

Nota Grondbeleid 2018-2022



Nota Grondbeleid 2018-2022

Titel: Nota Grondbeleid 2018-2022
Versie: 1
Datum: 20 december 2017
Auteur(s): CJM Peeters
Zaaknummer: SOM/2017/016969

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	6
2. Vertrekpunt actualisatie nota Grondbeleid	6
2.1 Actualiteit woningbouw	7
2.2 Actualiteit bedrijventerreinen	8
2.3 Algemene actuele ontwikkelingen	8
3. Doel van het grondbeleid	9
3.1 Geactualiseerde doelstelling	10
3.2 Andere doelstellingen	11
4. Instrumenten voor het nieuwe grondbeleid	11
5. Vormen van grondbeleid	15
5.1 Actief grondbeleid	15
5.2 Faciliterend grondbeleid	16
5.3 Samenwerkingsvormen	17
5.4 Keuzemogelijkheid	18
5.4.1 Regie, risico, organisatie	19
5.4.2 Doelstellingen	19
5.4.3 Financiële aspecten	20
5.4.4 Grondpositie	20
5.5 Recapitulatie	20
6. Inzet van instrumenten bij actief grondbeleid	21
6.1 Minnelijke verwerving	21
6.2 Andere instrumenten	23
7. Uitgifte	24
7.1 Algemeen	24
7.2 Uitgifte ten behoeve van woningbouw	24
7.3 Uitgifte ten behoeve van bedrijven	26
7.4 Incourante percelen tot 1 ha	26
7.5 Incourante percelen vanaf 1 ha	26
7.6 Uitgifte ten behoeve van sociaal-maatschappelijke doeleinden	27
7.7 Grondprijsbeleid	27
8. Kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid	28
8.1 Algemeen	28
8.2 De Wet ruimtelijke ordening	28
8.3 Het privaatrechtelijke spoor van kostenverhaal	29
8.4 Het publiekrechtelijk spoor van kostenverhaal	29
8.5 Planschade	30
9. Financiële aspecten	31
9.1 Algemeen	31
9.2 Rolverdeling college en raad	31
9.3 Grondexploitaties	31
9.4 Winstnemingen	32
9.5 Weerstandsvermogen	32
9.6 Waardering gronden	34

Samenvatting

Doelstelling van deze Nota Grondbeleid is het beschrijven hoe de gemeente Someren het middel grondbeleid wil inzetten om de ruimtelijke doelstellingen te bereiken. Richting gevende actualiteit is niet alleen het aanbrengen van sturing om reeds geïnvesteerde middelen terug te verdienen en zodoende lopende exploitaties positief af te ronden, maar ook het investeren in een klimaatbestendig Someren. Hiertoe zijn de volgende beleidspunten bepaald:

- **Doel van het grondbeleid van de gemeente Someren is het faciliteren van het maken van keuzes ter optimalisering van woongenot/woonkwaliteit, de werkgelegenheid incl. detailhandel, het verkeer, de recreatie en toerisme, de sociaal-maatschappelijke voorzieningen, klimaatadaptie, natuur- en landschapsontwikkeling, waterbeheersing en het gemeentelijke bosareaal maar ook het tegen gaan of het oplossen van ongewenste ontwikkelingen.**
- **Een actieve houding vertaalt zich in een stijgende lijn van kavelverkoppen. Proactief zijn, meedenken, enthousiasmeren, stimuleren en het vanuit een gezamenlijk belang optimaliseren van de mogelijkheden vormen het nieuwe devies voor de komende jaren.**
- **Het hebben van tijd en het bieden van concrete (financiële) ruggensteunen, zoals de diverse leningen, vormen de instrumenten om als gemeente een luisterende en meedenkende partner voor de bouwer te zijn.**
- **Het verwerven van grond blijft een onmisbare voorwaarde bij het optimaliseren van een zo groot mogelijke opbrengst in woonkwaliteit en leefbaarheid voor onze burgers.**
- **Het grondbeleid van de gemeente Someren zal ook de komende jaren gericht blijven op actief beleid waarbij vooraf per project of planontwikkelingsgebied een haalbaarheidsstudie c.q. quick-scan wordt verricht m.b.t. de kosten en risico's. Per nieuwe situatie zal dus worden bezien of actief dan wel faciliterend grondbeleid wordt toegepast. Daarbij worden voorwaarden gesteld over soort woningen, grondprijzen e.d.**
- **Voor de realisering van de ruimtelijke doelstellingen worden de gronden die reeds in eigendom van de gemeente zijn als eerste benut. Daarna komt eventueel pas ontwikkeling van particuliere grond aan bod. Dit uitgangspunt leidt uitzondering, indien:**
 - **een ongewenste bestemming opgeheven wordt**
 - **het een inbreidingslocatie betreft**
 - **een volkshuisvestelijk wenselijk bouwprogramma gerealiseerd wordt**

- **het bouwprogramma een aanvulling is op het programma op de gemeentelijke locaties**
 - **de stedenbouwkundige invulling aanvaardbaar is**
- **Indien gekozen wordt voor actief grondbeleid dan wordt in eerste instantie getracht om gronden/opstallen langs minnelijke weg te verwerven.**
- Strategische aankopen worden uitsluitend gedaan indien de gelegenheid zich daartoe voordoet en nadat een beoordeling heeft plaatsgevonden over de te verwachten realiseringstermijn, de risico's en de verwervingskosten.**
- **Indien nodig wordt het voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op gronden/opstallen gevestigd.**
- **Wanneer gronden/opstallen, die nodig zijn om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, niet via minnelijke weg kunnen worden aangekocht, zal als ultimum remedium het instrument van onteigening worden ingezet. Dit zal eerst pas kunnen geschieden nadat in het minnelijk overleg een formeel bod is uitgebracht en daarna is gebleken dat niet tot overeenstemming is te komen.**
- **Bouwgrond voor sociale woningbouw wordt in eerste instantie aangeboden aan de woningstichting woCom voor 70% van de vrije sectorprijs per m2. Wanneer woCom het verzoek niet kan inwilligen, wordt in contact getreden met een andere stichting.**
- **Voor projectmatige woningbouw worden in eerste instantie de afgesproken bouwclaims gehonoreerd. Voor de overige projectmatige woningbouw wijst het college van burgemeester en wethouders gegadigden aan.**
- **In de diverse bestemmingsplannen worden individuele bouwkavels opgenomen die worden aangeboden aan particulieren voor de bouw van een woning voor eigen gebruik. Per nieuwe woningbouwplanontwikkeling wordt door het college de afweging wel of geen toepassing van het lotingsstelsel gemaakt.**
- **Daar waar mogelijk worden projecten gestimuleerd voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).**
- **De nog uit te geven bedrijfsgronden in eigendom worden aangeboden aan bedrijven, die concreet belangstelling tonen. Er vindt vanuit de gemeente geen behoeftepeiling meer plaats, tenzij dit noodzakelijk is om toestemming te verkrijgen voor de ontwikkeling van de twee uitbreidingslocaties. In de uitgifte op deze uitbreidingslocaties zal de gemeente geen rol hebben. Het systeem van wachtlijsten is vervallen.**

- **Het college van burgemeester en wethouders heeft de mogelijkheid om percelen aan te wijzen als incurante bedrijfspercelen. Voor dergelijke percelen gelden afzonderlijke grondprijzen.**
- **Jaarlijks zal het college van burgemeester en wethouders bij de vaststelling van de gemeentebegroting in de paragraaf grondbeleid een voorstel aan de raad doen over de grondprijzen.**
- **Indien geen actief grondbeleid mogelijk is, wordt een faciliterende vorm van grondbeleid toegepast. Bij deze faciliterende vorm van grondbeleid wordt in eerste instantie getracht een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten. Indien via het privaatrechtelijke spoor het kostenverhaal niet verzekerd kan worden, wordt het publiekrechtelijke spoor ingezet. In beide gevallen worden alle kosten van de gemeente in rekening gebracht.**
- **Om eventuele planschade te verhalen wordt afhankelijk van de planontwikkeling een planschadeverhaalsovereenkomst of een anterieure overeenkomst afgesloten. Mocht dit niet haalbaar zijn dan wordt planschade verhaald via een exploitatieplan.**
- **Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en heeft het mandaat om grondaankopen te doen waarbij voor bedragen van € 400.000,-- en meer vooraf de raad wordt geconsulteerd.**
- **De exploitatie-opzetten van in exploitatie zijnde complexen worden jaarlijks geactualiseerd.
In de paragraaf grondbeleid behorend bij de begroting c.q. jaarrekening wordt daarover aan de raad gerapporteerd.**
- **Voor winstneming wordt uitgegaan van de percentage of completion methode. Winstnemingen vinden, mits voldaan wordt aan de daarvoor gestelde voorwaarden, plaats naar rato van de gerealiseerde kosten en opbrengsten. Winsten worden toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf.**
- **De minimale hoogte van de algemene reserve grondbedrijf dient te voldoen aan een door Gedeputeerde Staten geaccepteerde norm. Als norm wordt een combinatie van de IFLO-norm en de scenario-analyse gehanteerd. De IFLO-norm is gebaseerd op het totaalbedrag van de volgende twee componenten:**
 - **10% van de boekwaarde van de gronden in exploitatie;**
 - **10% van de nog te maken kosten van de gronden in exploitatie.****Daarnaast wordt per plan aangegeven wat het risico is bij de meest negatieve optie van scenario-ontwikkeling. Voor de berekening van de noodzakelijke omvang van de reserve wordt per plan uitgegaan van het hoogste berekende geldelijke risico. De minimale omvang van de algemene reserve grondbedrijf is gelijk aan de som van de hoogste risico's.**

1. Inleiding

De Nota Grondbeleid beschrijft uitgangspunten om met de inzet van grond doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, werkgelegenheid en infrastructuur te behalen. Van oudsher zijn dit de belangrijkste pijlers voor de mate van fysieke leefkwaliteit van een samenleving.

Om klaar te zijn voor de wereld van morgen dient ons aandachtsveld echter breder te zijn dan een dak boven ons hoofd en een salaris voor de dagelijkse boodschappen. Ons klimaat verandert en de ontwikkeling/het behoud van natuurwaarden is geen automatisme. Om onze burgers ook op deze gebieden een optimale leefkwaliteit te kunnen blijven bieden, is het zaak proactief te ageren en te investeren in bijvoorbeeld klimaatadaptatie, waterbeheersing en duurzaamheid. Ook daarvoor is het beschikken over de benodigde gronden vaak een voorwaarde.

De voorgaande nota Grondbeleid dateert van 2012-2016. Hierop voortbordurend is in 2017, met inachtneming van de bredere blik als hierboven aangegeven, grondbeleid gevoerd. Inmiddels hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan die het noodzakelijk maken om ook formeel een nieuwe nota Grondbeleid vast te stellen. In hoofdstuk 2 wordt hier nader op ingegaan.

Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de actualiteiten van vandaag vertaald in een hernieuwde doelstelling. Wat is er nodig om deze te halen? U leest dit in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat over de vormen van grondbeleid. Grondverwerving, en daarmee de inzet op actief en/of passief grondbeleid blijft ook de komende jaren actueel. Hoofdstuk 6 beschrijft de instrumenten bij actief grondbeleid. In hoofdstuk 7 wordt beschreven hoe de uitgifte van grond plaatsvindt en op welke wijze de grondprijzen worden bepaald. Hoofdstuk 8 gaat over het kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid. Tenslotte gaat hoofdstuk 9 in op de financiële aspecten van het grondbeleid.

2. Vertrekpunt actualisatie nota Grondbeleid

De vorige nota Grondbeleid bestreek de periode 2012-2016. Er zijn twee belangrijke aanleidingen om tot actualisatie over te gaan.

Allereerst schrijft financiële wetgeving of uitwerking daarvan de opstelling/actualisatie van een nota Grondbeleid voor. Onderstaand volgt een opsomming hiervan.

Eisen uit de Financiële verordening gemeente Someren 2017.

In artikel 22 van de Financiële verordening gemeente Someren is bepaald, dat het college tenminste eenmaal in de vier jaar een (bijgestelde) nota Grondbeleid ter vaststelling aan de raad aanbiedt, waarin aandacht wordt besteed aan:

- de relatie met de programma's in de begroting;
- de strategische visie op het toekomstig grondbeleid van de gemeente;
- te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten;
- de voorraadverwerving en uitgifte van gronden;
- de uitgifte van gronden in erfpacht en de bijstelling van erfpachtvergoedingen.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is in artikel 16 de verplichting opgenomen dat bij de begroting en de jaarrekening een paragraaf grondbeleid moet worden opgenomen waarin:

- een visie op grondbeleid wordt opgenomen in relatie tot de realisering van de doelstellingen van de programma's in de begroting;
- een aanduiding van de wijze waarop de gemeente grondbeleid voert;
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- een onderbouwing van de geraamde winstnemering;
- de beleidsuitgangspunten omtrent reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's daarvan.

Nieuwe Notitie Grondexploitaties (door commissie BBV)

- Het startpunt van een Bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans;
- Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen;
- Jaarlijks zal een herziening van de grondexploitatiebegroting moeten plaatsvinden. Een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld (gebeurt via de paragraaf grondbeleid);
- Voor de kosten die aan BIE kunnen worden gerekend tot de vervaardigingskosten als bedoeld in artikel 63, 3^e lid BBV, wordt aangesloten op de kostensoortenlijst, zoals opgenomen in artikel 6.2.4. van het Besluit BRO, waarbij ten aanzien van de rente onder punt "n" van deze lijst alleen de rente over het vreemd vermogen mag worden toegerekend en geen rente over het eigen vermogen;
- Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies.

Een tweede aanleiding om tot actualisatie van de nota Grondbeleid over te gaan zijn veranderde tijden. In de jaren 2012-2016 was de nasleep (van het dieptepunt) van de economische crisis duidelijk voelbaar. De stagnerende woningmarkt leidde ertoe dat de verkopen van bouw kavels achterliepen op de plannings. Dit veroorzaakte druk op de lopende grondexploitaties, wat weer een aanleiding vormde om het grondbeleid aan een herijking te onderwerpen. Concreet vertaalde zich dit in een hernieuwde afweging en accentbepaling tussen actief en faciliterend (passief) grondbeleid. Deze beleidskeuze als zodanig is –zoals uit het onderstaande blijkt- voor zowel woningbouw als voor bedrijfskavels veel minder actueel.

2.1 Actualiteit woningbouw

Onze gemeente beschikt over de gronden, welke benodigd zijn om de uitbreiding van woningbouw veilig te stellen.

In Waterdael III zijn op een enkele kavel na alle bouwpercelen verkocht of in optie uitgegeven. Naar verwachting kunnen medio 2018 de eerste bouw kavels in het nieuwe plan Grote Hoeven worden uitgegeven. Het betreft 169 kavels waarmee tot en met 2024 in de kaveluitgifte voorzien kan worden.

Voor wat betreft Lierop kunnen we in plan Kromvenweg eveneens voorlopig vooruit (49 kavels tot het jaar 2024) met vervolgens het vooruitzicht op gronden aan de De Wertstraat.

Plan De Brim IV voorziet met 10 kavels de komende jaren (looptijd exploitatie tot 2022) Someren-Eind van voldoende nieuwbouwkavels. Aansluitend zijn er mogelijkheden voor woningbouwuitbreiding nabij plan Het Vaartje.

In Someren-Heide biedt plan Someren-Heide Zuid nog 29 kavels (looptijd tot 2026). Het recentelijk aangekochte terrein van Van den Hoogen is bekend als de opvolger van dit plan.

2.2 Actualiteit bedrijventerreinen

Er zijn inmiddels nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld op de locaties Witvrouwenbergweg en Lage Akkerweg. Ook de herstructureringslocaties Lauruscomplex en Vaartje I zijn herontwikkeld. Alle genoemde terreinen zijn bouwrijp gemaakt en het merendeel van de beschikbare percelen is verkocht. De locatie Broekstraat 9 is in particuliere handen en wordt op dit moment uitgegeven.

De gronden, bestemd voor toekomstig bedrijventerrein, zijn in particuliere handen. Bekend is dat deze eigenaren zelf de bedrijfsbestemming willen realiseren. Om deze reden is onteigening niet mogelijk. In die zin is het maken van een keuze tussen actief en passief grondbeleid reeds een gepasseerd station.

2.3 Algemene actuele ontwikkelingen

Vanuit de dagelijkse praktijk zijn een aantal belangrijke algemene ontwikkelingen te onderscheiden:

- Er is druk op de gemeentelijke woningmarkt waarneembaar. Dit komt doordat in Someren de prijs-kwaliteit verhouding gecombineerd met een goed woonmilieu beter is dan in de nabij gelegen gemeenten. Deze actualiteit leidt ertoe dat:
 - * Niet meer enkel mensen met een binding met Someren hier komen wonen;
 - * Meer Somerenaren willen en blijven ook daadwerkelijk in Someren wonen (mede dankzij de Starterslening).

Conclusie op grond van het bovenstaande is dat noch op het gebied van woningbouw, noch op het gebied van bedrijventerrein grondaankopen hoeven plaats te vinden. Het accent ligt daarom niet meer op het voorhanden zijn van economische middelen om gronden aan te kopen.

De actualiteit anno nu is het aanbrenge van sturing om dit (met maatschappelijke middelen) geïnvesteerd vermogen ook daadwerkelijk terug te verdienen. De gronden zijn verworven, de investeringen in aankopen, onderzoek en bouwrijp maken zijn gedaan. Vanuit dit gegeven is het voor nu en in de toekomst meer dan ooit zaak om de exploitaties positief af te ronden.

De voorwaarden om dat praktisch ook daadwerkelijk waar te kunnen maken zijn aanwezig aangezien Someren zowel op eigen inwoners als op mensen van buiten de gemeente een aantrekkende werking heeft.

Tenslotte staat het belang van aandacht voor het proactief investeren in het ondervangen van de gevolgen van klimaatverandering, waterbeheersing, natuurontwikkeling en natuurbehoud steeds nadrukkelijker op de voorgrond. Dingen kunnen simpelweg niet op zijn beloop gelaten worden. De hagelstorm van 23 juni 2016, de verschillende hoosbuien na warme zomerdagen (die onze burgers letterlijk natte voeten bezorgden), kwetsbare natuurgebieden die als gevolg van verdroging of juist vernatting onder druk staan/bedreigd worden: slechts een greep uit de vele voorbeelden die illustreren dat we actief aan de lat (moeten) staan. Het beschikken over de daarvoor benodigde gronden is vaak een voorwaarde voor het slagen van hierop gerichte projecten.

Richting gevende actualiteit op het gebied van grondbeleid is niet alleen het aanbrengen van sturing om reeds geïnvesteerde middelen terug te verdienen en zodoende lopende exploitaties positief af te ronden, maar ook het faciliteren van actief investeren in maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterbeheersing en natuurontwikkeling en natuurbehoud.

3. Doel van het grondbeleid

De bestuurlijke doelstelling kan bij de tendens, zoals hierboven geschetst, niet achterblijven: maatwerk en flexibiliteit zijn de nieuwe sleutelwoorden. Het grondbeleid van morgen dient actief richting te geven aan vastgestelde of nader vast te stellen bestuurlijke doelen, daarbij maximaal inspeland op de meest wenselijke ontwikkeling van volkshuisvestelijke, economische, maatschappelijke, sociale, culturele of financiële doelstellingen.

Daarbij is grondbeleid geen doel op zich. Het is feitelijk een sturingsinstrument ter verwezenlijking van de ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting (woonzorg), de economische ontwikkeling (primair bedrijventerreinen, kantoren, winkels), sociaal-maatschappelijke voorzieningen (scholen, buurthuizen e.d.) en de inrichting van de openbare ruimten (aanleg wegen, fietspaden, groen- en speelvoorzieningen, natuur en landschapsontwikkeling).

Het grondbeleid is dus dienstbaar aan de ruimtelijke ordening.

Om het grondbeleid transparanter en inzichtelijker te maken, is het gewenst aan te geven welk ruimtelijk beleid wordt nagestreefd. De gemeente Someren wil daarbij regie voeren om de ruimtelijke doelstellingen te bereiken. Zij heeft daarbij de ambitie om in de 4 kernen de geplande nieuwe woningbouw te realiseren en de werkgelegenheid te bevorderen door uitbreiding van twee bestaande bedrijventerreinen (Witvrouwenbergweg en Lage Akkerweg) en de beperkte groei van positief bestemde bedrijven in het buitengebied op basis van het NAF (Niet Agrarische Functies) beleid.

Daarnaast wil de gemeente uitvoering geven aan de centrumvisie Someren-dorp en de regionale en subregionale detailhandelsvisie 2016, evenals het recreatiebeleid.

Hiervoor wordt met name verwezen naar de volgende bestuurlijke kaders:

- de programmabegroting 2018 en volgende jaren met name programma 03 Verkeer, vervoer, openbare ruimte en natuur, programma 04 Economische zaken en toerisme/recreatie en programma 10 Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting;

- Algemene Structuurvisie Someren 2028;
- de Woonvisie 2012-2021 (actualisatie 2018);
- De regionale woningbouwafspraken (jaarlijks geactualiseerd);
- de ruimtelijk-functionele visie centrum Someren 2011 (detailhandelsvisie en distributieplanologisch onderzoek);
- Regionale en subregionale detailhandelsvisie 2016;
- de gebiedsvisie en het structuurplan De Heihorsten;
- de visie bedrijventerreinen Asten – Someren 2009 – 2023 en daaruit voortvloeiend de in ontwikkeling te nemen bedrijventerreinen zoals “Lage Akkerweg II”, “t Vaartje”, “Edelenburg” en de herstructureringsplannen “Lauruscomplex” en “Bakker Beton terrein” op basis van de strategienota bedrijventerreinen;
- de beleidsnota Toerisme en Recreatie “De kracht van toerisme” december 2010;
- het Verkeersbeleidsplan Someren 2013;
- de vastgestelde bestemmingsplannen voor ontwikkeling van woningbouw t.w. “Waterdael III”, Bestemmingsplan Vinkenstraat/Loostreeplaan, “Uitbreiding Lierop”, “Brim IV” en “Someren Heide-Zuid”;
- het in procedure zijnde bestemmingsplan “Groote Hoeven”;
- de (her)ontwikkeling voor woningbouw van de inbreidingslocaties Paulusschool en Pauluskerk, Mariaschool locatie Someren-Eind en Loovehof;
- Structuurvisie 2028;
- Beleidsnota “beleid voor niet agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische gebouwen” (vastgesteld februari 2016, geactualiseerd/geëvalueerd januari 2017).

De aangekochte grond wordt ingezet voor het realiseren van de gewenste woningbouw, de aanleg van bedrijventerreinen, de inrichting van de openbare ruimte zoals wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, groen- en speelvoorzieningen e.d., de uitvoering van het detailhandelsbeleid in het centrum van Someren-dorp, de uitvoering van de beleidsnota toerisme en recreatie, alles binnen de diverse opgestelde grondexploitaties of de investeringsposten.

3.1 Geactualiseerde doelstelling

De gewijzigde actualiteiten nopen tot een gewijzigde doelstelling. De winsten uit de verkoop van de te verkopen gronden zijn lager dan die uit de gloriejaren van weleer. Andere belangen en andere doelstellingen zijn de oorzaak van de eveneens lagere opbrengsten, die de komende jaren te zien zullen zijn.

Zo worden nu keuzes gemaakt voor bijvoorbeeld een maatschappelijke doelstelling, het bereiken van een bepaalde ruimtelijke kwaliteit of een maximalisatie op het gebied van duurzaamheid. U kunt daarbij denken aan revitalisering van het Lauruscomplex, duurzaamheid en waterbestendigheid in Groote Hoeven en de inbreidingslocatie in Someren-Noord om deze wijk te revitaliseren/verjongen. Keuzes, die investeringen vergen.

Maar daarentegen ook altijd bewuste keuzes, die misschien minder opbrengsten in concrete euro's winst genereren maar andere opbrengsten in de zin van meer woongenot/woonkwaliteit en behoud/stimulering van werkgelegenheid voor onze Somerense burgers.

3.2 Andere doelstellingen

Behalve doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, werkgelegenheid en infrastructuur werd en wordt grondbeleid ook ingezet om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan of op te lossen. Heel concreet zijn/worden gronden verworven om te voorkomen dat op een bepaalde locatie activiteiten worden voortgezet, die een bedreiging vormen voor nabij gelegen kwetsbare natuur of het leefmilieu van de directe woonomgeving.

Het ingericht zijn op klimaatveranderingen, het behoud van natuurwaarden en de waterbeheersing vormen een steeds prominentere taakstelling voor ons als gemeente. Dit brengt ambities met zich mee, ambities die niet alleen weerspiegeld worden op het gebied van woningbouw en bedrijventerrein maar ook in een zorg voor de fysieke leefomgeving van de burger. Om in deze opgave te kunnen voorzien, kan het aankopen van- en het beschikken over- de benodigde gronden nodig zijn.

In de dagelijkse praktijk proberen we om percelen, die zich qua ligging en gesteldheid lenen voor een hogere doelstelling op het gebied van klimaatadaptatie, natuurontwikkeling/behoud of een wateropgave op minnelijke wijze en tegen aanvaardbare condities te verwerven. Omdat een onteigeningsbasis bij dit soort transacties ontbreekt, is gedwongen verkoop sowieso ook geen optie. De eigenaar kan een waterschap of provincie zijn, maar ook een particuliere eigenaar. We trachten in goed overleg en naar wederzijdse tevredenheid elkaar te vinden.

Tenslotte zijn en worden er met enige regelmaat bospercelen verworven. In de meeste gevallen betreft het gelegenheidsaankopen: bos wordt door een eigenaar spontaan aangeboden.

In voorkomende gevallen wordt afhankelijk van de ligging van het bosperceel (wel of niet aansluitend aan gemeentelijke bossen) bekeken of voor een reële prijs (wat is de te verwachten houtopbrengst, wat is de staat van het bos in relatie tot het onderhoud) tot koop kan worden overgegaan.

Doel van het grondbeleid van de gemeente Someren is het faciliteren van het maken van keuzes ter optimalisering van woongenot/woonkwaliteit, de werkgelegenheid incl. detailhandel, het verkeer, de recreatie en toerisme, de sociaal-maatschappelijke voorzieningen, klimaatadaptie, natuur- en landschapontwikkeling, waterbeheersing en het gemeentelijke bosareaal maar ook het tegen gaan of het oplossen van ongewenste ontwikkelingen.

4. Instrumenten voor het nieuwe grondbeleid

Op zijn beurt vergt het bereiken van een gewijzigde doelstelling ook nieuwe instrumenten.

Voor een positieve afronding van de grondexploitaties zijn het afgelopen jaar met succes de nodige inspanningen verricht.

Het is de uitdaging deze succesformule te handhaven, te verlengen en zo mogelijk verder uit te bouwen. Verschillende geplande woningbouwprojecten (ontstaan vanuit een bouwclaim vanwege een grondpositie uit het verleden), die niet gestart zijn door slechte verkoopresultaten, laten op dit moment een veelbelovende herontwikkelingsprognose zien en/of zijn inmiddels wél van de grond gekomen.

Onze inspanningen om projectontwikkelaars op een positieve manier achter hun broek aan te zitten, proactief mee te denken, in te spelen op de behoeften van de markt en het binnen de door u gegeven kaders geleverde maatwerk op projectniveau, hebben wat dit betreft duidelijk hun vruchten afgeworpen. Voorbeelden zijn de projecten van Stam & De Koning (30 woningen aan de Koninginnepage) en de 11 woningen van Van Wanrooij Projectontwikkeling aan Hageheld/Avondrood. Tenslotte staat er een project van 8 levensloopbestendige woningen aan de Koevink figuurlijk in de steigers. Resultaat zijn frisse, betaalbare (de op één inkomen haalbare hypotheek is populair) woningen in diverse categorieën van een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Ook op het gebied van de particuliere markt vertaalt een actieve, meedenkende houding zich in een stijgende lijn van kavelverkoop in de vrije sector aan Somerense én niet-Somerense particulieren.

In Waterdael III zijn inmiddels alle gemeentelijke kavels verkocht. In Lierop is sprake van een vlotte verkoop van bouwpercelen. Someren-Heide volgt in het tempo dat past bij dat van een kleine kern. Someren-Eind is lange tijd (te) rustig gebleven maar we merken duidelijk dat ook in dit kerkdorp meer reuring op het gebied van grondverkoop ontstaat, wat ook geresulteerd heeft in kavelverkoop. Een focus en uitdaging blijft liggen in de stimulering van de grondverkoop in de kernen.

Dezelfde actieve benadering komt ook de verdere afronding van lopende en nieuwe bedrijventerreinen, zoals Witvrouwenbergweg, ten goede.

Sleutelwoord op zowel woningbouwgebied als bedrijventerrein is om het SAMEN te doen. De tijd dat "hier" de potentiële bouwer staat en "daar" de gemeente, waarbij de opbrengsten toch wel min of meer automatisch het grondbedrijf instromen, is voorbij. Proactief zijn, meedenken, enthousiasmeren, stimuleren en het vanuit een gezamenlijk belang optimaliseren van mogelijkheden vormen het nieuwe devies voor de komende jaren.

Welke instrumenten/randvoorwaarden zijn nodig?

- Tijd

Alles waar aandacht aan besteed wordt, groeit.

Eén van de belangrijkste randvoorwaarden, om als gemeente die luisterende en meedenkende partner voor een bouwer te zijn, is **tijd**. Tijd om te investeren in persoonlijk contact, tijd die zich linksom of rechtsom uiteindelijk altijd terugverdient. Een directe, korte-lijn-benadering loont zich. Dat zagen we niet alleen terug bij de plaatselijke aannemer, die door gesprekken aan de keukentafel, ondanks de crisis, even goed woningen bleef verkopen. Dat merken wij ook bij onze eigen grondverkoop. Onze burgers vinden het prettig om bij zo'n enorme investering als het bouwen van een woning in een persoonlijke sfeer geïnformeerd te worden, de mogelijkheden te bekijken, de onmogelijkheden aan te geven en samen af te wegen.

Naast het bovenstaande is het uiteraard van groot belang een potentiële gegadigde te kunnen prikkelen met tastbare en concrete ruggensteunen.

- Starterslening

Een voorbeeld van een financiële ruggesteun is de Starterslening. Begin 2014 is deze geïntroduceerd en in een ludiek jasje gestoken door de campagne "Wil je met me bouwen?" Zoals de naam al zegt, is de Starterslening bedoeld voor een eerste woonhuis.

Hiermee wordt het verschil overbrugd tussen de prijs van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen. De normen van de Nationale Hypotheek Garantie zijn het uitgangspunt. Het grote voordeel is dat er de eerste drie jaar geen rente en geen aflossing betaald hoeft te worden. Daarna wel, mits het inkomen toereikend is. De lening is 15 jaar rentevast en de looptijd is maximaal 30 jaar. Boetevrij aflossen is altijd mogelijk.

De Starterslening mag zich gelijk vanaf het moment van invoering al verheugen in een warme belangstelling. Dat is niet alleen voor de woningmarkt 2017-2018 van belang maar zeker ook voor 2019 en de daarop volgende jaren. Immers, de Starterslening wordt aangevraagd door zowel kopers van (CPO)projectwoningen, particuliere kavels én bestaande woningen.

Het mes snijdt hiermee aan drie kanten: we bevorderen de doorstroming, het rentepercentage (momenteel 2,9%) is veel hoger dan het percentage (0,1%) dat we ontvangen nu we verplicht zijn onze overtollige gelden te stallen bij de Schatkist, en onze eigen bouw kavels worden versneld verkocht met navenante voordelen voor de looptijden en daarmee ons Grondbedrijf.

- **Erfpacht**

Een ander voorbeeld van een steuntje in de rug bij het kopen van bouwgrond is erfpacht. Erfpacht biedt de mogelijkheid om een kavel te bebouwen, waarbij de grond in bezit is en blijft bij de gemeente. Voor het mogen gebruiken van de grond wordt een vergoeding betaald (canon). Deze bedraagt 4% van de grondprijs en is net als de hypotheekrente volledig fiscaal aftrekbaar. De eerste vijf jaar blijft het percentage 4%. Na die vijf jaar is sprake van een inflatiecorrectie. Afhankelijk van de persoonlijke wens is het erfpachtrecht eeuwigdurend. Kopen is altijd mogelijk, maar nooit een verplichting.

Erfpacht blijkt met name voor bedrijventerreinen een gewild instrument. Er zijn verschillende kavels verkocht onder zowel zuivere erfpacht, als de constructie, waarbij een erfpachter na betaling van 20 jaarlijkse termijnen eigenaar wordt.

Erfpacht voor woningbouw kavels is tot op heden nog niet formeel gevestigd. Er wordt wel geregeld geïnformeerd naar de regeling en door een aantal is het traject ingezet. Nog voor de vestiging kwamen zij echter in de gelegenheid alsnog de grond te kopen en was erfpacht dus niet meer nodig.

Het vestigen van erfpacht is ook geen doel op zich: het is een middel dat we kunnen aanreiken aan diegenen, die daar op een bepaald moment mee geholpen zijn.

- **Andere gemeentelijke leningen**

Voortbordurend op het beschikbaar stellen van (woningbouw)instrumenten ten dienste van onze burgers willen we van de gelegenheid gebruik maken om u een compleet overzicht van het aanbod van leningen, dat onze gemeente te bieden heeft, voor te leggen.

De Slooplening

Vanuit het NAF-VAB (Niet Agrarische Functies-Vrijkomende Agrarische Bebouwing) beleid is de problematiek van de lege stallen in het buitengebied een actueel item. Het belang en de opbrengst van sloop is bekend en staat buiten kijf.

Echter, slopen kost geld en dat kan of wil een eigenaar niet altijd direct betalen. De sloopleening, beschikbaar vanaf 1 augustus 2016, is bedoeld om deze eigenaren een financiële handreiking te doen: er kan maximaal € 55.000,-- geleend worden tegen een vaste lage rente van 2%. Daarbij is vervroegd aflossen altijd mogelijk.

De Duurzaamheidslening

Nederland zet stevig in op verduurzaming van de gebouwde omgeving. In de bestaande woningen valt nog veel te winnen met energiebesparing.

De Duurzaamheidslening is ontwikkeld voor de financiering van maatregelen om een woning energiezuiniger te maken. Daarbij valt te denken aan de volgende voorzieningen:

- Warmtepomp
- Zonnepanelen
- Zonneboiler
- Gevel-, dak-, vloer-, en raamisolatie
- Installatie voor warmteterugwinning
- Maatwerkadvies

Behalve meer wooncomfort, lagere energiekosten en kwaliteitsverbetering, stijgt de woning in waarde. Onze burgers kunnen vanaf 1 februari 2017 bij ons terecht voor een verantwoorde financiering tegen een lage rente. Ook uit dit product spreekt onze zorg voor en bijdrage aan een beter en duurzaam leefklimaat.

De Blijverslening

Mensen worden steeds ouder en wonen langer thuis. Maar dit huis is lang niet altijd geschikt om comfortabel oud in te worden. Vaak is er geen slaapkamer of badkamer op de begane grond of bijvoorbeeld geen veilige douche. De Blijverslening is bedoeld als financiële handreiking aan eigenaren die hun woning levensloopbestendig willen maken. Ook als een gezinslid specifieke zorg nodig heeft en de woning daarop aangepast dient te worden, kan van een Blijverslening gebruik gemaakt worden. Vanaf 1 februari 2017 is deze lening beschikbaar voor Somerenaren.

Voordelen

- De woning is afgestemd op de wensen van de eigenaar
- De eigenaar kan langer thuis blijven wonen
- Het woongenot neemt toe
- Kwaliteit van de woning verbetert

Op dit moment zijn er zeven Duurzaamheidsleningen afgesloten dan wel in aanvraag. Er zijn nog geen Sloopleeningen of Blijversleningen verstrekt: wel wordt er geregeld naar geïnformeerd en wordt gebruik making ervan afgewogen.

Ook hier geldt dat het verstrekken van leningen geen doel op zich is. De Duurzaamheidslening en de Blijverslening zijn middelen die een gevarieerde en daarmee courante woningvoorraad in onze gemeente kunnen bewerkstelligen.

De Sloopleening kan als product bijdragen aan een landelijker en aantrekkelijker buitengebied. Als zodanig staan de leningen desgewenst en vrijblijvend ten dienste van onze burgers.

Een actieve houding vertaalt zich in een stijgende lijn van kavelverkopen. Proactief zijn, meedenken, enthousiasmeren, stimuleren en het vanuit een gezamenlijk belang optimaliseren van de mogelijkheden vormen het nieuwe devies voor de komende jaren.

Het hebben van tijd en het bieden van concrete (financiële) ruggensteunen, zoals de diverse leningen vormen de instrumenten om als gemeente een luisterende en meedenkende partner voor de bouwer te zijn.

5. Vormen van grondbeleid

Grondbeleid draagt bij aan de uitvoering van het ruimtelijk beleid. In het ruimtelijk beleid worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven. Zo wordt bepaald waar welke woningen moeten worden gebouwd, waar welke bedrijvigheid wordt beoogd en welke economische, sociaal-maatschappelijke en verkeersvoorzieningen nodig zijn voor het goed functioneren van de Somerense samenleving.

Voor het te voeren grondbeleid bestaan twee vormen, namelijk het actieve en faciliterende grondbeleid. Er bestaat ook een tussenvorm, de zogenaamde PPS ofwel publiek-private samenwerking. Het belangrijkste onderscheid tussen de verschillende vormen van grondbeleid is de mate waarin de gemeente zelf, al dan niet risicodragend en al dan niet in samenwerking met private partijen, overgaat tot kopen, exploiteren (bouw- en woonrijpmaken), en verkopen van grond. Hierna worden de hoofdvormen van grondbeleid nader toegelicht.

5.1 Actief grondbeleid

Wanneer de gemeente een actief grondbeleid voert, gedraagt zij zich als marktpartij. Alle taken om te komen tot het exploiteren van bouwrijpe grond worden dan door de gemeente zelf uitgevoerd. Hierbij kan gedacht worden aan:

- het aankopen van gronden;
- het beheren van gronden welke na verwerving in eigendom zijn verkregen;
- het bouw- en woonrijpmaken van de gronden;
- het uitgeven (verkopen) van bouw- en woonrijpe gronden.

Op deze manier verschaft de gemeente zichzelf maximale sturing in zowel de productie als de exploitatie van locatie- en gebiedsontwikkelingen. Bovendien kan de gemeente als zij de grondeigendom heeft, invloed uitoefenen op de bij de ontwikkeling betrokken partijen. Wanneer aan het eind van het traject gronden in bouw- en woonrijpe staat worden uitgegeven, worden de gemaakte kosten in principe verdisconteerd in de marktconforme grondprijs.

Uiteraard heeft de gemeente tevens als taak de opstelling en realisering van een bestemmingsplan. Deze publiekrechtelijke (overheids)taak behoort echter niet tot het grondbeleid, maar wel tot het ruimtelijk beleid dat de gemeente voert.

De beschikbaarheid van grond is bij tal van ontwikkelingen op het gebied van het ruimtelijk beleid van essentieel belang om tot realisering van de plannen te komen. De gemeentelijke regierol bij dit ontwikkelingsproces kan beter worden vervuld door middel van eigendomsposities in de plangebieden.

Actief grondbeleid vereist voldoende financiële armslag van de gemeente. Denk daarbij vooral aan rentelasten als gevolg van aankopen en investeringen voor sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken en het afdekken van financiële risico's. Bij actief grondbeleid draagt de gemeente zelf het risico, maar profiteert zij ook volledig van de potentiële waardeestijging. Positieve eindresultaten van grondexploitaties kan de gemeente dus ten goede laten komen aan de gemeenschap door middel van realisatie van diverse gemeenschapsvoorzieningen.

De voordelen van een actief grondbeleid zijn:

- grootst mogelijke sturing op doelstellingen en planontwikkeling mogelijk;
- goede markt- en onderhandelingspositie;
- mogelijkheid om ongewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen tegen te gaan c.q. te kanaliseren;
- volledig kostenverhaal via gronduitgifte mogelijk;
- bij positieve grondexploitatie komen de voordelen ten goede van de gemeenschap.

De nadelen van een actief grondbeleid zijn:

- financiële ruimte nodig;
- risico's tijdens ontwikkelingsfase van de plannen (stagnatie en aankopen die achteraf niet nodig zijn).

Actief grondbeleid is de afgelopen jaren in de gemeente Someren ingezet voor de te ontwikkelen woongebieden "Waterdael III", "Grote Hoeven", "Uitbreiding Lierop", "Brim IV", "Someren Heide Zuid", voor de bedrijventerreinen "Lage Akkerweg III", "Witvrouwenbergweg", "het Lauruscomplex" en 't Vaartje" en voor de aanleg van wegen/fietspaden.

5.2 *Faciliterend grondbeleid*

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente een voorwaardenscheppende rol door middel van een bestemmingsplan bij de ontwikkeling van een locatie.

De gemeente zal niet als marktpartij optreden. Private partijen zullen in dit geval de taken als verwerving van gronden, tussentijds beheer en uitgifte van gronden op zich nemen. Daarnaast is het bij deze vorm van grondbeleid steeds gebruikelijker dat de voorzieningen van openbaar nut door middel van het bouw- en woonrijp maken in het proces van de private partij worden betrokken. Dit wil zeggen dat deze partij de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut voor zijn rekening en risico aanlegt en na voltooiing in eigendom aan de gemeente overdraagt. Uiteraard heeft de gemeente in deze wel een controlerende en eventueel een directie voerende taak tijdens de uitvoering van de werken.

Er bestaat ook de mogelijkheid dat de voorzieningen van openbaar nut door de gemeente zelf worden aangelegd.

De kosten daarvan worden op de marktpartij verhaald. Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten immers een uitgebreider instrumentarium voor kostenverhaal, verevening en het stellen van locatie eisen bij particuliere grondexploitatie. De gemeente moet de exploitatiekosten verhalen via het exploitatieplan.

Pas na afspraken over de betaling van de exploitatiebijdrage kan de omgevingsvergunning verleend worden. Zo is de gemeente beter in staat ook bij toepassing van een faciliterend grondbeleid een zekere regierol te behouden.

Net als bij het actieve grondbeleid blijft de gemeente ook bij faciliterend grondbeleid de (publiekrechtelijke) taak houden om een structuurvisie en bestemmingsplan met eventueel een exploitatieplan vast te stellen. Zoals vermeld is dit een taak die eigenlijk buiten het zuivere grondbeleid (privaatrecht) valt.

De voordelen van faciliterend grondbeleid zijn:

- minder beslag op financiële middelen;
- geen risico's tijdens ontwikkelingsfase van de plannen.

De nadelen van faciliterend grondbeleid zijn:

- minder directe sturing mogelijk op ruimtelijke doelstellingen;
- het missen van voordelen bij positieve grondexploitatie.

Voorbeelden waarbij de gemeente Someren faciliterend grondbeleid heeft toegepast is het woningbouwplan Loovehof.

5.3 Samenwerkingsvormen

Uiteraard kan als gevolg van diverse omstandigheden een andere vorm van grondbeleid worden gekozen. Er bestaan verschillende vormen die tussen actief en faciliterend grondbeleid geplaatst kunnen worden, waarbij de belangrijkste hieronder worden benoemd.

Bouwclaimmodel:

Wanneer de gemeente het voornemen heeft om zuiver actief grondbeleid te voeren, kan het zo zijn dat private partijen ook gronden in het te ontwikkelen gebied verwerven. Consequentie daarvan is dat de gemeente en private partijen op elkaar zijn aangewezen om tot realisering van een plangebied te komen.

In het bouwclaimmodel dragen private partijen hun gronden aan de gemeente over, die vervolgens alsnog de grondexploitatie in actieve vorm kan uitvoeren. De private partijen krijgen naast een koopsom voor de grond het recht op koop van een aantal bouwkavels (binnen of buiten het exploitatiegebied) om aldaar bouwproductie te kunnen realiseren.

Deze vorm is in Someren toegepast in de woningbouwgebieden "Waterdael III" en "Uitbreiding Lierop".

Concessiemodel:

Bij het concessiemodel heeft de gemeente het grondeigendom. Via bijvoorbeeld aanbesteding of prijsvraag wordt niet-bouwrijpe grond overgedragen aan een ontwikkelaar. In een samenwerkingsovereenkomst worden dan vervolgens de afspraken vastgelegd. Na realisatie komt de openbare ruimte weer in handen van de gemeente.

De gemeente beperkt zich bij concessie tot het stellen van randvoorwaarden door middel van bijvoorbeeld een stedenbouwkundig programma van eisen en kwaliteitsnormen. Het concessiemodel kenmerkt zich door een strikt publiek-private rolverdeling waarbij een groot deel van de traditionele overheidstaken (bijvoorbeeld de aanleg van voorzieningen en infrastructuur) en risico's wordt overgedragen aan een private partij. Zowel de grond- als de opstalexploitatie is voor rekening en risico van de private partij. Bij de overdracht van overheidstaken aan een private partij dient bedacht te worden dat daarbij tevens verzekerd moet worden dat de private partij deze werken overeenkomstig de regels van het (Europees) aanbestedingsrecht (waaronder begrepen het gemeentelijk aanbestedingsbeleid) zal aanbesteden.

Meestal wordt door een gemeente voor dit model gekozen indien er geen/weinig kennis, kunde en capaciteit beschikbaar is en/of men geen risico wil dragen.

5.4 Keuzemogelijkheid

In de nota Grondbeleid 2012-2016 lag, als gevolg van de nasleep van de crisisjaren in de woningbouw, de nadruk op het maken van een keuze tussen actief of faciliterend grondbeleid. Destijds is ingezet op een actief beleid, waarbij vooraf per project of planontwikkelingsgebied een haalbaarheidsstudie c.q. quickscan wordt verricht met betrekking tot de kosten en de risico's. Per situatie is bezien of actief dan wel faciliterend grondbeleid zou worden toegepast.

De keuze actief of faciliterend grondbeleid blijft actueel maar deze is als zodanig veel minder van belang, aangezien de benodigde bouwgronden reeds in eigendom zijn van ofwel de gemeente (woningbouwgrond) ofwel de belegger/ontwikkelaar (bedrijventerrein). De ontwikkeling van bedrijventerrein zal daarom sowieso samen met deze derde partij moeten geschieden. Voor wat betreft woningbouw ligt het accent de komende jaren veel meer op het aanbrengen van sturing en regie om het geïnvesteerd geld ook daadwerkelijk terug te verdienen en exploitaties positief af te ronden.

Hierbij nopen de aangegeven gewijzigde actualiteiten tot gewijzigde doelstellingen en belangen en daarmee tot gewijzigde keuzes: weliswaar minder opbrengsten in concrete euro's maar hogere opbrengsten als het gaat om woongenot en leefkwaliteit voor onze burgers.

Binnen dat speelveld is en blijft het kunnen verwerven van grond een onmisbare voorwaarde, waarbij de keuze actief-faciliterend grondbeleid, weliswaar in mindere mate, maar toch om de hoek komt kijken.

Feitelijk komt het er op neer dat een keuze gemaakt moet worden tussen de uiterste vormen van grondbeleid n.l. actief of faciliterend grondbeleid. Duidelijk is dat, naarmate meer in de richting van faciliterend grondbeleid wordt gedacht, de rol van de gemeente een andere wordt.

Er zal sprake zijn van minder directe sturing maar daar staat tegenover dat er sprake is van minder risico.

Bij een keuze voor een vorm van grondbeleid kunnen de volgende overwegingen plaatsvinden:

- de wensen of mogelijkheden ten aanzien van regie, risico en organisatie;
- de doelstellingen van ruimtelijk beleid (volkshuisvesting, werkgelegenheid, verkeer, recreatie en toerisme);
- de financiële aspecten;
- de grondpositie (wel of geen eigendom gemeente).

5.4.1 Regie, risico, organisatie

Ten aanzien van deze drie aspecten bestaan er voor de gemeente verschillende wensen dan wel mogelijkheden.

Regie heeft te maken met de gewenste betrokkenheid van de gemeente bij het eindresultaat van een planontwikkeling. Is sterke sturing noodzakelijk of gewenst, bijvoorbeeld gezien het beoogde eindresultaat en de andere partijen die bij het project betrokken zijn?

Daarnaast speelt risico een rol. Hoeveel risico kan en mag de gemeente nemen in de planontwikkeling, mede in relatie tot het weerstandsvermogen van de gemeente. Uiteraard ligt hier ook een relatie met de (potentiële) opbrengsten van een project.

In het algemeen geldt dat hogere (potentiële) opbrengsten meer risico's met zich meebrengen. Kiest de gemeente voor minder risico, dan zal de opbrengst van het project voor de gemeente over het algemeen lager zijn.

Organisatie heeft tenslotte betrekking op de mate waarin de gemeentelijke organisatie, al dan niet met externe ondersteuning, in staat is een project inhoudelijk en procesmatig tot een goed einde te brengen (welke kennis, ervaring en capaciteit zijn beschikbaar binnen de gemeente).

5.4.2 Doelstellingen

Op basis van de prognoses, welke uit de woningbouwonderzoeken valt te destilleren, is er binnen de gemeente Someren per 1 januari 2017 nog behoefte aan 850 woningen. De gemeente streeft er naar om binnen de looptijd van dit beleid de aantallen woningen te realiseren waarbij met name starterswoningen en levensloopbestendige woningen bijzondere aandacht krijgen. Om dit te bereiken is sturing zeer gewenst.

Gelet op de hoeveelheid grond die reeds in eigendom van de gemeente is, is het gewenst eerst deze grond te benutten voor de realisering van de ruimtelijke doelstellingen. Daarna komt eventueel pas ontwikkeling van particuliere grond aan bod. Hierop wordt een uitzondering gemaakt indien:

- een ongewenste bestemming opgeheven wordt
- het een inbreidingslocatie betreft
- een volkshuisvestelijk wenselijk bouwprogramma gerealiseerd wordt
- het bouwprogramma een aanvulling is op het programma op de gemeentelijke locaties
- de stedenbouwkundige invulling aanvaardbaar is.

Voor de behoefte aan bedrijventerreinen is geen peiling gedaan noch valt deze te destilleren uit voornoemde beleidsstukken. De dagelijkse praktijk leert dat een behoefte er zeker is. In overleg met de regio wil de gemeente in voldoende bedrijventerreinen blijven voorzien ter bevordering van de lokale werkgelegenheid en de leefbaarheid.

5.4.3 Financiële aspecten

In veel gemeenten zijn de inkomsten uit het grondbedrijf één van de belangrijkste inkomstenbronnen geweest. Sturingselementen zijn:

- dichtheid: verdichten of verdunnen (heeft gevolgen voor de kwaliteit);
- segmentering: verschuiven in het programma tussen sociaal en vrije sector;
- kwaliteit: meer of minder openbare ruimte;
- externe projecten: projecten van derden stimuleren of afremmen;
- aanpassen uitgifteprijs;
- tempo: versnellen of vertragen, hoewel deze mogelijkheid veelal wordt bepaald door de marktsituatie.

5.4.4 Grondpositie

De gemeente Someren heeft tot op heden veelal een actief grondbeleid gevoerd. In het verleden heeft de gemeente Someren met het voeren van dit beleid positieve financiële resultaten kunnen realiseren op de grondexploitaties. Mede daardoor is dit beleid ook doorgezet in de plangebieden die in ontwikkeling zijn genomen. Zoals in het voorgaande al verschillende keren naar voren is gekomen, is het maximaliseren van de opbrengst in euro's geen speerpunt meer.

Een concrete illustratie is de aankoop van de Pauluskerk: belangrijkste drijfveer hiervoor is om zelf aan het stuur te zitten voor wat betreft het realiseren van een kleinschalig woon-zorg complex, bestaande uit 24 studio's voor mensen met een beperking.

5.5 Recapitulatie

Door het jarenlang voeren van actief grondbeleid heeft de gemeente Someren nagenoeg alle toekomstige bouwgrond voor woningbouw in eigendom. De twee gewenste uitbreidingslocaties voor bedrijventerreinen zijn geheel privaat eigendom, waarbij door beide eigenaren gestreefd wordt naar zelfrealisatie.

Door de actuele ontwikkelingen en daarmee samenhangend de wens naar sturing en het kunnen voeren van regie, is actief grondbeleid in beginsel het meest voor de hand liggende instrument. Actief grondbeleid is in die zin niet alleen een goede traditie in Someren maar ook het meest effectief en maatschappelijk florerend gebleken. Uiteraard dient de keuze voor deze vorm van het grondbeleid in de toekomst op een planmatige basis plaatsvinden. Voordat er wordt ingezet op uitvoering van het actieve grondbeleid dient derhalve per situatie een afweging gemaakt te worden van kosten en risico's.

Dit kan bijvoorbeeld door het opstellen van haalbaarheidsstudies/quick-scans met betrekking tot de betreffende gebieden inclusief een risicoanalyse. Tegenover meer financiële risico's staat de regie om andere doelstellingen te bereiken, passend bij de actualiteiten van de huidige tijd.

Ongetwijfeld zullen private partijen zich op de grondmarkt blijven begeven. In die gevallen zal de gemeente wellicht tot samenwerking met die partijen worden gedwongen. Zuiver actief grondbeleid is dan niet meer uitvoerbaar. De samenwerking dwingt de gemeente dan tot een faciliterende vorm van grondbeleid. Belangrijk daarbij is dat zodanige afspraken worden gemaakt dat de regiefunctie in handen van de gemeente blijft en dat de private partij bereid is om ook risico's te dragen in minder rendabele gebiedsdelen. Medewerking aan de realisatie van plannen van derden wordt verleend, mits deze passen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid in de ruimste zin van het woord.

Het verwerven van grond blijft een onmisbare voorwaarde bij het optimaliseren van een zo groot mogelijke opbrengst in woonkwaliteit en leefbaarheid voor onze burgers.

Het grondbeleid van de gemeente Someren zal ook de komende jaren gericht blijven op actief beleid waarbij echter vooraf per project of planontwikkelingsgebied een haalbaarheidsstudie c.q. quick-scan wordt verricht m.b.t. de kosten en risico's. Per nieuwe situatie zal dus worden gezien of actief dan wel faciliterend grondbeleid wordt toegepast. Daarbij worden nadere voorwaarden gesteld over soort woningen, grondprijzen e.d.

Voor de realisering van de ruimtelijke doelstellingen worden de gronden die reeds in eigendom van de gemeente zijn als eerste benut. Daarna komt eventueel pas ontwikkeling van particuliere grond aan bod. Dit uitgangspunt leidt uitzondering, indien:

- **een ongewenste bestemming opgeheven wordt**
- **het een inbreidingslocatie betreft**
- **een volkshuisvestelijk wenselijk bouwprogramma gerealiseerd wordt**
- **het bouwprogramma een aanvulling is op het programma op de gemeentelijke locaties**
- **de stedenbouwkundige invulling aanvaardbaar is**

6. Inzet van instrumenten bij actief grondbeleid

6.1 *Minnelijke verwerving*

Indien besloten wordt om actief grondbeleid in te zetten, staat het verwerven van onroerend goed (grond en/of opstallen) centraal. Verwerving kan zich in verschillende vormen, in een meer of mindere mate van vrijwilligheid, voordoen. Uitgangspunt voor de gemeente Someren is in dat geval om te komen tot een minnelijke verwerving.

Dit houdt in dat de gemeente ernaar streeft om op vrijwillige basis een koopovereenkomst te sluiten met een eigenaar van de grond of de opstal. Uiteraard tegen aanvaardbare (grond)prijzen. Iedere aankoop dient dan ook te worden onderbouwd met een taxatierapport, opgesteld door een onafhankelijke deskundige.

Er zijn drie soorten verwervingen te onderscheiden:

Reguliere verwervingen binnen bestaande exploitatiegebieden:

Dit zijn verwervingen die nodig zijn voor een bepaalde ontwikkeling en waarvoor een verwervingsbudget in de grondexploitatie is opgenomen.

Anticiperende verwervingen binnen toekomstige exploitatiegebieden:

Dit zijn verwervingen in gebieden waar een toekomstige ontwikkeling gaat plaatsvinden en waarvoor nog geen bestemmingsplan is opgesteld of vastgesteld en waarvoor nog geen exploitatie is geopend. Deze toekomstige ontwikkelingen zijn onder andere weergegeven in de structuurvisie of andere beleidsvisies/plannen.

Strategische verwervingen:

Dit zijn gelegenheidsaankopen die van strategisch belang kunnen zijn. Het kan hier gaan om strategisch gelegen objecten of bijvoorbeeld ruil- of compensatiegronden. Ook het voorkomen van een ongewenste ontwikkeling kan een reden zijn om strategisch aan te kopen.

Vanwege het ontbreken van concrete planvorming (geen basis in bestaande beleidsstukken) dienen bij strategische aankopen met name de termijnen, risico's en kosten uitdrukkelijk van te voren te worden belicht.

- Ontwikkelingstermijn

Op basis van een bestemmingsplan of een bepaalde voorzienbaarheid kan een inschatting worden gemaakt van de in gebruik name van de strategische aankoop. Wordt de onroerende zaak op korte termijn ingezet als ruilmiddel of voor een (her)ontwikkeling of kan/zal dit pas op langere termijn plaatsvinden? Met het oog op de financiële consequenties is dit een belangrijk aandachtspunt.

- Risico's

Bij (her)ontwikkeling dient een inschatting gemaakt te worden van de reële mogelijkheden om daadwerkelijk tot realisering te komen van de voorgenomen (her)ontwikkeling.

- Kosten

Bij strategische aankopen speelt, net als bij andere (reguliere en anticiperende) aankopen, het kostenaspect een uitdrukkelijke rol. Kan een object tegen een lage, marktconforme of hoge prijs worden aangekocht? Hierbij moet nauwkeurig worden gekeken naar de huidige en een eventueel toekomstige bestemming.

6.2 *Andere instrumenten*

Naast het instrument van (privaatrechtelijke) minnelijke grondverwerving kan de gemeente ook gebruik maken van de instrumenten uit de Wet voorkeursrecht gemeenten en de onteigeningswet.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten kan de gemeenteraad besluiten op bepaalde gronden een voorkeursrecht te vestigen. De eigenaar van de betreffende grond kan het onroerend goed slechts verkopen nadat de gemeente eerst in de gelegenheid is gesteld om het onroerend goed te kopen. Het voorkeursrecht treft slechts doel wanneer een eigenaar daadwerkelijk tot verkoop wil overgaan en heeft overigens ook een beperkte geldingsduur van 3 jaar tenzij binnen die periode een bestemmingsplan is vastgesteld. Zolang de eigenaar niet tot verkoop wil overgaan, gebeurt er feitelijk niets. Daarom kan de Wet voorkeursrecht gemeenten gezien worden als een passief instrument om actief grondbeleid te kunnen voeren. Er zijn thans nergens meer voorkeursrechten gevestigd.

Onteigeningswet

De gemeente kan op grond van de onteigeningswet gronden onteigenen ten behoeve van infrastructuur en ten behoeve van de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Dit is een zwaar instrument, omdat hiermee het eigendomsrecht wordt getroffen. Daarom is de procedure ook met veel waarborgen omgeven.

Van groot belang bij onteigening zijn de drie vereisten n.l. het algemeen belang, de noodzaak en de urgentie. Dit moet worden aangetoond alvorens de onteigeningstitel daadwerkelijk wordt verkregen. Dit gebeurt in de administratieve fase van de onteigening.

Indien de gemeente heeft aangetoond dat de onteigening gerechtvaardigd is, komt het Koninklijk Besluit (KB) tot onteigening tot stand. Vervolgens start de twee fase, n.l. de gerechtelijke fase. In deze fase wordt de schadeloosstelling bepaald en het vonnis tot daadwerkelijke onteigening uitgesproken.

Uiteraard zal in eerste instantie worden getracht om gronden via minnelijk overleg aan te kopen. Het aantoonbaar hebben gevoerd van voldoende minnelijke onderhandelingen is ook een zwaarwegende voorwaarde voor de Kroon om goedkeuring aan het onteigeningsplan te verlenen.

Mocht er onverhoopt geen overeenstemming worden bereikt, dan wordt het middel van onteigening gestart. Ook tijdens die fase wordt de deur tot minnelijk overleg opengehouden. De vraag is op welk moment het instrument van onteigening wordt ingezet. Volgens vaste jurisprudentie van de Kroon kan hier pas gebruik van worden gemaakt indien langs minnelijke weg redelijkerwijs niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze eis is naar het oordeel van de Kroon in het algemeen genoegzaam voldaan indien voor de ter visielegging van het onteigeningsplan een aanvang met de onderhandelingen over minnelijke verwerving is gemaakt en ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is gemaakt dat die onderhandelingen vooralsnog niet tot het gewenste resultaat zullen leiden. Daarbij dient tevens een formeel bod te zijn uitgebracht. Om de administratieve onteigening te kunnen starten moet de gemeente voorts beschikken over een vastgesteld bestemmingsplan.

Een concreet tijdstip voor start onteigeningsprocedure is niet te noemen omdat de onderhandelingen over grondaankoop van geval tot geval verschillend zijn.

Indien gekozen wordt voor actief grondbeleid dan wordt in eerste instantie getracht om gronden/opstallen langs minnelijke weg te verwerven.

Strategische aankopen worden uitsluitend gedaan indien de gelegenheid zich daartoe voordoet en nadat een beoordeling heeft plaatsgevonden over de te verwachten realiseringstermijn, de risico's en de verwervingskosten.

Indien nodig wordt het voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op gronden/opstallen gevestigd.

Wanneer gronden/opstallen, die nodig zijn om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, niet via minnelijke weg kunnen worden aangekocht, zal als ultimum remedium het instrument van onteigening worden ingezet. Dit zal eerst pas geschieden nadat in het minnelijk overleg een formeel bod is uitgebracht en daarna is gebleken dat niet tot overeenstemming is te komen.

7. Uitgifte

7.1 Algemeen

De uitgifte van bouwgrond is één van de laatste activiteiten in het proces van actief grondbeleid. De uitgifte gebeurt door middel van verkoop van de kavels aan individuele particulieren, een groep van particulieren zoals bij een CPO-project of aan professionele partijen zoals projectontwikkelaars, aannemers, woningstichtingen en maatschappelijke instellingen.

7.2 Uitgifte ten behoeve van woningbouw

Het huidige beleid is er op gericht om een gevarieerd aanbod in woningbouw te realiseren (goedkoop, middelduur en duur) in de sociale en vrije sector.

Deze woningen worden gerealiseerd door diverse partijen zoals projectontwikkelaars, aannemers, woningcorporaties, investeerders in particuliere huur en particulieren. Dit zijn dan ook de potentiële kopers van gronden die worden uitgegeven ten behoeve van woningbouw.

De woningcorporaties zijn primair de meest voor de hand liggende partijen om de woningen in de goedkope sector te realiseren. Op grond van de wet zijn zij zelfs de enige partijen die goedkope sociale huurwoningen mogen realiseren/exploiteren.

De projectontwikkelaars zijn veelal in beeld als gevolg van een bouwclaim. De ontwikkelaars hebben in dat geval gronden aan de gemeente overgedragen tegen een bepaalde koopsom en hebben daardoor het recht gekregen/verworven op een bepaald bouwvolume. In verband met risicospreiding bouwen de ontwikkelaars het liefst in verschillende populaire prijsklassen.

Voor overige geplande projectmatige bouw worden projectontwikkelaars, aannemers en woningstichtingen geselecteerd door het college van burgemeester en wethouders. Daarbij wordt o.a. rekening gehouden met (geleverde) prijs-kwaliteit verhouding, de mogelijkheid om plaatselijke bedrijven in te schakelen, de oprechte interesse in een bepaald project, het bezit van een interessant woningconcept, een aanliggend bouwproject waardoor er makkelijk een bouwstream kan plaatsvinden, de capaciteit voor het bereiken van een duurzaamheidsopgave en goede ervaringen vanuit het verleden.

Voor de woningstichtingen wordt primair samengewerkt met woCom.

Naast de verkoop van bouwgrond aan professionele ondernemers worden ook regelmatig individuele bouwkavels aan particulieren verkocht ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. Onder deze noemer wordt verstaan dat een burger zelf volledig verantwoordelijk is voor het ontwikkelen en realiseren van een woning voor eigen gebruik. Er bestaat een volledige keuzevrijheid in bijvoorbeeld architect en aannemer. Uiteraard dient wel voldaan te worden aan de publiekrechtelijke regels die gelden, zoals een bestemmingsplan, eventueel een exploitatieplan, een beeldkwaliteitsplan en het Bouwbesluit.

Een andere vorm van gronduitgifte is het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), waarbij een groep (potentiële) kopers zelf de regie houdt over het ontwikkel- en bouwproces van meerdere projectmatige woningen. In de gemeente Someren is een dergelijk project reeds met succes gerealiseerd in het plan Waterdael III, Lierop en Someren-Heide. Someren wordt in de pers regelmatig aangehaald als "Koploper CPO-projecten". Nergens in de regio wordt zoveel in CPO gebouwd als in onze gemeente. Dit succes is mede te danken aan de Starterslening: gemiddeld gezien wordt de helft van de woning met behulp van vernoemde lening gerealiseerd.

Momenteel wordt onderzocht of nieuwe projecten haalbaar zijn. In de actualisatie van de woonvisie, die in 2018 aan uw raad wordt aangeboden, gaat een nadere afweging plaatsvinden.

De toewijzing van koopwoningen en bouwkavels heeft jarenlang plaatsgevonden via inschrijving en loting. Dit systeem is destijds ingevoerd vanwege de grote vraag en een rechtvaardige verdeling van de beschikbare woningen en bouwkavels. Tijdens en direct na de woningbouwcrisis bleef de vraag (sterk) achter bij het aanbod, waarmee de noodzaak van het gebruik maken van het lotingssysteem kwam te vervallen.

Kavelverkoop vindt (mede vanwege de maatwerkgedachte) rechtstreeks plaats: gegadigden melden zich bij ons en maken een keuze uit de beschikbare kavels. Dit werkt prima. Het is evenwel heel goed mogelijk dat het bij nieuwe planontwikkelingen (in geval van een te verwachten "run" op kavels) raadzaam is het lotingssysteem weer ter hand te nemen. Per ontwikkeling zal deze afweging gemaakt worden.

7.3 *Uitgifte ten behoeve van bedrijven*

De locaties uit de Visie Bedrijventerreinen zijn inmiddels ontwikkeld en grotendeels uitgegeven. Twee locaties zijn aangeduid als nieuwe uitbreidingslocaties. Deze locaties zijn echter privaat eigendom, waarbij beide eigenaren streven naar zelfrealisatie. Het college van burgemeester en wethouders zal in overleg met de eigenaren, met de Peelregio én met de provincie de volgorde van ontwikkeling bepalen. Uitgifte op deze terreinen, indien en wanneer gerealiseerd, gebeurt buiten de invloedssfeer van de gemeente.

7.4 *Incourante percelen tot 1 ha*

Het college van burgemeester en wethouders heeft de mogelijkheid om bedrijfspercelen tot 1 ha aan te wijzen als incurante bedrijfspercelen. Het betreft percelen die zich weliswaar lenen voor bedrijfsmatig gebruik maar die in vergelijking met andere percelen (vanwege bijvoorbeeld de lengte-breedte verhouding of de ligging) dermate incurant zijn dat het niet realistisch is om bij de verkoop de volledige uitgifteprijs in rekening te brengen.

Of een bepaalde situatie als incurant moet worden aangemerkt is van geval tot geval verschillend en is ter uitsluitende beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

In geval van een incurant perceel geldt als verkoopprijs 50% van de op het moment van verkoop geldende reguliere gronduitgifteprijs voor bedrijventerreinen.

Voor een incurant perceel geldt eveneens een uitzondering op de vastgelegde bouwplicht. Indien een incurant perceel binnen 10 jaar wordt doorverkocht en/of het perceel alsnog of na verloop van tijd toch bedrijfsmatig kan worden bebouwd, dan geldt de verplichting tot bijbetaling tot de op dat moment geldende reguliere gronduitgifteprijs voor bedrijven voor het gehele perceel.

7.5 *Incourante percelen vanaf 1 ha*

Het college van burgemeester en wethouders heeft eveneens de mogelijkheid om percelen vanaf 1 ha aan te wijzen als incurante bedrijfspercelen. Het betreft percelen met een specifieke gebruiksvorm waarop bijvoorbeeld uitsluitend opslag plaatsvindt of anderszins bedrijfsmatig gebruik, zijnde geen bebouwing en welk perceel voor maximaal 15% kan worden bebouwd.

Voor dergelijke als incurant aangemerkte percelen geldt een verkoopprijs vanaf 50% van de op het moment van verkoop geldende reguliere gronduitgifteprijs voor bedrijventerreinen.

Indien een incurant perceel na aankoop alsnog wordt verkaveld en/of het bebouwingspercentage in de toekomst toeneemt, dan geldt dat voor het gehele perceel dient te worden bijbetaald tot de op dat moment geldende reguliere gronduitgifteprijs voor bedrijven.

7.6 Uitgifte ten behoeve van sociaal-maatschappelijke doeleinden

De uitgifte van gronden ten behoeve van sociaal-maatschappelijke doeleinden vindt beperkt plaats. De uitgifte van dit soort gronden vindt plaats op basis van een concrete vraag uit het maatschappelijk middenveld en wordt op dat moment bezien op locatie. In principe wordt aangesloten op de sociale grondprijs.

7.7 Grondprijsbeleid

Ieder jaar stelt de raad op voorstel van het college van burgemeester en wethouders de gronduitgifteprijs vast per 1 januari. Dit gebeurt via de paragraaf grondbeleid behorend bij de vaststelling van de gemeentebegroting.

De gemeente Someren kiest bij de prijsvorming van bouwgrond voor een marktgerichte benadering en laat zich hierbij o.a. leiden door de gehanteerde prijzen in de regio. Ook kostprijsoverwegingen spelen een belangrijke rol. Algemeen uitgangspunt is dat minimaal kostendekkende (sluitende) grondexploitaties worden gerealiseerd.

Zoals thans ook al gebruik is, wordt de grondprijs voor sociale woningbouw bepaald op 70 % van de vrije sectorprijs per m².

Bouwgrond voor sociale woningbouw wordt in eerste instantie aangeboden aan de woningstichting woCom voor 70 % van de vrije sectorprijs per m². Wanneer woCom het verzoek niet kan inwilligen, wordt in contact getreden met een andere corporatie.

Voor projectmatige woningbouw worden eerst de afgesproken bouwclaims gehonoreerd. Voor de overige projectmatige woningbouw wijst het college van burgemeester en wethouders gegadigden aan.

In de diverse bestemmingsplannen worden individuele bouwkavels opgenomen die worden aangeboden aan particulieren voor de bouw van een woning voor eigen gebruik. Per nieuwe woningbouwplanontwikkeling wordt door het college de afweging wel of geen toepassing van het lotingssysteem gemaakt.

Daar waar mogelijk worden projecten gestimuleerd voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

De nog uit te geven bedrijfsgronden in eigendom worden aangeboden aan bedrijven, die concreet belangstelling tonen. Er vindt vanuit de gemeente geen behoeftepeiling meer plaats, tenzij dit noodzakelijk is om toestemming te verkrijgen voor de ontwikkeling van de twee uitbreidingslocaties. In de uitgifte op deze uitbreidingslocaties zal de gemeente geen rol hebben. Het systeem van de wachtlijsten is vervallen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de mogelijkheid om percelen aan te wijzen als incurante bedrijfspercelen. Voor dergelijke percelen gelden afzonderlijke grondprijzen.

Jaarlijks zal het college van burgemeester en wethouders bij de vaststelling van de gemeentebegroting in de paragraaf grondbeleid een voorstel aan de raad doen over de grondprijzen.

8. Kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid.

8.1 Algemeen

De gemeente Someren wenst een gepast actief grondbeleid te voeren om bij locatieontwikkeling zoveel mogelijk sturing en regie in handen te houden. Echter niet in alle gevallen is deze actieve rol toe te passen. Ingeval een derde partij eigenaar is van een ontwikkelingslocatie en deze doet een beroep op zelfrealisatie, dient de gemeente faciliterend op te treden.

Bij faciliterend grondbeleid scheidt de gemeente een aantal kaders waarbinnen de realisatie kan plaatsvinden. Eén van de voornaamste kaders is het kostenverhaal, ofwel de mogelijkheid om de gemeentelijke kosten op de ontwikkelende partij te verhalen.

Bij actief grondbeleid geschiedt het kostenverhaal via de gronduitgifte. De gemeentelijke kosten worden dan gedekt door de grondprijzen. Aangezien bij faciliterend grondbeleid geen grondverkoop door de gemeente plaatsvinden, dient het kostenverhaal anderszins plaats te vinden.

Naast het financiële kader kan de gemeente tevens kaders scheppen met betrekking tot stedenbouwkundige opzet, woningcategorieën, kwaliteitseisen openbare ruimte, fasering etc.

8.2 De Wet ruimtelijke ordening

Bij actief grondbeleid spelen instrumenten als minnelijke verwerving, de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de bevoegdheid tot onteigening een grote rol.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) speelt in dat geval met name een publiekrechtelijke rol om de bestemming van een ontwikkelingslocatie in planologische zin te wijzigen. Op het moment dat er faciliterend grondbeleid wordt toegepast, heeft de Wro echter een bredere werking. Deze wet geeft de gemeente namelijk in afdeling 6.4 met betrekking tot grondexploitatie een aantal instrumenten om de (financiële) kaders te borgen.

8.3 *Het privaatrechtelijke spoor van kostenverhaal*

De Wet ruimtelijke ordening schept in eerste instantie de mogelijkheid voor een gemeente om langs de privaatrechtelijke weg kostenverhaal te realiseren en andere afspraken vast te leggen met een ontwikkelende partij. Indien de gemeente van deze mogelijkheid gebruik wil maken, dient zij, voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan, met de ontwikkelende partij overeenstemming te bereiken.

In een privaatrechtelijke overeenkomst (de zogenaamde anterieure overeenkomst) kunnen partijen zeer brede afspraken vastleggen over tal van onderwerpen die met de locatieontwikkeling te maken hebben.

Hierbij zal voornamelijk aandacht besteed dienen te worden aan de te verhalen kosten en de bouwmogelijkheden. Het voordeel van het privaatrechtelijke spoor is dat er in een vroegtijdig stadium zeer veel zaken vastgelegd kunnen worden. Indien een anterieure overeenkomst wordt gesloten, vervalt de verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan voor hetzelfde gebied (=publiekrechtelijk spoor).

8.4 *Het publiekrechtelijk spoor van kostenverhaal*

Indien de gemeente en de ontwikkelende partij niet via een privaatrechtelijke overeenkomst tot overeenstemming komen, heeft de gemeente nog een andere mogelijkheid tot kostenverhaal. Dit is het publiekrechtelijke spoor van kostenverhaal. Via dit traject kan de gemeente in ieder geval de kosten verhalen die in de kostensoortenlijst staan vermeld. Deze kostensoortenlijst is opgenomen in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Om het publiekrechtelijke spoor toe te kunnen passen, moet de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. In dit exploitatieplan kunnen bepalingen worden opgenomen over het kostenverhaal maar kunnen ook regels worden opgenomen over de fasering van een plan en over woningbouwcategorieën. Zo kunnen zeer specifiek locaties worden aangeduid die worden bestemd voor sociale woningbouw of particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast kunnen bepalingen worden opgenomen met betrekking tot kwaliteitseisen.

Daar waar binnen het privaatrechtelijk spoor de afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst worden de gemeentelijke voorwaarden bij het publiekrechtelijke spoor vastgelegd in het exploitatieplan. De toetsing en afrekening van de verschuldigde exploitatiebijdrage vindt uiteindelijk plaats bij het verstrekken van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Overigens is het van groot belang te beseffen dat wanneer het publiekrechtelijk spoor wordt ingezet, het privaatrechtelijk spoor nog steeds openstaat. Wel is het exploitatieplan in die situatie maatgevend en is het niet meer toegestaan ruimere afspraken (dan opgenomen in het exploitatieplan) in een privaatrechtelijke overeenkomst op te nemen. De overeenkomst die wordt gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld, wordt een posterieure overeenkomst genoemd. Deze posterieure overeenkomst mag niet in strijd zijn en ook niet ruimer zijn dan het exploitatieplan.

Tot slot wordt nog vermeld, dat het kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor is gemaximaliseerd tot maximaal de opbrengsten van de grondexploitatie. De te verhalen kosten zijn dus nooit hoger dan de opbrengsten.

8.5 Planschade

In de Wet ruimtelijke ordening wordt in afdeling 6.1 aandacht besteed aan planschade. Op basis hiervan heeft de gemeente het recht om met de verzoeker van een bestemmingsplanherziening of –afwijking een overeenkomst te sluiten op grond waarvan die verzoeker de kosten van planschade aan de gemeente vergoedt.

Planschade kan worden verhaald via een exploitatieplan, als onderdeel van een anterieure overeenkomst of via een afzonderlijke planschadeverhaalsovereenkomst.

De gemeente Someren hanteert als uitgangspunt dat planschade op de verzoeker van een planontwikkeling wordt verhaald. Afhankelijk van de planontwikkeling wordt een afzonderlijke planschadeverhaalsovereenkomst of een anterieure overeenkomst afgesloten. Is het niet mogelijk om via een overeenkomst overeenstemming te bereiken over het verhalen van de planschade dan wordt de planschade opgenomen in het exploitatieplan behorend bij de bestemmingsplanherziening of –afwijking.

Indien geen actief grondbeleid mogelijk is, wordt een faciliterende vorm van grondbeleid toegepast. Bij deze faciliterende vorm van grondbeleid wordt in eerste instantie getracht een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten. Indien via het privaatrechtelijk spoor het kostenverhaal niet verzekerd kan worden, wordt het publiekrechtelijk spoor ingezet. In beide gevallen worden alle kosten van de gemeente in rekening gebracht.

Om eventuele planschade te verhalen wordt afhankelijk van de planontwikkeling een planschadeverhaalsovereenkomst of een anterieure overeenkomst afgesloten. Mocht dit niet haalbaar zijn dan wordt planschade verhaald via een exploitatieplan.

9. Financiële aspecten

9.1 Algemeen

Met het grondbeleid en locatieontwikkeling, zeker wanneer dit actief wordt uitgevoerd, zijn doorgaans veel financiële middelen gemoeid. Vandaar dat de financiële kaders goed geborgd dienen te worden. Het te voeren grondbeleid biedt ruimtelijke kansen maar dient in financiële zin goed beheerd en bewaakt te worden.

De uitvoering van en de verantwoording over de financiële stand van zaken geschiedt doorgaans in de producten uit de planning- en controlcyclus, zoals de begroting en de jaarrekening. In deze producten wordt in een aparte paragraaf de financiële stand van zaken van het grondbeleid belicht.

9.2 Rolverdeling college en raad

Voordat nader wordt ingegaan op de financiële aspecten verbonden aan het grondbeleid dienen eerst de rollen van het college en de raad helder uiteen gezet te worden.

Met de invoering van het dualisme in 2002 is de uitvoering van het grondbeleid ingrijpend veranderd.

Was voorheen de raad het bevoegde orgaan om het grondbeleid uit te voeren, thans is het college op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. Op grond van artikel 169 lid 4 van die wet blijft het college echter wel verantwoordelijk voor het inlichten van de raad indien deze laatstgenoemde daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Indien dit laatste het geval is, neemt het college geen besluit dan nadat de raad zijn wensen en bedenkingen ter zake ter kennis van het college heeft kunnen brengen.

Om haar taak goed te kunnen uitvoeren, dient het college de financiële mogelijkheden te hebben om tot verwerving over te gaan. Voor de reguliere en voor sommige anticiperende aankopen worden de budgetten geregeld via de begroting. Voor andere anticiperende en zeker voor de strategische verwervingen is echter geen budget in de begroting opgenomen, omdat deze vaak onvoorzien zijn. Om de aankopen te kunnen doen, mandateert de raad het college tot een maximum bedrag van € 400.000,-- per aankoop. Daarboven is het college verplicht om de raad vooraf in te lichten over een dergelijke aankoop en zal het college achteraf verantwoording afleggen in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening.

9.3 Grondexploitaties

In de paragraaf grondbeleid (verplicht onderdeel bij begroting en jaarrekening) dient, naast een beleidsvisie en een aanduiding van de wijze van beleidsrealisatie, een actuele prognose te worden gegeven van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie.

Deze paragraaf geeft verder nog inzicht in de onderbouwing van de geraamde winstneming, en in de geven van een zo reëel mogelijk financieel beeld.

Dit houdt ook in dat het beeld van de grondexploitaties jaarlijks wordt geactualiseerd, en dat op zijn minst ook de realiteit van de waarderingen jaarlijks wordt gezien. Ook behoren jaarlijks de risico's in kaart te worden gebracht. De wijzigingen bij de actualisaties moeten duidelijk worden toegelicht. Tegenover de risico's moet binnen de gemeente een financieel weerstandsvermogen staan (bijvoorbeeld in de vorm van een reserve) om fluctuaties in de ramingen te kunnen opvangen. Voor exploitaties met een voorzien negatief saldo is een voorziening noodzakelijk.

9.4 Winstnemingen

Tussentijds winst nemen

Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Voorziene verliezen worden al in de jaarrekening opgenomen zodra zij bekend zijn.

Positieve resultaten, oftewel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Dit houdt ook in dat huidige voorziene verliezen in de jaarrekening niet kunnen worden gecompenseerd met de verwachte toekomstige winsten.

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Voor winstneming geldt de percentage of completion methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de gerealiseerde kosten genomen).

9.5 Weerstandsvermogen

Reservepositie.

Voor de financiële risico's in de bouwgrondexploitatie is een algemene reserve grondbedrijf gevormd. Deze reserve dient om schommelingen binnen de grondexploitaties op te vangen. Bij financiële afwikkeling van complexen worden de voordelige of nadelige exploitatiesaldi verrekend met deze reserve. Ook kunnen extreme aankopen, waarvan het niet verantwoord is de kosten volledig ten laste van het exploitatiegebied te brengen, ten laste van deze reserve worden gebracht.

Daarnaast wordt de algemene reserve grondbedrijf gebruikt als tijdelijk dekkingsmiddel om het tijdstip tussen de aankoop en het daadwerkelijk in exploitatie nemen van de grond te kunnen overbruggen. Rekening houdend met bestaande claims heeft de algemene reserve grondbedrijf enkel nog de functie van weerstandsvermogen. Daarnaast wordt de reserve ingezet als tijdelijk dekkingsmiddel voor gronden die nog niet in exploitatie zijn genomen en/of waarvoor nog geen exploitatieberekening voor handen is.

De financiële ruimte hiervoor is echter beperkt. Beleid is om voorzichtig om te gaan met het bestemmen van gelden uit deze reserve.

Hoogte algemene reserve grondbedrijf.

Het beleid van de gemeente Someren is erop gericht dat jaarlijks een prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie wordt opgesteld. Indien hieruit verliezen blijken, worden hiervoor voorzieningen gevormd. De berekening van de resultaten geschiedt op basis van contante waarde. Voor de resultaatbepaling wordt de grondexploitatie als één geheel gezien. Met andere woorden, verwachte verliezen en winsten mogen worden gesaldeerd. Voor een eventueel nadelig saldo dient dekking te worden gevonden. Echter, in die gevallen dat verliesgevende complexen in de tijd gezien eerder worden afgesloten dan complexen waarvan de winsten nodig zijn voor dekking van de geprognosticeerde verliezen, kan compensatie van verliezen en winsten uit het oogpunt van voorzichtig beleid niet onverkort plaatsvinden.

In het kader van het inzichtelijk maken van risico's van de exploitatie wordt een onderscheid gemaakt in twee soorten risico's. Dat zijn:

-Voorzienbare risico's (risico's op planniveau). Voorzienbare risico's worden jaarlijks bij de actualisatie van de exploitatieopzetten berekend. Voor verwachte verliezen wordt een voorziening getroffen c.q. dient de getroffen voorziening te worden aangepast.

-Onvoorzienbare of algemene risico's (conjuncturele of marktrisico's). Onder onvoorzienbare of algemene risico's zijn te verstaan risico's die samenhangen met conjuncturele ontwikkelingen waardoor de gronduitgifte over de hele linie stagneert. Ook komt de toerekening van interne apparaatskosten in gevaar. De minimale hoogte van de algemene reserve grondbedrijf dient te voldoen aan een door Gedeputeerde Staten geaccepteerde norm. Als norm wordt een combinatie van de IFLO-norm en de scenario-analyse gehanteerd. De IFLO-norm is gebaseerd op het totaalbedrag van de volgende twee componenten:

- 10% van de boekwaarde van de gronden in exploitatie;
- 10% van de nog te maken kosten van de gronden in exploitatie.

Daarnaast wordt per plan aangegeven wat het risico is bij de meest negatieve optie van scenario-ontwikkeling. Voor de berekening van de noodzakelijke omvang van de reserve wordt per plan uitgegaan van het hoogste berekende geldelijke risico. De minimale omvang van de algemene reserve grondbedrijf is gelijk aan de som van de hoogste risico's.

Gelet op de stand van zaken van de algemene reserve grondbedrijf wordt voldaan aan de eis van Gedeputeerde Staten.

9.6 **Waardering gronden**

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is bepaald dat alle vaste activa geactiveerd moeten worden voor het bedrag van de investering (artikel 62 lid 1).

Daarnaast is expliciet bepaald welke investeringen wel en niet geactiveerd moeten worden (artikel 59). Dit betreft de volgende investeringen:

- investeringen met een economisch nut moeten worden geactiveerd;
- kunstvoorwerpen met een cultuurhistorische waarde, deze mogen niet geactiveerd worden;
- investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut moeten geactiveerd worden.

Investeringen in grond zijn investeringen met economische nut. Dit houdt in dat aanwezige gronden in het grondbedrijf worden geactiveerd. De waarderingsgrondslag voor deze gronden wordt bepaald door de aanschaffings- of vervaardigingprijs. Hierbij wordt wel de aantekening gemaakt dat deze nooit hoger mag zijn dan de waarde in het economische verkeer. Indien hiervan sprake is zal afboeking ten laste van de reserve grondbedrijf plaatsvinden.

Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en heeft het mandaat om grondaankopen te doen waarbij voor bedragen van € 400.000,-- en meer vooraf de raad wordt geconsulteerd.

De exploitatie-opzetten van in exploitatie zijnde complexen worden jaarlijks geactualiseerd.
In de paragraaf grondbeleid behorend bij de begroting c.q. jaarrekening wordt daarover aan de raad gerapporteerd.

Voor winstneming wordt uitgegaan van de percentage of completion methode. Winstnemingen vinden, mits voldaan wordt aan de daarvoor gestelde voorwaarden, plaats naar rato van de gerealiseerde kosten en opbrengsten. Winsten worden toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf.

De minimale hoogte van de algemene reserve grondbedrijf dient te voldoen aan een door Gedeputeerde Staten geaccepteerde norm. Als norm wordt een combinatie van de IFLO-norm en de scenario-analyse gehanteerd. De IFLO-norm is gebaseerd op het totaalbedrag van de volgende twee componenten:

- **10% van de boekwaarde van de gronden in exploitatie;**
- **10% van de nog te maken kosten van de gronden in exploitatie.**

Daarnaast wordt per plan aangegeven wat het risico is bij de meest negatieve optie van scenario-ontwikkeling. Voor de berekening van de noodzakelijke omvang van de reserve wordt per plan uitgegaan van het hoogste berekende geldelijke risico. De minimale omvang van de algemene reserve grondbedrijf is gelijk aan de som van de hoogste risico's.



Gemeente
Someren