve Natuur-, Landschap en Groenstructuurversterking
   - **d.** Reserve Netwerkverbindingen
   - **e.** Reserve Investeringen ruimtelijke ontwikkeling

   Kortom: in aanvulling op de publiekrechtelijke variant, hanteert de gemeente voor de privaatrechtelijke variant de 'Reserve investeringen ruimtelijke ontwikkeling'.

De hierboven genoemde reserves worden hierna nader toegelicht.



Geldrop-Mierlo

A. Reserve sociale woningbouw

Voor het publiekrechtelijke spoor is deze reserve gebaseerd op artikel 8.21 lid 1 aanhef en onder e van het Omgevingsbesluit.

De gemeente wenst een betere spreiding van de sociale woningbouw over de diverse wijken. In de praktijk betekent dit dat in bepaalde wijken een meer dan gemiddelde hoeveelheid sociale woningbouw moet worden toegevoegd en voor een andere wijk zal dit aandeel minder dan gemiddeld zijn of kunnen woningen worden getransformeerd naar andere woningbouwcategorieën. Gemiddeld zal een bepaald percentage van het aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd moeten worden in de sociale huursector en eventueel in de sociale koopsector, passend binnen het woningbouwprogramma van de gemeente. Een deel van deze opgave zal ook worden vastgelegd in de prestatieafspraken met de drie woningcorporaties. Op het moment dat een bouwplan een minder dan gemiddeld aandeel sociale woningbouw realiseert, dan dient een afdracht te worden betaald aan deze reserve. Indien sprake is van een groter aandeel sociale woningbouw, waarbij kan worden aangetoond dat dit leidt tot een exploitatietekort, dan kan de betreffende ontwikkeling een bijdrage krijgen uit deze reserve indien wordt voldaan aan de regels voor staatssteun. De reserve is feitelijk een voortzetting of omzetting van het Leefbaarheidsfonds, waarbij alleen de berekeningssystematiek wordt aangepast. Deze is opgenomen in de bijlage.

Bij de toepassing van deze reserve vormt uiteindelijk het uit te werken en vast te stellen Programma Wonen, met daarin het gemiddelde percentage sociale woningbouw, het uitgangspunt. Tot die tijd vormen beschikbare beleidsstukken of raadsbesluiten daarvoor het uitgangspunt. Iedere initiatiefnemer moet in de basis voldoen aan die gemiddelde norm. Als dit op een bepaalde locatie niet mogelijk of wenselijk is, dan moet initiatiefnemer een bijdrage betalen aan deze reserve. Het college van B&W zal besluiten over afwijkingen op het gemiddelde aandeel sociale woningbouw op projectniveau binnen de algemeen door de raad vastgestelde kaders en ambities.

B. Reserve Stedelijke herstructurering

Voor het publiekrechtelijke spoor is deze reserve gebaseerd op artikel 8.21 lid 1 aanhef en onder f van het Omgevingsbesluit.

Het doel van stedelijke herstructurering is het woon- en leefklimaat van wijken of gebieden te verbeteren door het slopen van woningen of bedrijfsgebouwen en/of het daarbij aanpassen van de openbare ruimte. Het kan gaan om investeringen in de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen of verouderde woonbuurten, waardoor bijvoorbeeld bedrijventerreinen beter worden ingepast in de omgeving en storende bebouwing wordt gesloopt en vervangen. Ook kan het gaan om de transformatie van een bedrijventerrein naar woningbouw.

Een financiële bijdrage is mogelijk voor gebieden waarvoor een herstructureringsplan, transformatieplan of wijkontwikkelingsplan al dan niet in de vorm van een programma is vastgesteld. Uit dat plan moet blijken dat sprake is van een financieel tekort. Andere ontwikkelingen dragen daaraan af. Doelstelling van de reserve is om het totale woon- en leefklimaat in de gemeente te verbeteren. Op basis van de beschikbare gegevens is in de bijlage de afdracht per m2 berekend. Op basis van (nog uit te werken en vast te stellen) programma's, visies of plannen zal de bijlage geactualiseerd worden. Met de reserve worden de fondsen Herstructurering woongebieden en Verevening bedrijfsomgevingen samengevoegd en gewijzigd voortgezet, zodat ze voldoen aan de eisen van de Omgevingswet. Het bestedingsdoel 'Overlastbeperking solitaire bedrijfslocaties' van het huidige Fonds 'Investeringen Ruimtelijke Ontwikkelingen' gaat hier feitelijk ook in op.

Bij de toepassing van deze reserve vormen uit te werken en vast te stellen plannen en/of programma's het uitgangspunt. Tot die tijd vormen beschikbare beleidsstukken of raadsbesluiten daarvoor het uitgangspunt. Dit betekent dat de gemeenteraad de locaties of gebieden vaststelt die op basis van een exploitatietekort een bijdrage uit de reserve krijgen. Alle overige initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen die voldoen aan de wettelijke kaders, dragen bij aan de reserve stedelijke herstructurering. De hoogte van de afdracht kan via een actualisatie van de bijlage gewijzigd worden vastgesteld.

staatsbosbeheer

Sang en Goorkens

Bloem en vlinderrijk



Sang en Goorkens is zo rijk aan natuurschoon en historie dat je het blijft ontdekken. Op de natste plekken in het hooiland kan men de roze molentjes van de echte koekoeksbloem vinden. Helderwitte vogelmelk en bleekgele sleutelbloem groeien op spaarzame plekjes in de halfschaduw langs hooilanden, wegen en schouwpaden. De veenputten die meestal in de laagste kommen liggen, moeten voor kleine dieren een prehistorisch aanzien hebben. Wouden van groenblijvende holpijp, slechts onderbroken door de reusachtige stammen van watertorkruid. Door de wijduitstaande schermbloemen lijkt de plant op een tropische woudreus.

Bijzonder maaibeheer met faunastroken

In Sang en Goorkens worden de graslanden jaarlijks gemaaid om er voor te zorgen dat beemden en velden niet met boomopslag dicht groeien. Ook worden hierdoor voedingsstoffen af gevoerd. Plantensoorten die van licht houden en een arme bodem, zoals orchideeën, krijgen hierdoor de kans om te groeien en bloeien. De graslanden worden pas vanaf 15 augustus gemaaid zodat planten eerst hun zaden hebben kunnen verspreiden. Ook blijft het leefgebied van sprinkhanen hierdoor zo lang mogelijk onaangetast. Het maaien gebeurt met speciale machines met brede banden of tracks zodat de bodem niet wordt beschadigd of samengedrukt. Voor insecten is het belangrijk dat jaarlijks op wisselende plaatsen ook terreindelen niet of extra laat gemaaid worden. Dit noemen we faunastroken. Na het maaien wordt het maaisel enkele dagen ongemoeid gelaten. Hierdoor kunnen muizen, amfibieën, sprinkhanen en andere dieren een nieuw onderkomen zoeken voordat het maaisel wordt afgevoerd.

Libellen

Talrijke libellensoorten jagen de hele zomer op insecten die worden aangetrokken door allerlei bloeiende planten rond het water. De bruine winterjuffer heeft een onopvallende verschijning en lijkt op een 'vliegend strootje', maar des te bijzonderder is zijn levenswijze. Samen met zijn zeldzame broertje, de noordse winterjuffer, overwinterd hij als enige in Europa als volwassen libel en kan daardoor maar liefst 10 maanden oud worden. Na zo'n 3 maanden als larve in het water te hebben geleefd, kruipt de nieuwe generatie in de nazomer uit het water. Zodra het kouder wordt gaan deze juffers de overwintering in.

Waterhuishouding

Sang en Goorkens is het brongebied van de Goorloop. Deze beek stroomt vanaf hier naar het noorden, dwars door Helmond en mondt bij Beek en Donk uit in de Aa. In dit van oorsprong moerassige gebied komen elzenbroekbos, berken-elzenbroekbos en natte schraalgraslanden voor. Karakteristieke soorten als waterviolier, holpijp, veldrus en dotterbloem zijn afhankelijk van ijzerrijk kwelwater dat vanuit diepere bodemlagen aan de oppervlakte komt. Deze vegetatietypen staan onder druk doordat het gebied in de afgelopen decennia sterk is verdroogd. Waterschap Aa en Maas en Staatsbosbeheer hebben samen maatregelen genomen om het grondwater beter vast te houden in het gebied en de toevoer van kwel te herstellen. Diepe, ontwaterende sloten in de kern van het natuurgebied zijn afgedamd of verondiept en nieuwe sloten zijn om het natuurgebied heen gelegd. Hiermee is het watersysteem voor de omliggende landbouw gescheiden van het watersysteem in het natuurgebied en kunnen beide functies onafhankelijk van elkaar bediend worden.

Oranjetipje

In april ontwaakt Sang en Goorkens met de purperen gloed van talloze pinksterbloemen en de kleurrijke mannetjes van het oranjetipje. Deze vallen op door een oranje vlek aan de punt van de voorvleugel. Het oranjetipje is van april tot juni in de bloemrijke weiden en langs zonnige bosranden te zien. Dit 'witje' heeft een verbond gesloten met de pinksterbloem: in ruil voor de bestuiving krijgt de vlinder de nectar en de rups het bladgroen. Mannetjes patrouilleren vooral langs de randen van bossen en struiken, waar ze vaste routes vliegen. Het vrouwtje legt haar eitjes vooral op pinksterbloem en look-zonder-look. Ze moet vooraf wel goed controleren of er nog geen eitje op zit. De rupsen zijn namelijk kannibalistisch.

Grote keizerlibel

De grote keizerlibel wordt ook wel de keizer onder de libellen genoemd. Het is een grote opvallende libel die van mei t/m augustus boven het water vliegt. De mannetjes maken, bij het verdedigen van hun territorium, vaak lange vluchten waarbij ze zelden gaan zitten. Het achterlijf van de mannetjes is voornamelijk blauw gekleurd en die van de vrouwtjes voornamelijk groen. Beiden hebben een donkere lengtestreep op het achterlijf en een vrijwel geheel groen borststuk en ogen.

Rietorchis

Van juni tot en met juli bloeit deze zeldzame orchidee. Planten met ongevlekte bladeren komen meer voor dan gevlekte bladeren. De bloemen zijn roze tot paarsrood. Hij lijkt veel op de brede orchis, maar bloeit pas een maand later.

Meer informatie over Staatsbosbeheer en wat er buiten te doen is? Kijk op www.staatsbosbeheer.nl

C. Reserve Natuur-, Landschap- en Groenstructuur

Voor het publiekrechtelijke spoor is deze reserve gebaseerd op artikel 8.21 lid 1 aanhef en onder a, b en d van het Omgevingsbesluit.

In Geldrop-Mierlo hebben we een aanzienlijke opgave als het gaat om natuur. Dit blijkt uit de Omgevingsvisie. Naast de natuuropgave gaat het ook om een verbetering van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van de landschappelijke waarden, het verwijderen van agrarische bebouwing en het oplossen van de stikstofproblematiek. Ook kan er gedacht worden aan beekherstel, vistrappen, maatregelen om het waterpeil te veranderen, milieuvriendelijke oevers, verwijderen van verontreinigde bodem/waterbodem, aanleg van groenstroken, herinrichting van bermen, herstel van houtwallen, aanleg van faunapassages, het weer open maken van gedempte grachten, het creëren van overloopgebieden bij hoogwater etc. Om de ambities te kunnen realiseren zijn ook verwervingen nodig. Die maken onderdeel uit van deze investeringsopgave.

Andere investeringen die mede door deze reserve worden bekostigd zijn ecologische verbindingszones en klimaatadaptatie. Woningen in de bebouwde kom zullen met name de investeringen ervaren in de versterking en het verbinden van de groenstructuren in de kernen en/of het beperken van hittestress. Ontwikkelingen in het buitengebied zullen met name de investeringen in natuur en landschap ervaren.
In de regio is recent een afspraak gemaakt in het kader van het verstedelijkingsakkoord. Er is afgesproken dat voor elke woning in het binnenstedelijk gebied minimaal 8 m² groen / blauwe ruimte moet worden gerealiseerd, bij voorkeur in de directe woonomgeving. Dit moet bijdragen aan het toekomstproof maken van gebieden. Deze ruimte zal meestal in de openbare ruimte moeten worden gezocht en hoeft niet plaats te vinden in het plangebied. De komende jaren zal in beeld worden gebracht waar dit gerealiseerd kan worden. Op dat moment zal ook bekeken worden of deze investeringen (gedeeltelijk) verwerkt worden in de bijlage als onderdeel van deze reserve en/ of als onderdeel van de voorziening Natuur- en groencompensatie.

Zodra de volledige investeringsopgave in beeld is gebracht en is uitgewerkt, zal ook de (wijze van) toerekening aan plannen geactualiseerd worden. Die bijlage zal via de P&C-cyclus ter besluitvorming worden aangeboden en indien nodig worden herijkt.
.


619

Geldrop-Mierlo

D. Reserve Netwerkverbindingen

Voor het publiekrechtelijke spoor is deze reserve gebaseerd op artikel 8.21 lid 1 aanhef en onder c van het Omgevingsbesluit.

Netwerkverbindingen hebben betrekking op investeringen, zoals die o.a. zijn opgenomen in de regionale bereikbaarheidsagenda. Het gaat om investeringen in de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang. Daarbij kan gedacht worden aan HOV-verbindingen, hoofdfietsstructuren en hoofdontsluitingswegen. Het kan daarbij ook gaan om aanpassing of wijziging van de infrastructuur om de capaciteit te vergroten of de doorstroming te verbeteren. Deze investeringen bevinden zich op een hoger schaalniveau en zijn dus niet alleen van belang voor één of meerdere wijken of kernen, zoals dat bij bovenwijkse voorzieningen het geval is. De investeringen die mede door deze reserve worden bekostigd zijn in beeld gebracht. Zodra er een nieuwe investeringsopgave gereed is, zal ook de bijlage geactualiseerd worden. Via de P&C-cyclus zal de nieuwe bijlage bij dit programma dan ter besluitvorming worden aangeboden. Na elke actualisatie kan de gewijzigde bijlage zowel via de jaarrekening als de begroting gewijzigd worden vastgesteld.

E. Reserve Investeringen ruimtelijke ontwikkeling

Voor de bestedingsdoelen en ambities die niet onder de publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen vallen, blijft de gemeente werken met één integrale reserve. Daarbij kunnen de bestedingsdoelen na verloop van tijd wijzigen. In de bijlage staan de huidige bestedingsdoelen beschreven. Deze kunnen via de P&C-cyclus geactualiseerd worden en gewijzigd worden vastgesteld. Ook kunnen deze bij de uitwerking van andere programma's of een uitvoeringsprogramma nader beschreven en geconcretiseerd worden.



4.6 Voorwaardelijke verplichtingen via compensatiefondsen

De Omgevingswet kent de mogelijkheid om een 'voorwaardelijke verplichting' op te leggen indien een bouwplan op eigen terrein niet kan voldoen aan gestelde kaders. Dit is onder de Wro ook al het geval. Wordt een bouwplan gerealiseerd dan moet de vergunninghouder bepaalde maatregelen uitvoeren om aan die kaders van bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen of de hoeveelheid waterberging te voldoen. Op het moment dat die verplichting niet door de initiatiefnemer gerealiseerd kan worden kan de verplichting worden omgezet in een storting in een voorziening, zodat de gemeente met de betreffende bijdragen hetzelfde doel kan bereiken. Bijvoorbeeld een bijdrage voor parkeren moet binnen het domein parkeren blijven en mag niet aan andere doeleinden worden besteed. De bijdrage kan dus alleen voortkomen uit een verplichting om iets op eigen terrein te realiseren. Gemakshalve wordt dit hierna steeds met de term 'compensatie' aangeduid om te bewerkstelligen dat de omgevingskwaliteit op peil blijft. Compenseren wil dan niet per se zeggen dat het om één-op-één-compensatie gaat. Soms zal een toevoeging nodig zijn om dezelfde omgevingskwaliteit te bereiken. Een voorbeeld daarvan is dat, vanwege klimaatverandering en de noodzaak van klimaatadaptief ontwikkelen, er meer waterberging nodig is omdat voor de toekomst meer extreme neerslagsituaties worden verwacht. En soms is echte overcompensatie belangrijk, namelijk in gevallen waarin het doel van een gebiedsontwikkeling is de omgevingskwaliteit van dat gebied en de omliggende omgeving te verbeteren. Dan wordt er bijvoorbeeld meer groenaanleg als voorwaarde gesteld om hittestress tegen te gaan of CO-2 uitstoot te reduceren.

De compensatievoorzieningen die worden ingesteld zijn:

- **a.** Voorziening Parkeercompensatie
- **b.** Voorziening Watercompensatie
- **c.** VoorzieningNatuur-c.q.groencompensatie

A. Voorziening Parkeercompensatie

Om ervoor te zorgen dat er voor alle woningen en overige functies en voorzieningen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving aanwezig is, zijn beleidsstukken vastgesteld, zoals de gemeentelijke parkeernota, waarin o.a. de parkeernorm per woningtype en functie of voorziening is bepaald. Indien binnen het kostenverhaalsgebied van een bouwplan geen oplossing kan worden gevonden voor het parkeren, kan de vergunning toch worden verleend als de gemeente elders een parkeeroplossing kan creëren. De gemeente draagt dan zorg voor de compensatiemaatregel. Op die manier kan dan toch voldaan worden aan de eisen uit het omgevingsplan. Uitgangspunt blijft dat de eigenaar of initiatiefnemer in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het kostenverhaalsgebied. In gebieden, zoals het centrum van Geldrop, kan het door de stapeling van eisen en de druk op een efficiënt gebruik van de ruimte nodig of wenselijk zijn om centrale voorzieningen te creëren. Als de gemeente mogelijkheden heeft of goede mogelijkheden ziet om dergelijke centrale voorzieningen op vastgestelde of vast te stellen afstanden te realiseren, dan kan een vergunning worden verleend onder de voorwaarde dat de eigenaar of initiatiefnemer de bijdrage betaalt voor de door de gemeente te realiseren compensatiemaatregel van een parkeervoorziening. Als de gemeente beschikt over de grond met de juiste bestemming in de directe omgeving dan is het college bevoegd om een besluit te nemen over de mogelijkheid van deze compensatiemaatregel. Als de gemeente nog niet beschikt over de grond of de bestemming voor de parkeergelegenheid is nog niet geregeld, dan ligt de bevoegdheid voor een besluit bij de gemeenteraad.



B. Voorziening Watercompensatie

Recent is besloten om in het klimaatadaptatieplan een aangescherpte waterbergingsnorm op te nemen van 60 mm per m². In de hemelwaterverordening wordt vastgelegd dat deze als norm wordt opgelegd bij nieuwe ontwikkelingen. Dit heeft gevolgen voor de planontwikkeling en leidt tot extra investeringen om aan deze eis te voldoen. Dat geldt zeker voor een dicht bebouwde omgeving, zoals het centrum van Geldrop. Hoewel het uitgangspunt is dat elke eigenaar en initiatiefnemer op eigen terrein of in het kostenverhaalsgebied voldoet aan de normen kan het soms niet mogelijk, onhaalbaar of veel minder efficiënt zijn om dit te realiseren. Om wateroverlast te voorkomen en bestaande knelpunten te kunnen oplossen kan het wenselijk zijn om af te wijken op de standaard eisen aan de afvoer van hemelwater vanaf particuliere terreinen. Indien binnen een ontwikkeling geen oplossing kan worden gevonden voor voldoende berging, afkoppeling en/of infiltratie, dan kan de ontwikkeling toch doorgang vinden als de gemeente elders – al dan niet in de openbare ruimte – een oplossing kan vinden. De gemeente draagt dan zorg voor de compensatiemaatregel.

Uitgangspunt blijft dat de eigenaar of initiatiefnemer in eerste instantie zelf verantwoordelijk is om aan de eisen te voldoen. Als de gemeente mogelijkheden heeft of goede mogelijkheden ziet om centrale voorzieningen te realiseren, dan kan de ontwikkeling doorgang vinden onder de voorwaarde dat de eigenaar of initiatiefnemer bijdraagt aan de door de gemeente te realiseren compensatiemaatregel. Als de gemeente beschikt over de grond met de juiste bestemming in de directe omgeving dan is het college bevoegd om een besluit te nemen over de mogelijkheid van deze compensatiemaatregel. Als de gemeente nog niet beschikt over de grond of de bestemming nog niet is geregeld, dan ligt de bevoegdheid voor een besluit bij de gemeenteraad.



C. Voorziening Natuur- en groencompensatie

In het verleden maakte de gemeente gebruik van een ‘rood voor groen’-regeling. Het uitgangspunt is ook nu dat bij nieuwbouw de bestaande groene kwaliteiten behouden blijven. Als groen niet behouden kan blijven moet compensatie plaatsvinden van het groen dat verloren gaat. In hoeverre dat moet plaatsvinden op maaiveld en wanneer en in welke mate compensatie ook kan plaatsvinden via bijvoorbeeld sedumdaken of gevelgroen wordt nog nader uitgewerkt. Dat geldt ook voor de regels wanneer compensatie wel of niet in de openbare ruimte plaats kan vinden. Als het door een stapeling van eisen onmogelijk, niet wenselijk, niet haalhaar of inefficiënt is om het op eigen terrein of in het kostenverhaalsgebied op te lossen, dan kan het nodig of wenselijk zijn om het elders te compenseren. Er dienen dan afspraken te worden gemaakt over maatregelen die moeten worden getroffen, de wijze waarop deze worden uitgevoerd en de omvang waarin en locaties waarop deze plaats moeten vinden. Aangezien het veelal gaat om openbare gronden waarop de compensatie plaats zou moeten vinden, zal het compensatiebedrag aan de gemeente verschuldigd zijn. De gemeente zal daarna zorgdragen voor de realisatie en compensatie. Het college kan hier een besluit over nemen, tenzij het gaat om gronden die nog verworven moeten worden en waarvoor de bestemming nog gewijzigd moet worden. In dat geval is besluitvorming door de gemeenteraad nodig.

In paragraaf 4.5 onder C is onder de Reserve Natuur-, Landschap- en Groenstructuurversterking aangegeven dat in de regio is afgesproken dat voor elke woning in het binnenstedelijk gebied minimaal 8 m² groen / blauwe ruimte moet worden gerealiseerd. De komende jaren zal in beeld worden gebracht waar dit gerealiseerd kan worden. Op dat moment zal ook bekeken worden of deze investeringen (gedeeltelijk) verwerkt worden in de bijlage als onderdeel van deze voorziening en/of als onderdeel van de reserve Natuur-, Landschap- en Groenstructuurversterking.

Geldrop-Mierlo

Het bovenstaande is aan de orde in stedelijk gebied. In het buitengebied (buiten bestaand stedelijk gebied) is de interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. Zo is in artikel 3.9 ‘Kwaliteitsverbetering Landschap’ opgenomen dat als een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt in Landelijk Gebied die ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In de vastgestelde Omgevingsverordening is dit verder geregeld in artikel 5.11.

Provincie en gemeenten hebben gezamenlijk uitgangspunten bepaald die in (sub)regionaal verband vertaald worden in afsprakenkaders kwaliteitsverbetering landschap. De uitgangspunten gaan uit van de minimale inspanning die overeengekomen is, waarbij gemeenten alle vrijheid hebben om meer kwaliteitsverbetering te verlangen. Gemeenten en provincie zijn overeengekomen voor welke initiatieven in elk geval geldt, dat tegenover de ruimtelijke ontwikkelingen een berekende kwaliteitsverbetering dient te staan. Gemeenten zijn vrij om deze uit te breiden. Voor de ontwikkelingen waarvoor de bijdrage geldt en de berekening van de hoogte van die bijdrage wordt verwezen naar de bijlage.

Voor zover het gaat om het toevoegen van nieuwe functies in het buitengebied (zoals woningen) is de provinciale beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit van belang, die vanaf 26 juli 2023 in werking is getreden. Dit is een regeling die is gebaseerd op de artikelen 3.69 en 3.78 van de Interim omgevingsverordening. Dat artikel staat feitelijk los van de regeling kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9). Als initiatiefnemers voor de toepassing van de artikelen 3.69 en 3.78 geen fysieke tegenprestatie op eigen terrein kunnen realiseren, dan zal voor de financiële tegenprestatie ook deze voorziening ‘natuur- en groencompensatie’ worden gebruikt.

De regeling Maatwerk omgevingskwaliteit is een samenvoeging van de ‘oude’ rood-voor-groenregelingen. Het doel van de regeling is het versterken van de omgevingskwaliteit, niet het toevoegen van woningen in landelijk gebied. De beleidsregel moet een stimulans zijn voor boeren en andere bedrijven om te stoppen en bij te dragen aan maatschappelijke doelen zoals leegstand (sloop), landschappelijke kwaliteit, behoud van cultuurhistorie, natuur etc. Met de beleidsregel kunnen andere woningtypen of meerdere woningen op één titel gerealiseerd worden. De voorwaarden voor het toevoegen van een woning in landelijk gebied en de rekenmodule van de beleidsregel kan je vinden op de website van de provincie Noord-Brabant. Het is ook mogelijk om een titel te kopen bij de Ontwikkelmaatschappij wanneer je niets te slopen hebt. Met één titel mag één woning in een bebouwingsconcentratie worden gebouwd.

Het bovenstaande is aan de orde in stedelijk gebied. In het buitengebied (buiten bestaand stedelijk gebied) is de interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing.

Zo is in artikel 3.9 ‘Kwaliteitsverbetering Landschap’ opgenomen dat als een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt in Landelijk Gebied die ruimtelijke


JEUGDHULP





4.7 Macroaftopping en economische uitvoerbaarheid

Voor initiatiefnemers kan een financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied de financiële haalbaarheid van het bouwplan onder druk zetten. Hierdoor zouden ontwikkelende partijen de maatschappelijk gewenste ontwikkeling niet door kunnen zetten en afzien van investeringen in de gewenste ontwikkeling. Om dat risico te beperken kan de initiatienemer de gemeente verzoeken om mee te kijken naar de exploitatieopzet en het verhalen van kosten en bijdragen te beperken. Hiervoor dient de ondernemer aan te kunnen tonen dat de plannen financieel onuitvoerbaar zijn door het kostenverhaal en/of de financiële bijdragen. De gemeente zal in dergelijke situaties de haalbaarheid onderzoeken en een afweging maken in relatie tot de bijdrage die een ontwikkeling levert aan de gewenste ontwikkelingen en voorzieningen binnen de gemeente. Tevens zal de gemeente dit beoordelen aan de hand van de objectieve criteria die hiervoor zijn opgenomen in de wet.

Een andere mogelijkheid waarbij de gemeente niet de totale te verhalen kosten en bijdragen in rekening zal brengen, is als de opbrengstpotentie lager is en dit dan resulteert in een macro-aftopping. Een macro-aftopping wil overigens niet zeggen dat een plan economisch niet uitvoerbaar is. Immers, voor het bepalen van macro-aftopping gaat de gemeente uit van de fictie dat alles marktconform berekend is. Daarbinnen is de waarde van de gronden en de eventueel te slopen opstallen (de inbrengwaarde) geraamd op de verkeerswaarde van dat moment. De waarde zoals de initiatiefnemer ze in de boeken heeft staan (de boekwaarde) kan lager zijn waardoor het initiatiefplan wellicht wel economisch uitvoerbaar is. De basis is het principe dat elke ontwikkeling gewoon de bijdragen voor kostenverhaal en financiële bijdragen betaalt. De bewijslast voor economische onuitvoerbaarheid ligt bij de initiatiefnemers.

4.8 Verantwoording

De gemeente dient verantwoording af te leggen over de besteding van geïnde financiële bijdragen. Deze mogen namelijk alleen worden besteed aan de geoormerkte maatregelen. De verantwoording zal plaatsvinden via de jaarrekening of begroting. Er zal dan een toelichting worden gegeven op de voortgang van ontwikkelingen en over de bestede en nog te besteden bedragen. Het gaat niet alleen om uitgaven per ontwikkeling, maar ook om de inkomsten uit financiële bijdragen en de inkomsten uit grondopbrengsten van gemeentelijke grondexploitaties. Voor wat betreft de afdrachten ten laste van gemeentelijke grondexploitaties gelden dezelfde regels als voor projecten van derden. Wel moeten voor de gemeentelijke projecten de BBV-voorschriften in acht worden genomen.

4.9 Overgangsregeling

Met initiatiefnemers van lopende plannen is gesproken over het moment waarop de ruimtelijke procedure kan worden gestart. Indien dat nog plaatsvindt onder de huidige Wet ruimtelijke ordening dan is het oude beleid van toepassing. Voor alle plannen waarvoor een ruimtelijke procedure onder de Omgevingswet wordt gestart, is dit Programma van toepassing.

5. Inzet van grondbeleidsinstrumenten

De gemeente beschikt over verschillende publieke privaatrechtelijke instrumenten waarmee invulling wordt gegeven aan het grondbeleid. Op basis hiervan worden randvoorwaarden opgelegd en wordt sturing gegeven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Hieronder worden deze instrumenten kort toegelicht en wordt aangegeven op welke wijze deze instrumenten aansluiten bij de verschillende vormen van grondbeleid.

5.1 Omgevingsplan en regels kostenverhaal

De gemeente heeft de bevoegdheid om het omgevingsplan te wijzigen om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Via de juridisch-planologische weg kan de gemeente ook verwijzen naar de verschillende beleidskaders en programma's die van toepassing zijn op de ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente heeft, in het kader van het juridisch-planologisch spoor, ook de bevoegdheid om eisen aan de voor ogen hebbende ontwikkeling op te nemen in het omgevingsplan om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Ook een faseringsvolgorde en voorwaardelijke verplichting kunnen hierin worden opgenomen. Daarnaast moeten in het omgevingsplan regels worden opgenomen om kosten te verhalen als er geen overeenstemming is bereikt over een anterieure overeenkomst. Deze publiekrechtelijke instrumenten zet de gemeente onafhankelijk van het gekozen grondbeleid in.

Het kostenverhaal kan op twee manieren worden ingevuld. Tot het moment dat het omgevingsplan gewijzigd wordt vastgesteld door de gemeenteraad kan de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten met de grondeigenaar. Dat geldt ook vóór een besluit over een buitenplanse omgevingsplan-activiteit. Als de gemeente een anterieure overeenkomst sluit, regelt zij het kostenverhaal en de financiële bijdragen privaatrechtelijk. Voor deze afspraken bestaan (naast de schaduwwerking door de verplichte publiekrechtelijke variant) geen wettelijke voorwaarden en partijen zijn vrij om verschillende zaken af te spreken. Het maken van afspraken over het kostenverhaal, financiële bijdragen en andere afspraken op basis van een anterieure overeenkomst, heeft de voorkeur van de gemeente.

Dit geldt zowel bij proactief als bij passief faciliterend grondbeleid. Lukt het niet om afspraken te maken, verklaart de gemeente bij het vaststellen van het omgevingsplan dat het kostenverhaal niet verzekerd is. Daarmee heeft de gemeente de plicht om kostenverhaalsregels in het omgevingsplan op te nemen om een rechtvaardig kostenverhaal af te dwingen.

Met de komst van de Omgevingswet wordt de regeling geschikter voor verschillende typen gebiedsontwikkelingen zoals transformatie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een integrale gebiedsontwikkeling en een organische gebiedsontwikkeling. Bij integrale gebiedsontwikkeling staat het eindbeeld van de toekomstige situatie vast. Vooraf kan in het omgevingsplan worden vastgelegd wat de totale kosten zijn die de overheid moet maken. Het gaat dan bijvoorbeeld om investeringen in de fysieke leefomgeving en de wijze waarop deze kosten verhaalt worden op de initiatiefnemers.

Bij een organische gebiedsontwikkeling staat het eindbeeld niet van tevoren vast. Deze kan in de loop van de tijd wisselen. Dit is afhankelijk van welke partijen mee gaan doen en wat voor een plan zij gaan ontwikkelen. Als gevolg hiervan kan niet 'aan de voorkant' worden vastgesteld hoeveel kosten er maximaal worden verhaald. Om vooraf houvast te bieden aan private initiatiefnemers, wordt een 'kostenplafond' gehanteerd op zowel gebiedsniveau als activiteitenniveau. De verdeling van kosten binnen een gebied zal naar rato van de opbrengsten plaatsvinden. De motivering daartoe moet worden opgenomen in het Omgevingsplan. Op activiteitenniveau wordt bovendien de kostenverhaalsbijdrage gemaximeerd op basis van de waardevermeerdering van de grond als gevolg van de betreffende activiteit (bijvoorbeeld de bouw van een woning).

5.2 Verwerving en onteigening

Indien de gemeente zelf door actief grondbeleid grond of opstallen wil kopen, heeft zij hiertoe twee publiekrechtelijke instrumenten tot haar beschikking. Dat zijn de Wet Voorkeursrecht Gemeenten én de Onteigeningswet. In de Aanvullingswet grondeigendom is een deel van de bestaande instrumenten voor grondbeleid samengebracht, vereenvoudigd, geharmoniseerd en geïntegreerd in het stelsel van het omgevingsrecht. Het gaat om de instrumenten die ingrijpen in het eigendomsrecht van de grond: Wet voorkeursrecht gemeenten, onteigening, herverkaveling en kavelruil in landelijk gebied. De wet maakt ook kavelruil in stedelijk gebied mogelijk. De instrumenten zijn toegevoegd aan de Omgevingswet.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Een belangrijk instrument voor het gemeentelijk grondbedrijf is de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Door het vestigen van een voorkeursrecht op onroerend goed worden eigenaren verplicht bij verkoop het onroerend goed eerst aan de gemeente aan te bieden. Op het moment dat een grondeigenaar vrijwillig besluit zijn perceel te verkopen gaat de gemeente met de grondeigenaar in gesprek en laat de grond altijd taxeren door een gecertificeerde onafhankelijke taxateur.

Onderstaande vragen komen aan de orde bij de afweging of vestiging van de Wvg voor een gebiedsontwikkeling wenselijk is:

- Wil de gemeente de grond zelf verwerven en (tijdelijk) beheren?
- Is de financiële positie en het weerstandsvermogen toereikend voor verwerving en uitvoering van de verwervingsprocedure uit de Wvg?
- Is het te verwachten dat ontwikkelaars een grondpositie innemen op de locatie?
- Is het te verwachten dat binnen afzienbare tijd, in verband met de vestigingstermijnen, een wijziging van het omgevingsplan voor de locatie wordt vastgesteld?

Bij het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht wordt gedacht aan zowel inbreidingslocaties als uitbreidingslocaties. Daarbij moet er voldoende aandacht blijven voor een evenwichtige verhouding tussen potentiële winstgevende gebieden en verlieslatende locaties. Op basis van een goede risicoanalyse kan dan verantwoord geïnvesteerd worden. Op deze manier wordt een gezond meerjarenperspectief en goede weerstandspositie van het grondbedrijf in stand gehouden.

Na de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht dient binnen de wettelijke termijnen een gewijzigde Omgevingsvisie of een omgevingsplan te worden vastgesteld. Dit is noodzakelijk om het voorkeursrecht na deze wettelijke termijnen te kunnen continueren. Na de maximale wettelijke termijn komt het gemeentelijk voorkeursrecht in elk geval te vervallen.

Onteigening

Indien het niet lukt om gronden op een vrijwillige wijze te verwerven, beschikt de gemeente over het instrument van onteigening. De toepassing van het instrument onteigening is gebonden aan strikte toetsingscriteria en slaagt uitsluitend als de gemeente kan aantonen dat op grond van redelijkheid en billijkheid geen minnelijke oplossing wordt bereikt. Bovendien moet er met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling duidelijk aantoonbaar een algemeen belang worden gediend.

Kavelruil
Stedelijke (en ook landelijke) kavelruil biedt eigenaren van onroerend goed de mogelijkheid om op vrijwillige basis gezamenlijk een inrichtingsplan te maken. Het doel is dan om een plan te maken waar niemand slechter van wordt. Op die manier kan de herontwikkeling van een gebied op gang komen.
Bij kavelruil kunnen grondeigenaren, die wensen hebben ten aanzien van hun bezit, met hun buren verkennen of die ook wensen hebben en of die bij elkaar gebracht kunnen worden. Per situatie zal de gemeente bekijken of zij actief mee wenst te doen in de kavelruil of dat ze een faciliterende rol hebben.

Bevoegdheden verwerving
Waar de gemeente inzet op verwerving moet, per situatie, gezocht worden naar de beste strategie. De gemeente heeft de keuze uit minnelijke verwerving (overeenstemming op basis van vrijwilligheid), onteigening (gedwongen op basis van onteigeningsplan) en het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht. Daarbij kan verwerving nooit een doel op zich zijn. Omdat er altijd op basis van een gedegen afweging een dergelijk besluit wordt genomen. Per situatie wordt een afweging gemaakt, met het uitgangspunt om maatschappelijke waarde te creëren.

Op grond van de Gemeentewet is het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen (zoals aan- en verkopen) een bevoegdheid van het college. Er is een onderscheid gemaakt tussen verwerving in het kader van goedgekeurde plannen en grondexploitaties (hier vormen de bedragen in de grondexploitaties de beschikbare budgetten voor het college) en strategische verwerving voor locaties waarvoor nog geen plannen en exploitaties zijn vastgesteld. Onder strategische aankopen wordt verstaan: Aankopen van gronden en/of opstallen die met name bedoeld zijn voor (her)ontwikkeling tot bouwrijpe grond voor bedrijfs- en/of woondoeleinden zonder dat daar concrete plannen onder liggen. De gemeente verwacht daarvan in de toekomst substantiële (inhoudelijke en/of financiële) voordelen te behalen.

Het zijn zogenaamde ‘kansen’ die nog niet waren voorzien. Het gaat dus niet om aankopen die al zijn begroot in lopende grondexploitaties. Budgetten voor grond die uitsluitend gekocht moeten worden voor infrastructurele projecten worden meegenomen in de kredieten die daarvoor worden aangevraagd via de meerjarenbegroting. Als er sprake is van een combinatie met een herontwikkeling en/of herinvulling van een aan te kopen locatie met nieuwbouw, dan is er wel sprake van een strategische aankoop.

Strategische aankopen vinden vrijwel altijd plaats in de initiatieffase (of zelfs voordat concrete initiatieven zijn ontwikkeld). Bij ieder voornemen tot het verwerven van onroerend goed dient situationeel een afweging gemaakt te worden over de te volgen strategie. Wanneer vroeger in het planproces wordt aangekocht zijn de aankoopbedragen gemiddeld lager dan in een later stadium. Toch spelen er in een vroege planfase vaak meer en grotere risico’s.

Voor locaties waarvoor gebruik is gemaakt van de Wet voorkeursrecht gemeenten geldt het volgende: Wanneer de gemeenteraad het voorlopig voorkeursrecht heeft bekrachtigd en er door de raad kaders zijn vastgesteld of er een ruimtelijke visie is vastgesteld, is het college van B&W gemandateerd tot het uitvoeren van de aankoop. Indien dit niet het geval is, gelden de hieronder beschreven algemene kaders voor strategische aankopen.



Voor strategische aankopen is de bevoegdheid van het college van B&W gekoppeld aan het weerstandsvermogen. Hierbij gelden onderstaande uitgangspunten voor de mandatering:

- Maximaal € 15.600.000,- gedurende de looptijd van de subsidie van de woningbouwimpuls indien het weerstandsvermogen > 35%.
  - Daarnaast geldt een bevoegdheid van maximaal:€ 5.000.000,- per jaar indien het weerstandsvermogen meer is dan 100% (code groen).
  - € 3.500.000,- per jaar indien het weerstandsvermogen tussen de 65% en 100% ligt (code geel).
  - € 2.000.000,- per jaar indien het weerstandsvermogen tussen de 35% en 65% ligt (code oranje).
  - Geen bevoegdheid indien het weerstandsvermogen lager is dan 35% (code rood). Dan kan via de meerjarenbegroting een op dat moment te bepalen bedrag van beperkte omvang worden opgenomen.

Bovenstaande bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de index van de prijsontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs op jaarbasis in de woningmarkt in de NVM-regio Zuidoost-Noord-Brabant in het voorgaande jaar.



5.3 Gronduitgifte

Het gronduitgifte- en prijzenbeleid vormen een belangrijke leidraad om de doelstellingen van het gemeentelijk grondbeleid te bereiken. Voor het gronduitgifte- en prijzenbeleid vormen de marktsituatie van dat moment, het weerstandsvermogen van de gemeente en de meerwaarde voor de gemeente belangrijke criteria. Daarnaast neemt het begrip waardecreatie een centrale positie in. Dat vraagt om een integrale benadering van vraagstukken. We kijken niet langer uitsluitend naar de traditionele grondexploitatie, maar naar de totale levenscyclus. Hierbij is het van belang dat fysiek-ruimtelijke ingrepen waarde toevoegen aan onze gemeenschap. We spelen in op de (regionale) marktvraag en ontwikkelen met oog voor de toekomst. We houden rekening met grote maatschappelijke vraagstukken, zoals het klimaat, de energietransitie, digitalisering én zorg.

De gemeente heeft bij uitgifte van grond rekening te houden met verschillende doelen en belangen. Of het nu gaat om woningbouw, bedrijventerreinen of commerciële functies, de prijs van een plek wordt in toenemende mate bepaald door de dynamiek in de regio. Dit is de reden dat we als gemeente, samen met onze buurgemeenten, afspraken maken over onze opgaves. Zo worden er binnen het stedelijk gebied Eindhoven bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de woningbouwopgave. Hierbij wordt onder andere aandacht besteed aan hoe in te spelen op vraagontwikkeling, zoals gezinsverdunning, vergrijzing en de positie van starters.

Op gemeentelijk niveau dragen we de verantwoordelijkheid voor het vertalen van opgaves naar de juiste plekken. Welke gebieden komen in aanmerking voor (her)ontwikkeling? Voor welke doelgroepen ontwikkelen we deze gebieden? Wat betekent dit voor de huidige gebruikers? Hoe creëren we waarde?

Om hier als gemeente goed op in te spelen, maken we prestatieafspraken met woningcorporaties en stellen we kaders op voor commerciële ontwikkelingen. Daarnaast maken we beleid om ‘bijzondere doelgroepen’ zo goed mogelijk te kunnen bedienen.

Ook de marktomstandigheden waarbinnen we afspraken maken zijn dynamisch. Naast de meer traditionele vorm van gronduitgifte zijn er ook initiatieven zoals zelfbouwen en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Sinds het Didam-arrest van 26 november 2021 is een nauwkeurige selectieprocedure nog belangrijker geworden. De gemeente dient – met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur – gelijke kansen te bieden als zij onroerende zaken in eigendom heeft die zij wil verkopen. Als er meer geïnteresseerde zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meer geïnteresseerde zullen zijn, dient zij ruimte te bieden aan (potentiële) geïnteresseerde om mee te dingen naar deze onroerende zaken. In dat geval dient zij – met inachtneming van de haar toekomende beleidsruimte – criteria op te stellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd.

Om gelijke kansen te realiseren, dient de gemeente verder een passende mate van openbaarheid te verzekeren voor de beschikbaarheid van de onroerende zaken, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze geïnteresseerde in aanmerking komt voor de aankoop. Het blijft mogelijk voor specifieke marktpartijen, zoals woningcorporaties, om specifieke projecten binnen te gemeente te realiseren. Ook blijven er mogelijkheden om bouwclaimovereenkomsten aan te gaan. Dit geldt bijvoorbeeld als partijen grondposities in het projectgebied hebben. Met afspraken die voor 26 november 2021 zijn gemaakt, wordt zorgvuldig omgegaan.


A Arjan Verheijen V

Selectie en toewijzing
Bij de selectie van marktpartijen moet in sommige gevallen rekening worden gehouden met historische verwerving van gronden van marktpartijen waar (bouwclaim)afspraken voor zijn gemaakt. Dat zal per geval worden bekeken. In de meeste gevallen kiest de gemeente er echter voor om eigen grond zelf bouwrijp en (zodra de woningen gereed zijn) woonrijp te laten maken. Voor de uitgifte van de bouwrijpe grond worden openbare selectieprocedures opgestart om een koper te selecteren.

Voor bouwkavels van vrijstaande woningen moet worden bepaald hoe die worden toegewezen. Dat kan afhankelijk zijn van marktomstandigheden en economische tijden. Zo kunnen bouwkavels vooraf getaxeerd worden, waarbij de vastgestelde prijzen per kavel gepubliceerd worden. Indien er meerdere geïnteresseerden zijn, zou geloot kunnen worden. In tijden van schaarste of sterke markt-schommelingen zouden potentiële kopers ook kunnen aangeven wat de bouwkavel hen waard is. Er kan dan gekozen worden voor minimale verkoopprijzen waarbij kandidaat kopers een hogere prijs mogen bieden en de kavel wordt toegewezen aan de hoogste bieder. Op dit moment moet iedereen nog gelijke kansen krijgen als een bouwkavel of bouwplan wordt aangeboden. Maar er lijken in de toekomst wettelijke mogelijkheden te komen om eigen inwoners en/of mensen met economische binding meer kansen te geven. In regionaal verband zal dan worden bekeken in hoeverre het wenselijk en mogelijk is om daar gebruik van te maken, en zo ja op welke wijze. Ideeën die vanuit de gemeenteraad zijn ingebracht, worden dan meegenomen.

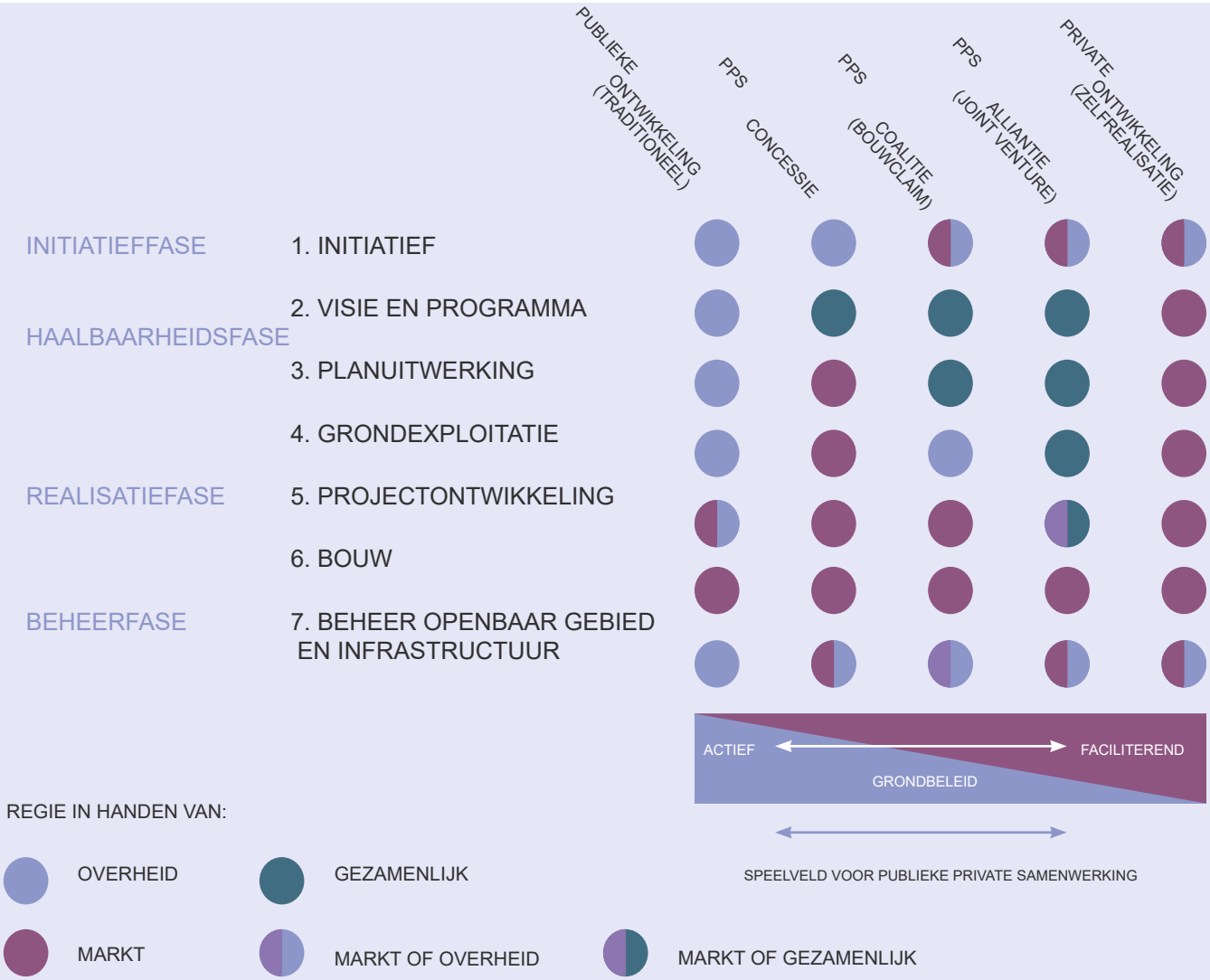
Gronduitgiftecategorieën
Bij de bepaling van de gronduitgiftecategorieën gaat het enerzijds om woningtypologieën en anderzijds om doelgroepen. In de regio worden meerdere prijscategorieën van woningen onderscheiden. Voor de huursector gaat het dan om sociale huur, lage middenhuur, hoge middenhuur en dure huur. Ook voor de koopsector worden meerdere prijscategorieën onderscheiden. De prijsklassen voor de huur- en koopsector worden jaarlijks geactualiseerd. Voor de meest actuele prijsgrenzen wordt verwezen naar de regionale begrippenlijst van de Metropoolregio Eindhoven (MRE).

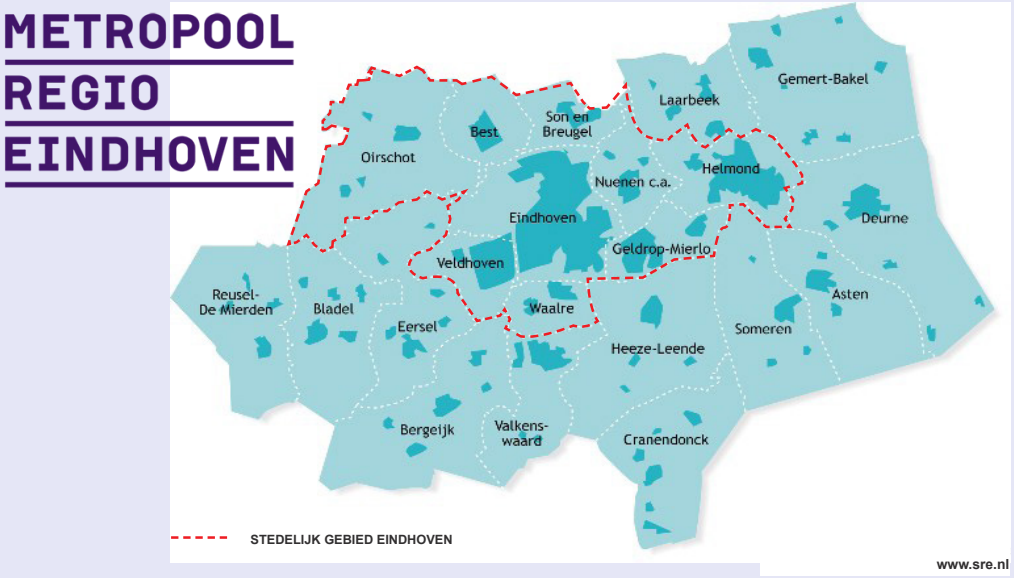
Naast de te onderscheiden huur- en koopsegmenten zijn ook de doelgroepen van belang. Hiervoor wordt verwezen naar het meest actuele volkshuisvestelijke programma. In bepaalde economische tijden kunnen één of meerdere doelgroepen in de knel komen. Het kan dan wenselijk zijn om die doelgroepen te (kunnen) ondersteunen. Zo kan het wenselijk zijn om bijvoorbeeld voor sociale woningbouw flankerend beleid op te stellen. Het is dan ook van belang om te bepalen door wie sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden. En geldt het flankerend beleid dan alleen voor toegelaten instellingen of ook voor andere marktpartijen die sociale woningen bouwen.

In principe worden sociale huurwoningen gebouwd door woningcorporaties. Door de doelgroepen-verordening te verwerken in de buitenplanse omgevingsplanactiviteit of het omgevingsplan kan worden bekeken in welke situaties en onder welke voorwaarden dergelijke woningen ook door marktpartijen gebouwd kunnen worden.

w

Geldrop-Mierlo





Vormen van gronduitgifte
Tot nu is het in Geldrop-Mierlo gebruikelijk om bouwrijpe grond te verkopen. Dit is echter niet de enige manier om grond uit te geven. Het is ook mogelijk om grond te verhuren of verpachten of grond in combinatie met opstalrecht in erfpacht uit te geven.

Vanwege de maatschappelijke druk op betaalbare woningen, wordt bij de uitgifte van grond ook gekeken naar mogelijkheden, zoals koopgarant en koopstart. In selectiecriteria en bouwclaim-overeenkomsten voor ontwikkelende partijen kan dan worden opgenomen dat men deze mogelijkheden moet faciliteren aan potentiële kopers. Dat betekent dat ontwikkelende partijen voor een nader overeen te komen deel van de koopsom een uitgestelde betaling moeten verlenen.

Bij doorverkoop van de woning krijgt de ontwikkelende partij naast de uitgestelde betaling ook een nader overeen te komen deel van de waardeontwikkeling van de woning als compensatie. De gemeente zal zelf overigens niet participeren in (een deel van) de uitgestelde betaling.

Grondprijzen
Het uitgangspunt voor grondprijzen is dat deze marktconform moeten zijn en dat geen sprake mag zijn van staatssteun. Dat betekent dat de prijzen door onafhankelijke taxateurs bepaald moeten worden. In principe vinden taxaties op residuele basis plaats, waarbij gekeken wordt naar referentietransacties als die voldoende beschikbaar zijn. Het college van B&W stelt de prijzen vast op basis van onafhankelijke taxaties in het kader van de P&C-cyclus of voor uitgifte van de grond in een specifiek project.

Verkochte grond kan op twee momenten worden verantwoord. Nu vindt dat nog plaats in het jaar van de datum waarop de overeenkomst is ondertekend. Aangezien er pas volledige zekerheid bestaat over een grondtransactie als het notariële transport heeft plaatsgevonden, is het wenselijker en gebruikelijker om grondverkopen voortaan te verantwoorden in het jaar van het notarieel transport. Na vaststelling van dit programma zal dat voortaan het uitgangspunt worden in de daaropvolgende jaarrekeningen.



Snippergroen

Ook voor reststroken of groenstroken die in eigendom van de gemeente zijn is het mogelijk om deze onder bepaalde voorwaarden te verkopen of verhuren. Als snippergroen al dan niet bewust in gebruik is genomen door bewoners zonder dat hier afspraken over zijn gemaakt, dan spreken we over ongeregistreerd grondgebruik. Ook ongeregistreerd in gebruik genomen gronden kunnen in aanmerking komen voor verkoop of verhuur. Uitgangspunt is dat voor het ongeregistreerd grondgebruik dezelfde voorwaarden van toepassing zijn als voor aanvragen van bewoners en bedrijven voor het kopen of huren van grond. Hierbij is het omwille van gelijkheid en handhaafbaarheid van belang dat de uitgangspunten duidelijk zijn en dat er sprake is van transparantie, zodat willekeur wordt voorkomen. Tevens is er dan een duidelijke motivatie indien gronden teruggevorderd gaan worden. Het beleid zal bovendien dan preventief werken. Het uitwerken van de criteria hiervoor gebeurt in een beleidsuitwerking in het kader van themaprogramma's zoals Duurzaamheid, Leefbare groene wijken en Doorlopend groen.

Op basis van het bovenstaande zal een groenstrook dan niet worden verkocht als deze deel uitmaakt van de groen- of bomenstructuur, het Natuurnetwerk, de ecologische hoofdstructuur of verbindingszone. Ook als er door de verkoop een onoverzichtelijke verkeerssituatie ontstaat, de grond nodig is of kan zijn voor waterberging of herinrichtingen van onder andere wegen of indien er beperkingen zijn door ondergrondse voorzieningen, zoals kabels en leidingen dan zal de grond niet worden verkocht.

Nadat ook de criteria via de beleidsuitwerking in het kader van de themaprogramma's bekend zijn ontstaat er een duidelijk en volledig beleid voor snippergroen. Tot die tijd worden verzoeken tot koop van een groenstrook alsmede het ongeregistreerd grondgebruik beoordeeld aan de hand van een voorlopige checklist. Voor ongeregistreerd grondgebruik geldt verder dat het nodig is om binnen de wettelijke kaders en termijnen een afweging te maken over het te legaliseren of terugvorderen. Daarmee wordt de ongelijkheid tegengegaan en wordt voorkomen dat de gemeente haar gronden verliest door verjaring (artikel 160 lid 3 Gemeentewet).

Geldrop-Mierlo

6. Verantwoording

Om helderheid te geven over de verantwoordelijkheden bij het grondbeleid en de inzet van het instrumentarium moet de taakverdeling tussen de gemeenteraad en het college inzichtelijk worden gemaakt.

6.1 Verdeling taken en verantwoordelijkheden gemeenteraad en college

De bevoegdheid voor veel handelingen in het kader van het grondbeleid ligt bij het college van B&W. Het college is uitvoerend en verantwoordelijk voor het bestuur van de gemeente. De gemeenteraad controleert het college. Het college legt daarvoor bij bepaalde beslissingen in het grondbeleid verantwoording af aan de gemeenteraad.

In het hiernaast staande schema wordt de verdeling van de taken en verantwoordelijkheden aangegeven:

	RAAD	COLLEGE
Grondbeleid en kostenverhaal	• Goedkeuren programma. • Grondbeleid en Kostenverhaal.	• Vaststellen Programma Grondbeleid en Kostenverhaal na goedkeuring door de raad. • Uitvoeren grondbeleid. Verantwoording afleggen over uitvoering (paragraaf Grondbeleid in begroting en jaarrekening).
Financieel	• Vaststellen winstneming en (mutaties) reserves.	
Grondexploitaties	• Openen, vaststellen (herziene) en afsluiten grondexploitaties.	• Uitvoering grondexploitatie.
Verwerving	• Goedkeuren aankopen boven aankoopbevoegdheden college. • Vestigen van een voorkeursrecht. • Verzoek aan Kroon voor onteigening.	• Aankoop grond en vastgoed binnen aankoopbevoegdheid. • Vestigen voorlopig voorkeursrecht.
Gronduitgifte	• Vaststellen werkwijze gronduitgifte en werkwijze bepalen grondprijzen (via programma Grondbeleid en Kostenverhaal). • Vaststellen programma's met gemeentebrede ambities, en beleidsuitgangspunten.	• Vaststellen grondprijzen. • Wijze van gronduitgifte particuliere bouwkavels. • Bepalen selectiecriteria per project. • Verkoop grond. • Toetsen aan taxatieverslag.
Kostenverhaal	• Goedkeuren programma Grondbeleid en Kostenverhaal. • Goedkeuren uitgangspunten bijlage wijze van berekenen via P&C-cyclus. • Vaststellen kostenverhaalregels via omgevingsplan.	• Vaststellen Programma Grondbeleid en Kostenverhaal en de bijlagen na goedkeuring door de raad. • Sluiten anterieure en posterieure overeenkomsten. • In rekening brengen kostenverhaal en financiële bijdragen.

6.2 Verantwoording via P&C-cyclus

Via de begroting stelt de gemeenteraad de financiële uitgangspunten voor de komende jaren vast. Actuele inzichten en bijbehorende financiële berekeningen kunnen dan aanleiding zijn om de in dit programma genoemde bijlagen opnieuw ter besluitvorming aan te bieden. Ook bij het opstellen van de jaarrekening, kan er een tweede logische moment ontstaan om bijlagen te actualiseren en ter besluitvorming voor te leggen.

Verder kan de gemeenteraad in het kader van de jaarrekening of begroting besluiten nemen over:

- De financiële dekking van bovenwijkse voorzieningen, netwerkverbindingen, investeringen in natuur, landschap en groenstructuren, sociale woningbouwprojecten en projecten voor stedelijke vernieuwing met gedeeltelijke financiële dekking via de betreffende bestemmings-reserves.
- Eventuele gewijzigde financiële dekking van subsidies en de bijbehorende cofinanciering, zoals de financiering van de projecten die onderdeel uitmaken van de woningbouwimpuls centrum Geldrop.
- De financiële dekking van eventuele afboekingen op eerdere strategische aankopen, die als materieel vast actief geadministreerd zijn. Ook hier zullen de mogelijkheden voor de keuze voor de financiële dekking afhankelijk zijn van het weerstandsvermogen van de algemene dienst en het weerstandsvermogen van het grondbedrijf.
- In het kader van de jaarrekening zal het college van B&W zowel de marktrisico's als projectspecifieke risico's in beeld brengen van de gemeentelijke grondexploitaties. Dit geldt ook voor andere projecten waar de gemeente direct of indirect in participeert of financiert, zoals de projecten in het kader van de woningbouwimpuls. Indien het weerstandsvermogen van het grondbedrijf onder druk komt, zal deze analyse ook in het kader van de begroting plaatsvinden. Zoals beschreven onder 3.3 vindt dan ook een verscherpte risicobeheersing plaats.
- De afboeking en financiële dekking van geactiveerde kosten voor planvorming van projecten die niet kunnen worden gedekt uit te verhalen plankosten. Zodra een project door de intaketafel als kansrijk is beoordeeld en de benodigde capaciteit beschikbaar is, wordt er een projectnummer geopend en zullen de uren en overige kosten onder het betreffende project geadministreerd worden. Indien tijdens de vervolgstappen blijkt dat er geen overeenkomst wordt getekend of dat de door de gemeente te maken plankosten hoger zijn dan de te verhalen plankosten, dan is een afboeking noodzakelijk. Dit zal jaarlijks in het kader van de jaarrekening beoordeeld worden. Financiële dekking van jaarlijkse afwaarderingen dienen in principe ten laste van de algemene reserve te gaan. Afhankelijk van het weerstandsvermogen van de algemene dienst en het weerstandsvermogen van het grondbedrijf, kan een andere afweging worden gemaakt. Indien de (wijze van) doorbelasting van de overheadkosten structureel zorgt voor een jaarlijkse afwaardering dan kan een besluit over een gewijzigde aanpak worden genomen.
- Voor de regels voor winstneming worden de actuele regels van de BBV-voorschriften in acht genomen. De resultaatbestemming zal in het kader van de jaarrekening ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

PROGRAMMA GRONDBELEID EN KOSTENVERHAAL GELDROP-MIERLO

Geldrop-Mierlo

Gemeentehuis Geldrop-Mierlo, Hofstraat 4, Geldrop | Postbus 10101 | 5660 GA Geldrop| T 14 040 | gemeente@geldrop-mierlo.nl | wwwgeldrop-mierlo.nl