

Grondverwerving als oplossing voor versnelling woningbouwopgaaf?

Onderzoek of actief grondbeleid kan bijdragen aan de bouw van voldoende woningen in de gemeente Cranendonck.



Motie: Grondbeleid

De gemeenteraad van de Gemeente Cranendonck in vergadering bijeen in vergadering d.d. 10 november 2020, behandelend agendapunt 5,

Overwegende dat:

- De gemeenteraad in de begrotingsvergadering van 12 november 2019 een raadsbrede motie heeft aangenomen met de oproep om de woningbouwontwikkeling te stimuleren;
- De gemeente Cranendonck op dit moment geen tot weinig grondposities heeft en daardoor afhankelijk blijft van particuliere initiatieven om (grootschalige) nieuwbouwplannen uit te voeren;
- Het ontwikkelen van uitbreidingslocaties makkelijker wordt als grond in eigen bezit is;

Roept het college op:

- Te onderzoeken of het verstandig is om binnen de grondexploitatie van de gemeente Cranendonck op een verantwoorde manier grondposities te verwerven, waardoor in de toekomst de scheefgroei van de woningmarkt in de dorpskernen rechtgetrokken kan worden en de gemeenteraad over de uitkomsten hiervan in de eerste helft van 2021 te informeren.

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens VVD Cranendonck,

Jordy Drieman

Namens Cranendonck Actief!

Koen van Laarhoven

MOTIE

DATUM RAADSVERGADERING: 9-11-2020

AANGENOMEN / INGEPROKEN / VERWORPEN

VOOR: 19

TEGEN: 0

CDA

Profi

ELAN

Cranendonck Actief!

VVD

CDA

Profi

ELAN

Cranendonck Actief!

VVD

Auteur
Datum

: Ad van Gestel
: 9 juli 2021

Colofon

Titel Grondverwerving als oplossing voor versnelling
woningbouwopgaaf?

Ondertitel Onderzoek of actief grondbeleid kan bijdragen aan de bouw van
voldoende woningen in de gemeente Cranendonck.

Versie, datum Versie 4, 9 augustus 2021

Referentie

Samengesteld door Ad van Gestel

Project Onderzoek actieve grondpolitiek als instrument voor woningbouw

Laatste versie bewerkt ages, 9 augustus 2021
door

Bestandsnaam

Contactadres voor deze Gemeente Cranendonck
publicatie Ad van Gestel

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
2.	Woningbouwopgaaf.....	4
2.1	Plannen in procedure	5
2.2	Plannen in de initiatieffase.....	5
3.	Kan actieve grondpolitiek bijdragen aan de versnelling van de woningbouwopgaaf.	7
3.1	Inleiding.....	7
3.2	Actief grondbeleid	7
3.3	Faciliterend grondbeleid	8
3.4	Actief- versus faciliterend grondbeleid	8
3.5	Sturing geven via actieve grondpolitiek	9
4.	Grondverwerving.....	10
4.1	Inleiding.....	10
4.2	Openbaarheid en transparantie	10
4.3	Minnelijke verwerving.....	10
4.4	Verwervingsstrategie	11
5.	Samenvatting en conclusies.....	13
5.1	Zowel actieve grondpolitiek als faciliterend regie voeren is noodzakelijk	13
5.2	Ambtelijke capaciteit en bestuurlijk commitment als randvoorwaarde	14

1. Inleiding

Op 10 november 2020 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin ze het college oproept om “te onderzoeken of het verstandig is om binnen de grondexploitatie van de gemeente Cranendonck op een verantwoorde manier grondposities te verwerven, waardoor in de toekomst de scheefgroei van de woningmarkt in de dorpskernen rechtgetrokken kan worden en de gemeenteraad over de uitkomsten hiervan in de eerste helft van 2021 te informeren”. Ook is er in deze zelfde vergadering een door de fractie VVD ingediende amendement unaniem aangenomen. Het betrof een toevoeging van een besluit aan het “Raadsvoorstel: Vaststellen programmabegroting 2021 en het meerjarenperspectief 2022 – 2024, inclusief kredietvotingen en vaststellen van diverse verordeningen”. Het toegevoegde besluit via amendement luidde als volgt: “Binnen de huidige capaciteit gestart wordt met het voorbereiden van een uitbreidingslocatie in Cranendonck voor op de langere termijn, zodat de scheefgroei op de woningmarkt en het tekort aan (sociale) huurwoningen rechtgetrokken kan worden”.

Op 21 april 2021 is er een schriftelijke vraag gesteld op grond van artikel 38 Reglement van Orde inzake woningbouw en schaarste op de woningmarkt.

In dit onderzoek gaan we voor zowel de schriftelijke vraag als de motie en het amendement nader in op:

- de huidige stand van zaken rondom de woningbouwaantallen in lopende en toekomstige projecten afgezet tegen de behoefte.
- De lopende projecten.
- Actief grondebeleid versus faciliterend grondbeleid.
- Kaders voor verwerving
- Risico's mbt grondexploitaties

In de motie van de VVD en Cranendonck actief wordt gesproken over scheefgroei. Wij gaan ervan uit dat met scheefgroei bedoeld wordt dat er middels particuliere initiatieven veel woningen gebouwd worden in de categorie duur en dus te weinig in de categorie goedkope koop, sociale huur en middeldure huur/koop om de doorstroming op gang te brengen. Actieve grondpolitiek kan ertoe bijdragen dat scheefgroei voorkomen kan worden. In dit advies gaan we hier nader op in. Dit onderzoek leidt vervolgens tot een advies aan de gemeenteraad voor wat betreft het innemen van grondposities (verwerving).

2. Woningbouwopgaaf

Voordat we nader ingaan op grondvererving als instrument om te komen tot een versnelling van de woningbouwopgaaf brengen we de huidige stand van zaken in beeld. In onderstaande tabel staan de aantallen betrekking hebbende op woningbouw weergegeven.

	Plannen In procedure	Vergunning verleend, nog niet in aanbouw	Woning n in aanbouw	Plan capaciteit (excl. Initiatief)	Initiatieffase	Woningopgave 2016-2029
Budel	58	50	43	151	179	220
Budel – Schoot	21	27	2	50	18	82
Budel - Dorplein	5	0	1	6	9	24
Gastel	5	3	4	12	9	16
Soerendonk	6	4	9	19	2	82
Maarheeze	107	4	5	116	66	187
Flexibel	0	0	0	0	0	204
Totaal	202¹	88	64	354	283²	815

Plannen in procedure betreft plannen waarbij we bezig zijn met de planologische procedure of plannen waarbij het bestemmingplan recent is vastgesteld en waarbij er nog geen vergunning is aangevraagd om de bouw van de woning mogelijk te maken. Als je de eerste drie kolommen bij elkaar optelt (plannen in procedure + vergunning verleend nog niet in aanbouw + woningen in aanbouw) kom je uit op de totale plan capaciteit. Plan capaciteit houdt dus in dat deze woningen binnen een tijdsbestek van 1 tot 5 jaar gerealiseerd gaan worden cq opgeleverd gaan worden.

In de initiatieffase bevinden zich plannen waarbij initiatiefnemers planologische medewerking hebben gevraagd aan de gemeente. In de initiatieffase zit ook het plan Boschakkers waar de gemeente een grondpositie heeft.

¹ Zie paragraaf 2.1 voor onderbouwing

² Zie paragraaf 2.2 voor onderbouwing

2.1 Plannen in procedure

In onderstaande tabel is weergegeven de plannen in procedure cq de plannen waarbij het bestemmingsplan pas is vastgesteld en waar nog geen aanvraag voor de omgevingsvergunning ligt. Met uitzondering van de kern Maarheeze betreft het geringe aantallen per kern.

Kern	Plannen in procedure	Project
Budel	58	Capucijnerplein 35, Beuk en Berk 6, individueel 17
Budel – Schoot	21	Grootschooterweg 90-92 (plan de ark) 21
Budel - Dorplein	5	Peeldijk/ Stationsweg/ St Barbaraweg 4; individueel 1
Gastel	5	Hoogstraat 9 (De Bim)
Soerendonk	6	Goorstraat 12-16
Maarheeze	107	Neerlanden 100; overige 7
Totaal	202	202

Van de 202 woningen waarbij de plannen in procedure zijn heeft de gemeente de grond voor de bouw van 98 woningen in bezit in het plan Neerlanden. Dit is in totaal 48,5%.

2.2 Plannen in de initiatieffase

Binnen de gemeente zijn er momenteel 283 woningen opgenomen in de lijst van plannen die in de initiatieffase zitten. Het gaat in totaal om 38 verschillende locaties. In Budel gaat het om 19 locaties met in totaal 179 wooneenheden. Van deze 19 locaties bevatten de 7 grootste locaties samen 138 wooneenheden. Dat betekent dat de overige 12 locaties gemiddeld 3,4 woning per locatie bevatten. Van de plannen in de initiatieffase ligt in Budel ook het enige plan in heel de gemeente waar de gemeente grond in bezit heeft. Dit gaat om het woningbouwplan Boschakkers I waar ongeveer 28 woningen gepland zijn. De gemeente heeft voor 16 woningen grondbezit in dit plan. De overige grond waar 12 woningen op voorzien zijn is in eigendom van een particulier. De grote hoeveelheid aan projecten vraagt veel capaciteit van de ambtelijke organisatie waarbij de gemeente nog weinig invloed heeft op de snelheid van handelen van initiatiefnemers.

Kern	Initiatieffase	Grootste projecten per kern
Budel	179	Boschakkers I (28), Boschakkers II (50), Dorpsstraat 36 (22), Dr. Kuiperstraat 26 (16), Burgm. Van Houtstraat/Remmenstraat (13), Bibliotheek (12), Nieuwstraat 51 (12) en Nieuwstraat 87a (11).
Budel – Schoot	18	Plan de Ark (18)
Budel - Dorplein	9	't Routje (6), Stationsweg 74-76 (3)
Gastel	9	Corneliusplein 2 (7)
Soerendonk	2	
Maarheeze	66	Hogeweg 1-3 (17), Transformatie Klooster (15), Stationsstraat 27 (14) en Stationsstraat 80 (12), overige (8).
Totaal	283	

Zoals aangegeven zijn de gronden voor 16 woningen van de in totaal 283 in bezit van de gemeente. Dat is in totaal 5,6%. Als we de 283 woningen in de initiatieffase optellen bij de 354 woningen welke tot de plancapaciteit (in procedure, in aanbouw of vergunning verleend) behoren dan komen we uit op een totaal van 637 woningen. Er ligt een woningbouwopgave tot 2029 van 815 woningen. Dat betekent dat er nog ruimte is voor nieuwe plannen voor 178 woningen. Tel daarbij op dat van de in totaal 283 woningen in de initiatieffase er 267 woningen worden gerealiseerd door particulieren, projectontwikkelaars of andere grondeigenaren. De gemeente heeft hier weinig invloed op voortgang van het project. Ook geldt dat het niet zeker is dat alle plannen tot uitvoer komen. Indien er bijvoorbeeld sprake is bij een particulier initiatief van een onhaalbare businesscase dan zal de initiatiefnemer zijn plan niet zeker tot uitvoer brengen.

3. Kan actieve grondpolitiek bijdragen aan de versnelling van de woningbouwopgaaf.

3.1 Inleiding

Om een goede afweging te maken is het van belang om inzicht te geven in de mogelijkheden die er zijn voor de gemeente om invloed te hebben op de realisatie van woningbouwlocaties vanuit het beschikbare wettelijke en beleidsmatige instrumentarium. De gemeente heeft in 2016 een nota grondbeleid vastgesteld. Hierin is expliciet benoemd dat de gemeente een faciliterend grondbeleid voert. Alleen indien gemeentelijke doelen niet haalbaar zijn door faciliterend grondbeleid kan de gemeenteraad besluiten om zelf actief, risicodragend tot ontwikkelingen over te gaan. Aangezien het college verantwoordelijk is voor de uitvoering van beleid heeft het college dus geen middelen om over te gaan tot actief grondbeleid. De nota grondbeleid geeft het college kaders waarbinnen zij grondbeleid kan toepassen. Schematisch ziet de rolverdeling tussen gemeenteraad en college er als volgt uit:

Taak	Bestuursorgaan	Instrument
Kaders stellen	Gemeenteraad	Nota Grondbeleid
Uitvoeren	College van burgemeester en wethouders	Tussentijdse rapportage en jaarrekening
Toetsen	Gemeenteraad	Paragraaf Grondbeleid

Om een te kunnen komen tot een heroverweging is het van belang dat we nog even de belangrijkste verschillen tussen actief en faciliterend grondbeleid op een rijtje zetten.

3.2 Actief grondbeleid

Actief grondbeleid omvat alle fasen van het exploiteren van grond: van de eerste aankoop van gronden, sloop of bouwrijp maken tot en met de uitgifte/verkoop van bouwgrond. Bij actief grondbeleid exploiteert de gemeente voor eigen rekening en risico gronden. Om die reden is er een grondexploitatieopzet aanwezig. Er zijn al financiële risico's bij de eerste aankoop van grond, omdat dan nog niet zeker is of de bouwvoornemens zullen of kunnen worden gerealiseerd. De gemeente legt bij actief grondbeleid de publieke voorzieningen aan en kan in beginsel alle productiekosten doorberekenen in de gronduitgifteprijs, mits de marktprijs niet wordt overschreden.

Bij actief grondbeleid beschikt de gemeente over de volgende instrumenten:

- Verwerving;

- onteigening;
- Wet voorkeursrecht gemeenten;
- gronduitgifte;
- grondprijnsbeleid.

3.3 Faciliterend grondbeleid

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente het particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren. Wanneer daarbij voor haar kosten verbonden blijven aan de desbetreffende grondexploitatie, kan zij die op de particuliere exploitant verhalen. De gemeente koopt dus zelf geen grond aan. De gemeente beperkt zich tot de wettelijke publieke taak. Deze taak houdt vooral in het voeren van de inspraakprocedure, het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

Bij faciliterend grondbeleid beschikt de gemeente over de volgende instrumenten:

- Ruimtelijke instrumentarium (bestemmingsplan/omgevingsvergunning);
- (bouw) regelgeving;
- Kostenverhaal en afspraken via anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk);
- Kostenverhaal via Exploitatieplan;

3.4 Actief- versus faciliterend grondbeleid

In onderstaand schema geven we voor- en nadelen weer van beide vormen grondbeleid.

	Voordelen	Nadelen
Actief grondbeleid	- voldoende sturing op doelstellingen en planontwikkeling mogelijk; - goede markt- en onderhandelingspositie; - mogelijkheid om ongewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen tegen te gaan c.q. tijdig te kanaliseren; - kostenverhaal via gronduitgifte / overeenkomsten tot kostenverhaal; - mogelijkheid tot het maken van winst.	- risico's in pré-ontwikkelingsfase; - veel kennis en kunde vereist.
Faciliterendgrondbeleid	- weinig risico, omdat marktpartijen risicodragende partijen zijn; - gemeente beperkt zich tot het scheppen van de randvoorwaarden; - nieuwe Wro biedt de mogelijkheid	- minder mogelijkheden tot sturing/regie dan bij een actief grondbeleid; - geen mogelijkheid tot het behalen van een positief bedrijfsresultaat; - neven doelen bij een positief

	tot 100% kostenverhaal op basis van de kostensoortenlijst.	grexresultaat (zoals natuurontwikkeling, MFA's etc) zijn niet realiseerbaar. - door vele vaak kleine initiatieven veel belasting van het ambtelijke apparaat.
--	--	--

3.5 Sturing geven via actieve grondpolitiek

Samengevat kan gesteld worden dat via actieve grondpolitiek de gemeente optimaler kan sturen op de realisatie van publieke doelen onder andere vanwege de beschikkingsmacht over de grond. De gemeente kan op die manier het beste sturing geven aan fasering, inspraak van burgers, kostenverhaal c.q. winstrealisering en kwaliteit van de planontwikkeling. Concreet voor Cranendonck betekent dit dat we beter sturing kunnen geven aan woningen waar grote behoefte aan is. Er is een grote behoefte aan meer sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en kleinere woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens en senioren. Het is noodzakelijk dat de woningbouwproductie versneld wordt zodat er voor deze doelgroepen gebouwd kan worden.

Daarnaast speelt ook mee dat de inrichting van de openbare ruimte door een marktpartij veel risicovoller is. Een marktpartij zal eerder kiezen voor prijs dan voor kwaliteit. Het belang van de marktpartij en het risico voor de marktpartij is in deze ook veel kleiner dan voor de gemeente, omdat de openbare ruimte toch wordt overgedragen aan de gemeente.

Indien besloten wordt om actief te gaan opereren op de grondmarkt is het goed om daarvoor kaders te bepalen om de risico's die gepaard gaan met actieve grondpolitiek zoveel mogelijk te beperken. In hoofdstuk 4 gaan we daar nader op in.

4. Grondverwerving

4.1 Inleiding

Als we als gemeente over willen gaan tot het actief aankopen van grond dan is het van belang om daar duidelijke spelregels over af te spreken. In dit hoofdstuk gaan we daar nader op in. Als we als gemeente ons actief op de grondmarkt willen begeven dan hebben we een aantal instrumenten ter beschikking. Met betrekking tot de grondverwerving beschikt de gemeente over zowel privaats- als publiekrechtelijke instrumenten:

1. Privaatrechtelijk:
 - aankoop op basis van onderhandelingen (minnelijke verwerving);
 - ruiling met inzet van het landbouwareaal;
2. Publiekrechtelijk:
 - Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - Onteigeningswet.

In de nota grondbeleid van 2016 zijn de verschillende instrumenten beschreven. We gaan in deze notitie alleen verder op de minnelijke verwerving en wat daarvoor van belang is.

4.2 Openbaarheid en transparantie

Grondverwerving als onderdeel van actieve grondpolitiek, openbare besluitvorming en transparantie staan op gespannen voet met elkaar. Immers inherent aan het functioneren van overheidshandelen is de uit democratisch oogpunt gewenste open(baar)heid/transparantie. De onderhandelingspositie van de gemeenten is echter niet gediend met richtinggevende discussies over ontwikkelingslocaties (en de grondaankopen daarin), noch met besluitvorming daarover tijdens openbare vergaderingen van commissies en raad. Beperking van de openbaarheid is mogelijk als er zwaarwegende redenen voor zijn. Van belang zijn:

- het respecteren van de particuliere levenssfeer van mensen;
- het economisch belang van de gemeente.

De vertrouwelijkheid mag echter niet leiden tot een niet gecontroleerde werkwijze. Er zal dan ook aandacht geschonken moeten worden aan een transparante besluitvormings- en verantwoordingsstructuur. In de volgende paragrafen worden deze dan ook verder uitgewerkt.

4.3 Minnelijke verwerving

Om te komen tot grondaankopen (verwerving) is het noodzakelijk om onderzoek te doen naar de economische uitvoerbaarheid van het project/locatie. Voor wat betreft het aspect van verwerving is informatie nodig omtrent de te verwachten kosten van verwerving. Naast het vereiste inzicht in de financiële gevolgen, van verwerving, wordt met behulp van risicoanalyse een inzicht verkregen in de gevolgen (zowel ruimtelijk, juridisch als financieel) van zowel verwerving als het niet kunnen verwerven van gronden.

Aandachtspunten bij een risicoanalyse zijn onder meer:

1. inventarisatie van de te verwerven eigendommen naar grootte, eigendomsverhouding, zakelijke en persoonlijke rechten;
2. inventarisatie aanwezigheid bebouwing en exploitatierisico's verband houdende met bedrijfsverplaatsingen, mogelijke bodemverontreiniging, aanwezigheid hindercirkels etc.;
3. inventarisatie van de gronden bestemd voor de uitvoering van publiekrechtelijke taken. Naast de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut (zoals wegen, riolering) gaat het hier ook om gronden bestemd voor openbare en/of bijzondere gebouwen waarvan de realisatie geschiedt door of onder directe medewerking van de gemeente;
4. het verkrijgen van informatie met betrekking tot de mogelijkheden van particuliere exploitatie (kleine, verspreide percelen bieden, vanuit het perspectief van particuliere zelfrealisatie, minder mogelijkheden dan grotere, aaneengesloten eigendommen);
5. inventarisatie van te verwachten kosten in verband met de verwerving van de benodigde gronden. Hierbij gaat het ook om vergoedingen bij bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing en planschades.

4.4 Verwervingsstrategie

Om het verwervingsbeleid gestalte te geven is het een vereiste dat de gemeente als speler op de markt slagvaardig moet kunnen opereren. Dit impliceert dat uit organisatorisch oogpunt, zowel bestuurlijk als ambtelijk, een aantal kaders bepaald dienen te worden waarbinnen het beleid gestalte kan worden gegeven mede gelet op openbaarheid en transparantie. Hiertoe worden de volgende voorstellen gedaan:

- sinds de Wet dualisering gemeentebestuur zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het aankopen van grond. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om ingeval van ingrijpende besluiten vooraf bedenkingen kenbaar te maken. Ook heeft de raad het budgetrecht (beschikbaar stellen van een budget voor grondaankopen). Vanwege de vertrouwelijke behandeling van transacties is het van belang dat burgemeester en wethouders – binnen beleidskaders - zelfstandig tot grondaankopen kunnen overgaan, zonder voorafgaande instemming van de raad;

- er wordt jaarlijks een budget beschikbaar gesteld bij de vaststelling van de begroting voor de aankoop van gronden voor woningbouw. De hoogte van het budget wordt globaal gehouden zodat daaruit door potentiële contractpartijen niet kan worden geconcludeerd wat per transactie de onderhandelingsruimte van de gemeente is. De hoogte van het budget zal jaarlijks geactualiseerd worden bij de begrotingsbehandeling en zal berekend worden op geactualiseerde gegevens. De aankopen ten laste van dit budget worden conform het BBV geactiveerd als 'materieel vast actief' tot aan het moment dat er een grondexploitatiebegroting wordt vastgesteld door de gemeenteraad;
- de bestuurlijke verantwoording zal vanuit strategisch oogpunt achteraf geschieden, op basis van tussentijdse rapportages of de jaarrekening;
- de kosten worden gedekt door toekomstige grondverkoop in bestemmingsplannen. Nadat een uitgave ten laste van dit budget achteraf is verantwoord via een raadsvoorstel, tussentijdse rapportage of jaarrekening, valt het budget weer vrij voor nieuwe aankopen;
- aan de grondaankopen door burgemeester en wethouders worden de volgende voorwaarden gesteld:
 - ⇒ er is onderzoek gedaan naar de geschiktheid van de locatie als woningbouwlocatie. Dit kan zijn dat de gronden zijn gelegen in gebieden die aangewezen zijn in de uitwerking van Verordening Ruimte van de provincie Brabant, of de omgevingsvisie van de gemeente Cranendonck of locaties waaruit de lagenbenadering blijkt dat deze geschikt zijn voor woningbouw;
 - ⇒ er moet sprake zijn van een financieel sluitende grondexploitatieberekening (haalbaarheidsberekening), die uitgaat van een fasering die aansluit op de volkshuisvestelijke behoefte;
 - ⇒ alle grondaankopen of vastgoedaankopen moeten onderbouwd zijn met een door deskundige opgesteld taxatierapport, waarbij de verwervingsprijs niet hoger mag zijn dan 10% boven de taxatieprijs.
 - ⇒ uit een haalbaarheidstudie en risicoanalyse moet blijken dat het grondexploitatierisico niet te groot is. Het grondexploitatierisico is te hoog als:
 - de verwervingskosten en overige productiekosten van de locatieontwikkeling dermate hoog zijn dat een sluitende grondexploitatie niet mogelijk is, waarbij wordt uitgegaan van een fasering afgestemd op de volkshuisvestelijke behoefte voortvloeiend uit de woningbouwmatrix of
 - de grondexploitatie niet meer sluitend is als gedurende de looptijd van het project de grondprijzen met 5% dalen of
 - de grondexploitatie niet meer sluitend is als in de fasering een uitstel plaats vindt van twee jaren of
 - een rentestijging van twee procent niet kan worden opgevangen.

5. Samenvatting en conclusies

5.1 Zowel actieve grondpolitiek als faciliterend regie voeren is noodzakelijk

In hoofdstuk 2 van deze notitie hebben we een analyse gemaakt van de lopende plannen in de gemeente Cranendonck. Uit de woningbouwopgaaft blijkt dat er behoefte is aan de bouw van 815 woningen voor de komende 10 jaren. De gemeente heeft rechtstreeks invloed door eigen grondposities op de bouw van 152 woningen (18%). Hier is door de gemeente ook gestuurd op de bouw van woningen voor de doelgroep. Van deze 152 woningen worden er 49 sociale huurwoningen gebouwd (33%). Bij de bouw van deze 152 woningen wordt ook nog gestuurd op sociale koop (kleine koopwoningen voor 1 a 2 persoonshuishoudens en de bouw van seniorenwoningen).

Als we de plannen in procedure en de plannen die nog in de initiatieffase zitten bij elkaar optellen dan gaat het samen om de 637 woningen. Van deze 637 woningen heeft de gemeente rechtstreeks invloed op het woningbouwprogramma van 152 woningen. Dat betekent dus dat de gronden voor de bouw van 485 woningen in bezit zijn van derden. In deze plannen hebben we als gemeente veel minder kunnen sturen op de bouw van een gedifferentieerd programma en bouwen voor de doelgroepen starters, huur en senioren. De gemeente heeft publiekrechtelijke middelen om te kunnen sturen op het bouwprogramma. Er kan dan met name gestuurd worden op de bouw van sociale huur, sociale koop, middeldure huur en particulier opdrachtgeverschap. Het sturen op de bouw voor woningen voor de doelgroep via publiekrechtelijke middelen zoals bestemmingsplan en exploitatieplan (via een doelgroepenverordening³) is nog geen garantie dat er ook daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Een marktpartij kan namelijk besluit om geen omgevingsvergunning aan te vragen als de bouw van de woningen voor hem bijvoorbeeld te weinig rendement opleveren. Dit ondanks dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt dat er gebouwd kan worden. In de praktijk onderhandeld een marktpartij met de gemeente over datgene wat hij wil bouwen. Dit leidt ertoe dat er door marktpartijen te weinig gebouwd wordt voor de doelgroep. Marktpartijen bouwen sowieso geen sociale huurwoningen op dit moment.

Het kopen van gronden om als gemeente invloed te hebben op het te bouwen programma en de snelheid is daarom noodzakelijk. Daarnaast is het van belang dat bij initiatieven vanuit de markt in het voortraject een duidelijke eis wordt neergelegd dat er gebouwd moet worden voor de doelgroep om positieve medewerking te krijgen als marktpartij voor planologische medewerking. De gemeente zal zwaarder moeten sturen bij particuliere initiatieven om te zorgen dat er voldoende gebouwd wordt voor de doelgroep. Dat wil niet zeggen dat elk initiatief woningen moet bouwen voor de doelgroep omdat soms

³ Momenteel zijn we bezig met het opstellen van een doelgroepenverordening. Volgens planning zal deze in het laatste kwartaal van 2021 aan de gemeenteraad worden aangeboden voor vaststelling.

locaties zich daarvoor niet lenen terwijl een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wel aan de orde kan zijn. De afweging tussen ruimtelijke kwaliteit en de volkshuisvestelijk opgaaf zal steeds opnieuw goed gemaakt moeten worden.

5.2 Ambtelijke capaciteit en bestuurlijk commitment als randvoorwaarde

Als we als gemeente willen sturen op actieve grondpolitiek dan vraagt dat wat voor de ambtelijke capaciteit. Niet alleen moet er voldoende kwantitatieve capaciteit zijn het vraagt ook wat van de kennis en kunde vanuit de ambtelijke organisatie. Om hier goed sturing aan te kunnen geven is er behoefte aan kennis op het gebied van projectleiding/woningbouwregisseurs, planeconomie, gronzaken en juridisch. In de huidige arbeidsmarkt is er heel veel vraag naar dit soort functies. Het is dus niet alleen het beschikbaar stellen van geld voor meer formatie maar ook de vraag of de juiste mensen gevonden kunnen worden. Heel veel andere gemeenten lopen momenteel ook aan tegen dit capaciteitsvraagstuk. Het is noodzakelijk om dit onderdeel mee te nemen in de keuze om te komen tot actieve grondpolitiek.

Actieve grondpolitiek vraagt om voorinvesteringen als het gaat om inzet van mensen, aankopen van grond, onderzoeken, bestemmingsplanprocedures en het transformeren van grond tot uitgeefbare kavels. Deze voorinvestering kan worden terugverdiend door de opbrengsten die vrij komen bij gronduitgifte door de verkoop van kavels. Actief grondbeleid door zelf grond te verwerven helpt bij het programmeren en realiseren van het woningbouwprogramma waar energietransitie en klimaatadaptatie tevens een steeds belangrijker onderdeel van uit maken. Wanneer de gemeente zelf grondposities bezit dan geeft dat meer handelingsperspectief. Actieve grondpolitiek gaat gepaard met wat meer risico's wat betekent dat ook bestuurders zich hard moeten durven te maken voor actieve grondpolitiek. Dat vraagt ook aan bestuurders om hun nek te durven uitsteken als het gaat om actieve grondpolitiek. Als gemeente zijn we leidend in de woningbouwopgave. Gemeenten bepalen de kaders, stellen de bestemmingsplannen vast en organiseren de vergunningen. Om maatschappelijke doelen te realiseren is actieve grondpolitiek een geschikt instrument mits we ons als gemeente bewust zijn van de risico's die hiermee gepaard gaan en daar naar handelen.