

## Nota Grondbeleid 2021-2024 Gemeente Son en Breugel

(vastgesteld gemeenteraad 17 december 2020)

### Inhoudsopgave

#### Samenvatting

1. 1 Inleiding
  - a. Aanleiding
  - b. Leeswijzer
  - c. Doelstellingen
  - d. Looptijd
2. 2 Gemeentelijke rol
  - a. Inleiding
  - b. Actief grondbeleid
  - c. Passief/faciliterend grondbeleid
  - d. PPS
  - e. Beleid gemeente Son en Breugel
3. 3 Instrumentarium
  - a. Inleiding
  - b. Verwerving
    - i. Wet voorkeursrecht gemeenten
    - ii. Minnelijke verwerving
    - iii. Onteigening
    - iv. Strategische verwerving
  - c. Gronduitgifte
    - i. Algemeen
    - ii. Selectie afnemers
    - iii. Prijsvorming
    - iv. Gronduitgifte categorieën
    - v. Fiscaal regime
  - d. Grondprijzen
  - e. Verspreide percelen
  - f. Reststroken
  - g. Tijdelijk beheer
  - h. Erfpacht
4. 4 Kostenverhaal
  - a. Inleiding
  - b. Grondexploitatiewet
  - c. Kostenverhaal via een anterieure overeenkomst
  - d. Kostenverhaal via een exploitatieplan
  - e. Fondsvorming
  - f. Betalingsmomenten en indexering
5. 5 Financiële kaders en risico's
  - a. Inleiding
  - b. Financiering strategische aankopen
  - c. De Grondexploitatie
  - d. Haalbaarheidsstudies
  - e. Rapportage aan de gemeenteraad
  - f. Risicomanagement
  - g. Staatssteun
  - h. Aanbestedingsbeleid
  - i. Regionale samenwerking

Bijlagen:

### Samenvatting

Op 22 december 2016 is de huidige Nota Grondbeleid van de gemeente Son en Breugel vastgesteld met een geldigheid van 1-1-2017 tot en met 31-12-2020. Het is dus nu tijd deze Nota te herzien. De uitgangspunten die bij het vaststellen van het nu nog vigerende grondbeleid golden, zijn inmiddels deels

achterhaald. Voortschrijdend inzicht, verandering in de woningmarkt en ook gewijzigde wetgeving hebben er toe geleid dat het op een aantal punten noodzakelijk of wenselijk is gebleken het grondbeleid te herzien. Met name de beperkte mogelijkheden om actief grondbeleid toe te passen blijken in praktijk lastig. Voorgesteld wordt daarom om dit beleid te versoepelen (zie hoofdstuk 2).

Het is nadrukkelijk niet de intentie om het gehele grondbeleid te wijzigen. Mede gezien het feit dat de Omgevingsvisie momenteel wordt geschreven, De gemeente juicht de vele ontwikkelingen en bouwactiviteiten van ontwikkelaars en particulieren toe maar wil hiervoor wel de financiële uitgangspunten aanpassen. Ook de bewoners van deze nieuwe woningen profiteren immers van de voorgenomen investeringen op bijvoorbeeld infrastructureel en maatschappelijk gebied. De nieuwe wetgeving biedt mogelijkheid om daarvoor een bijdrage te vragen aan de initiatiefnemer voor deze bouw wanneer er géén sprake is van uitgifte gemeentelijke bouwgrond. Daarvoor is het wel noodzakelijk de grondslag voor deze extra heffing goed vast te leggen. In de Omgevingsvisie wordt hiervoor de basis gelegd. Zie verder hoofdstuk 4).

De inwerkingtreding van de Omgevingswet waarvan de gemeentelijke Omgevingsvisie een eerste invulling is, is meerdere malen uitgesteld. De verwachting is nu dat de Omgevingswet per 1-1-2022 in werking zal treden. In de voor u liggende Nota Grondbeleid wordt het beleid vastgesteld voor de periode 2021-2024. Tijdens het schrijven van deze Nota is zoveel mogelijk rekening gehouden met de gemeentelijke Omgevingsvisie die in de maak is. Deze is echter nog niet vastgesteld. Het is dus mogelijk dat het grondbeleid vóór 2024 gedeeltelijk geactualiseerd dient te worden indien blijkt dat er enige inconsistentie is met de nog niet vastgestelde Omgevingsvisie.

Deze Nota Grondbeleid 2021-2024 richt zich op nieuwe initiatieven. Vaste afspraken in reeds gesloten overeenkomsten blijven onverminderd van kracht tenzij deze afspraken zijn gekoppeld aan steeds het vigerende beleid of dwingende regelgeving zich hiertegen verzet.

In de gemeente Son en Breugel zijn voldoende bouwinitiatieven. De gemeente stuurt hierbij zoveel mogelijk op een diversiteit in de woningbouwprogrammering maar is, voor de realisatie van de bouw, vaak afhankelijk van de ontwikkelaar. De gemeente bouwt immers zelf geen woningen. Werd bij de vorige Nota Grondbeleid de nadruk gelegd op risicobeperking voor de gemeente, nu wordt voorgesteld het accent te verleggen naar stimuleren van realisatie om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen. Om deze reden spreekt de gemeente haar voorkeur uit voor meer actief grondbeleid om zodoende een strategische positie te kunnen verwerven. Actief grondbeleid betekent ook dat er financiële ruimte dient te worden gecreëerd om gronden te verwerven. De nu nog geldende beleidsmatige beperking waardoor verwerving uitsluitend kan worden gedaan ten behoeve van het realiseren van bepaalde specifieke doelstellingen, komt te vervallen. Indien het college in de toekomst strategische grondverwerving noodzakelijk of wenselijk acht, kan daar ook indien de gemeenteraad niet vooraf kan worden geconsulteerd, naar worden gehandeld. Uiteraard zal de gemeenteraad zo spoedig mogelijk na de aankoop worden geïnformeerd. Deze mogelijkheid wordt wel gekoppeld aan een financiële grens. Zie hoofdstuk 2.

#### *Grondprijzen*

In de Nota Grondbeleid 2017-2020 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven aan het college van burgemeester en wethouders om de bij die Nota gevoegde Grondprijzenbrief jaarlijks te actualiseren. Dit blijkt in praktijk goed te werken. Aan de Nota Grondbeleid 2021-2024 wordt weer een Grondprijzenbrief gehangen en voorgesteld wordt het college van burgemeester en wethouder ook nu op te dragen deze jaarlijks te actualiseren. De Gemeenteraad wordt op deze wijze periodiek, bij het actualiseren van de Nota Grondbeleid, betrokken bij het vaststellen van de grondprijzen. De Grondprijzen-brief is een kaderstellend document waarin de (minimale) grondprijzen worden vastgesteld. Per uitgiftecategorie wordt daarin vastgelegd welke minimale grondprijs van toepassing is en/of op welke manier deze berekend wordt.

#### *Kostenverhaal*

Indien de gemeente zelf geen grond uitgeeft, kan zij de kosten voor publieke voorzieningen waarmee zij te maken krijgt bij een ontwikkeling, verhalen via een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijke spoor) of exploitatieplan (publiekrechtelijke spoor). Hoewel de berekeningssystematiek voor een exploitatieplan, conform de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4 (de zogenaamde Grondexploitatiewet) in de anterieure fase niet gevolgd hoeft te worden, hanteert het gemeentelijk grondbedrijf deze kostenlijst wel als checklist en handvat voor het onderhandelingstraject. Daarbij worden in ieder geval de door de gemeente gemaakte of te maken kosten die voorkomen op de kostensoortenlijst in rekening gebracht. Tevens wordt het planschaderisico afgedekt zodat de gemeente niet zelf geconfronteerd kan worden met waardeverminderingclaims als gevolg van deze ontwikkeling.

De gemeente Son en Breugel had de afgelopen jaren niet langer het beleid dat ontwikkelende partijen een financiële bijdrage moeten storten in bepaalde fondsen (denk aan: Cultuurfonds, Fonds Bovenwijken, Groen voor Rood etc). Alle investeringen die door de gemeente gedaan moeten worden in het exploitatiegebied om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken, bijvoorbeeld op het gebied van infrastructuur, maken onderdeel uit van de onderhandelingen die moeten leiden tot een anterieure overeenkomst. Alle overige project-overstijgende investeringen die alle inwoners van Son en Breugel ten goede komen, worden op basis van het solidariteitsprincipe betaald uit de algemene middelen. Via de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet is het mogelijk om toch een bijdrage te vragen voor bovenwijkse

voorzieningen en is de eerdere complexiteit van deze vorm van kostenverhaal deels opgelost. In de Omgevingsvisie zal de mogelijkheid voor deze vorm van kostenverhaal worden geïntroduceerd. Wanneer kosten worden verhaald via een exploitatieplan, dan geldt de in de Grondexploitatiewet voorgeschreven systematiek voor de toerekening van kosten aan de grondeigenaren in een gebied. Alleen kosten die op de kostensoortenlijst voorkomen mogen daarbij in rekening worden gebracht. Hiervoor gelden drie toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (zie ook hoofdstuk 4d).

In principe wordt geadviseerd om kostenverhaal via een anterieure overeenkomst (dus privaatrechtelijk) te regelen en niet via een exploitatieplan. Dit heeft ook te maken met het feit dat een exploitatieplan jaarlijks geactualiseerd dient te worden en dus arbeidsintensiever is. Wel wordt geadviseerd om bepaalde project-overstijgende kosten ook op een andere, publiekrechtelijke wijze, te kunnen verhalen.

#### *Risicomanagement*

De grondexploitaties van alle projecten worden periodiek bijgesteld op basis van realisatie, ontwikkelingen en verwachtingen. De geactualiseerde grondexploitaties worden minimaal één keer per jaar, in het kader van de jaarrekening, teruggekoppeld aan de gemeenteraad, die de grondexploitaties vervolgens vaststelt. Daarnaast wordt, voor grote projecten, regelmatig een voortgangsrapportage aan de raad gepresenteerd waarin een geactualiseerde financiële beoordeling is opgenomen.

Ook wordt jaarlijks voor het grondbedrijf een risicoanalyse opgesteld. Doel van deze analyse is de risico's die de gemeente loopt binnen de verschillende projecten in kaart te brengen en de consequenties van deze risico's te benoemen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens gerichte beheersmaatregelen getroffen worden.

## **1 Inleiding**

### **1a Aanleiding**

In 2016 is de laatste Nota Grondbeleid van de gemeente Son en Breugel vastgesteld. Inmiddels wordt het nodig en wenselijk geacht dit grondbeleid te actualiseren. Sinds 2016 zijn er wijzigingen ingevoerd in de wetgeving en wil de gemeente méér kunnen sturen op de ontwikkeling van de woningmarkt. Dit kan onder andere door bijvoorbeeld gronduitgifte via erfpacht meer te benutten. Daarnaast heeft de regionale samenwerking, met name binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven, zich sterker ontwikkeld en dient dit afgespiegeld te worden in het lokale beleid. Dit betreft voor woningbouw geen verplichte bouwopgave maar wel een gezamenlijke erkenning van de regionale behoefte waaraan Son en Breugel daar waar zich kansen en mogelijkheden voordoen, op binnenstedelijke woningbouwlocaties haar bijdrage levert. Ook kan gedacht worden aan maatschappelijke ontwikkelingen zoals regionale natuurprojecten.

### **1b Leeswijzer**

In de Nota Grondbeleid 2021-2024 wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten binnen het grondbeleid en worden concrete beleidskeuzes gemaakt.

In hoofdstuk 1 is de aanleiding en doelstelling van deze nota opgenomen.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de rol die de gemeente heeft binnen het grondbeleid, waarna in hoofdstuk 3 de verschillende instrumentaria waarvan de gemeente gebruik kan maken bij het uitoefenen van haar rol, worden uiteengezet. Ook het grondprijsbeleid dat de gemeente hanteert is in dit hoofdstuk opgenomen (hiervoor wordt verwezen naar de Grondprijzenbrief) en de grotere rol die aan erfpacht kan worden toegekend.

Hoofdstuk 4 behandelt het kostenverhaal, waarbij specifiek wordt ingegaan op de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 6.4 van deze wet (de zogenaamde Grondexploitatiewet).+ Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Awg) en het organisch ontwikkelen. Aan het college van Burgemeester en Wethouders wordt gevraagd een Nota Kostenverhaal op te laten stellen waaruit blijkt of deze vorm van kostenverhaal ook voor onze gemeente perspectieven biedt.

Hoofdstuk 5 behandelt de financiële kaders waarbinnen het grondbedrijf opereert en op welke wijze hierover terugkoppeling wordt gegeven aan het bestuur. Ook de nieuwe regels voor vennootschapsbelasting en staatssteun worden hierin aangestipt. In dit hoofdstuk wordt ook aandacht besteed aan de regionale samenwerking.

### **1c Doelstellingen**

Het doel van deze Nota is de hoofdlijnen van het gemeentelijk grondbeleid voor de (nabije) toekomst vast te leggen. Door het opstellen van deze nota wil de gemeente zorgen voor een transparant grondbeleid. Grondbeleid heeft een relatie met de Toekomstvisie, de Woonvisie, de Structuurvisie en het Woningbouwprogramma. Op dit moment is de gemeentelijke Omgevingsvisie in de maak die een uitwerking is van de Omgevingswet. Deze Omgevingswet treedt naar verwachting per 1.1.2022 in werking. De gemeentelijke Omgevingsvisie zal eind 2022 ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd en zal de Toekomstvisie, Structuurvisie en Woonvisie vervangen. Omdat al deze beleidsonderdelen nauw met elkaar verbonden zijn, is het mogelijk dat het Grondbeleid daarna dient te worden bijgesteld.

### **1d Looptijd**

Evenals de vorige Nota Grondbeleid wordt er voor gekozen de looptijd van de voor u liggende Nota 4 jaar te laten beslaan. De gemeenteraad legt in deze Nota Grondbeleid de beleidskaders vast vanaf het moment van vaststellen tot en met december 2024. Dit betekent dat de actualisatie nog tijdens de volgende gemeenteraadsperiode gevraagd wordt. Zoals hierboven onder 1c aangegeven is het echter goed mogelijk dat het Grondbeleid eerder dient te worden bijgesteld

## **2 Gemeentelijke rol**

### **2a Inleiding**

Grondbeleid van een gemeente vormt een van de kaders waarbinnen het ruimtelijk beleid, zowel ten aanzien van volkshuisvesting, economische ontwikkeling en openbare ruimte, als voor infrastructuur, recreatie en natuur op een verantwoorde en transparante wijze wordt vormgegeven. Gemeentelijk grondbeleid is geen doel op zich, maar is een van de middelen om de algemene doelstellingen van de gemeente te kunnen realiseren. Afhankelijk van deze doelstellingen en de gewenste regie op ruimtelijke ontwikkelingen, wordt het gemeentelijk grondbeleid bepaald. Ook de grondposities binnen de betreffende ontwikkelingslocaties, de beschikbare inzet van personeel en middelen en het risicoprofiel van een ontwikkeling zijn van invloed op het gekozen grondbeleid. Elke vorm van grondbeleid kenmerkt zich door een andere rol voor de gemeente.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen actief en passief (of faciliterend) grondbeleid. Daarnaast zijn er ook mengvormen mogelijk in de vorm van samenwerking, bijvoorbeeld Publiek Private Samenwerking (PPS-constructie).

### **2b Actief grondbeleid**

Bij het voeren van een actief grondbeleid gedraagt de gemeente zich als marktpartij, waarbij ze zelf grond verwerft, exploiteert en in gebruik neemt dan wel verkoopt. Voordeel van deze vorm van grondbeleid is dat de gemeente volledige zeggenschap heeft over de uitvoering van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en de wijze waarop de ruimtelijke plannen gerealiseerd worden. De kosten van het in exploitatie nemen van een gebied worden in principe verhaald via de gronduitgifte(prijs), waardoor de ontwikkelingskosten door alle kopers van de grond gezamenlijk gedragen worden. Het is mogelijk om als gemeente winsten te genereren uit een grondexploitatie.

Een nadeel van deze vorm van grondbeleid is dat de gemeente zelf de financiële en juridische risico's draagt. Ook is het niet ondenkbaar dat een ruimtelijke afweging te veel vanuit winstoverwegingen en te weinig uit beleidsinhoudelijke doelstellingen wordt gemaakt.

### **2c Passief / faciliterend grondbeleid**

Bij het voeren van passief of faciliterend grondbeleid laat de gemeente het initiatief van de realisatie van ruimtelijke plannen bij de private partij. De gemeente beperkt zich tot het scheppen van kaders en randvoorwaarden en het houden van toezicht. Men spreekt ook wel van uitnodigingsplanologie. Deze kaders hebben niet alleen betrekking op ruimtelijk beleid, de gewenste woningbouwprogrammering en milieu- en bouwregelgeving, maar ook op het verhalen van kosten. Voordeel van deze vorm van grondbeleid is dat de gemeente zelf minder financieel of juridisch risico loopt. De gemeente heeft echter niet zelf de volledige controle op de kwaliteit, fasering en tempo van realisatie en mogelijk ook de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid of andere beleidsdoelstellingen. Dit ondanks dat de gemeente door middel van de anterieure overeenkomst zoveel mogelijk probeert te sturen en afspraken probeert te maken die passen binnen haar beleidsdoeleinden.

Een ander nadeel is dat een private partij minder geneigd zal zijn over te gaan tot realisatie van plannen die niet of nauwelijks rendabel ontwikkeld kunnen worden. Een gemeente zou hier eerder voor kiezen, indien het betreffende plan een voornaam publiek doel dient, omdat zij immers het eventuele nadelige resultaat kan verevenen met andere winstgevendende plannen. Bij passief grondbeleid is dit echter geen optie. Er is dan voor de gemeente geen mogelijkheid om winsten te genereren die voortvloeien uit de planvorming. Het kostenverhaal is ook wat omslachtiger. Hier wordt in hoofdstuk 4 nader op ingegaan.

### **2d PPS**

Naast een actief en faciliterend (faciliterend) grondbeleid kan de gemeente ook besluiten om in samenwerking met private partijen over te gaan tot exploitatie van grond en/of het realiseren van vastgoed. Dit wordt Publiek Private Samenwerking (PPS) genoemd. Hierbij werken alle partijen vanuit hun eigen doelstellingen samen aan een gezamenlijk project. Er zijn diverse vormen van samenwerking mogelijk, waarbij de rol van de gemeente zowel beperkt (concessiemodel) als vergaand (bouwclaim-model) kan zijn. De kosten en opbrengsten worden volgens de gekozen PPS vorm verdeeld over de partijen. Vaak zijn de feitelijke eigendomsverhoudingen, de beschikbaarheid van specifieke deskundigheid, het verdelen van de risico's en het voeren van regie de belangrijkste redenen om te kiezen voor deze vorm van grondbeleid.

### **2e Beleid gemeente Son en Breugel**

De gemeente Son en Breugel heeft in haar Nota Grondbeleid 2016-2020 gekozen voor een in hoofdzaak faciliterend grondbeleid. Grondverwerving was slechts onder bepaalde voorwaarden mogelijk.

Een van de problemen waar de gemeente Son en Breugel bij volledig faciliterend grondbeleid tegenaan kan lopen is dat bepaalde projecten (sociale woningbouw maar ook juist grote vrijstaande woningen, maatschappelijke gebouwen, sportcomplex en ook natuurprojecten) moeilijker gerealiseerd worden, terwijl voor de 'winstgevende' projecten (meestal de kleinere vrije sector rij- of 2<sup>e</sup> kapwoningen) in de huidige woningmarkt wel partijen te vinden zijn. Op het gebied van woningbouw resulteert dit meestal in een gecombineerd programma. Ook kunnen onverwachte kansen die zich voordoen om strategisch gelegen vastgoed of grond te verwerven, niet altijd snel benut worden.

Via zachte en harde plannen die in min of meer concrete vorm nu bekend zijn, kan binnen de gemeente Son en Breugel ruimtelijk gezien op termijn een relatief breed woningbouwprogramma worden aangeboden. Daarbij is de gemeente wegens haar geringe grondpositie vaak wel afhankelijk van de initiatieven van marktpartijen.

Voor enkele ontwikkellocaties beschikt de gemeente over alle gronden, bijvoorbeeld als gevolg van sloop van scholen of de oude gemeentewerf. Deze gronden kunnen worden verkocht aan een ontwikkelaar of door de gemeente zelf worden ingezet voor het (laten) realiseren van bepaalde bouwprojecten. Voor andere projecten, dan wel nieuwe initiatieven, heeft de gemeente er de afgelopen jaren voor gekozen een meer terughoudende rol aan te nemen en in principe uit te gaan van faciliterend grondbeleid. Soms is de gemeente méér dan planologisch betrokken bij een initiatief of een ontwikkeling omdat grondruil of verkoop van een klein stuk gemeentegrond nodig is voor het optimaliseren van een ontwikkellocatie.

Het in principe passieve grondbeleid zoals de afgelopen jaren toegepast, wordt echter niet langer geadviseerd. Volgens het oude beleid kon de gemeente bepaalde gronden actief verwerven, mits aan minimaal één van de volgende voorwaarden werd voldaan:

- de gronden zijn nodig voor het bereiken van een bepaalde biodiversiteit in een gebied waaronder mede wordt verstaan natuurontwikkeling;
- de aankoop geschiedt voor het bereiken van bepaalde duurzaamheidsdoelstellingen zoals bijvoorbeeld het bouwen van een zonnepanelenveld;
- zonder deze aankoop kunnen bepaalde ontwikkelingen die van maatschappelijk belang zijn, niet gerealiseerd worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bepaalde volkshuisvestelijke projecten, maar ook aan het realiseren van jeugdcentra, sportfaciliteiten etc.

Voor de strategisch aangekochte objecten of gronden diende een passende en kostendekkende beheersoplossing te worden gezocht. Een aspect dat hierbij een rol speelt is de planning: op welke termijn verwacht de gemeente zelf over deze gronden te willen beschikken? Afhankelijk van deze uitkomst kunnen afspraken gemaakt worden waarin in het ene geval het accent meer komt te liggen op een hogere vergoeding en in het andere geval de korte opzegtermijn belangrijker is. Dit is dus een uitzondering op het ingezette afbouwbeleid van verhuur en deze werkwijze wordt ook in het nieuwe beleid geadviseerd.

De beperkte mogelijkheid om onroerend goed te verwerven is echter niet handig gebleken. Soms doet een mogelijkheid zich voor om grond of een woning te verwerven zonder dat daarvoor – op dat moment – concrete ontwikkelplannen zijn. Daarmee verviel strikt genomen de beleidsvrijheid om te verwerven. Voorgesteld wordt nu om het college van burgemeester en wethouders de financiële ruimte te geven om actief te verwerven, ook wanneer er nog geen concrete plannen voor dat gebied zijn. Het kader dat de gemeenteraad meegeeft is een financieel kader: de jaarlijks bestedingsruimte mag niet hoger zijn dan € 5.000.000. De kosten die hierdoor drukken op de jaarlijkse begroting hangen af van het type investering. Op grond wordt niet afgeschreven, op gebouwen wel. De rente over investeringen is voor 2021 vastgesteld op 0% en wordt jaarlijks opnieuw berekend.

Het college zal zoveel mogelijk de gemeenteraad vóór aankoop consulteren, of deze anders zo spoedig mogelijk daarna informeren.

### *Conclusie*

In verband met de vraag naar specifieke woningbouw en bijvoorbeeld de uitvoering van natuurprojecten, wenst de gemeente haar grond- en/of onderhandelingspositie te versterken voor de realisatie van bepaalde ontwikkelingen. Om deze redenen spreekt de gemeente haar voorkeur uit voor actief grondbeleid waarbij de jaarlijkse investering het bedrag van € 5.000.000 niet mag overstijgen.

### **BESLUIT:**

1. *De gemeenteraad besluit om in principe een actief grondbeleid toe te passen, waarbij:*
  - *de jaarlijkse investering voor aankopen het bedrag van € 5.000.000 niet mag overstijgen;*
  - *de gemeenteraad indien mogelijk vooraf wordt geconsulteerd en wanneer dit niet mogelijk is zo spoedig mogelijk na verwerving wordt geïnformeerd.*
2. *Bij een strategische aankoop wordt tevens met een derde (particulier of ondernemer) een passende en kostendekkende beheersoplossing gezocht waarbij een afweging wordt gemaakt tussen een hogere vergoeding dan wel bedongen wordt dat de gronden op verzoek op korte termijn weer ter beschikking van de gemeente gesteld moeten kunnen worden.*

## **3 Instrumentarium**

### *3a Inleiding*



In hoofdstuk 2 is ingegaan op de verschillende mogelijkheden van grondbeleid, van actief naar faciliterend en mogelijke tussenvormen. Elke vorm van grondpolitiek kenmerkt zich door een andere rol voor de gemeente. De verschillende instrumentaria van grondpolitiek worden in dit hoofdstuk beschreven. Daarbij wordt zowel ingegaan op de voorzijde (verwerving) als de achterkant (gronduitgifte) van het traject. Er wordt specifiek ingegaan op het grondprijnsbeleid van de gemeente Son en Breugel voor verschillende categorieën ontwikkelingen, zowel woningbouw als niet-woningbouw. De separaat jaarlijks vast te stellen Grondprijzenbrief is gerelateerd aan dit hoofdstuk.

Tot slot wordt aandacht besteed aan de in het verleden geworven percelen en het beheer van de bij de gemeente in eigendom zijnde gronden en/of panden.

### *3b Verwerving*

Wanneer de gemeente bij een ontwikkeling (toch) kiest voor een actieve rol, beschikt zij voor de verwerving van gronden over de volgende instrumenten:

- I) wet voorkeursrecht gemeenten
- II) minnelijke verwerving
- III) onteigening
- IV) strategische verwerving

#### *3b-I Wet voorkeursrecht gemeenten*

De Wet voorkeursrecht gemeenten biedt gemeenten het wettelijke recht van voorrang op verwerving van een onroerende zaak van derden, gelegen in een mogelijke bouwlocatie of gebieden waar anderszins functieveranderingen plaats zullen vinden. Op het moment van vestiging is nog geen planologische grondslag nodig. Wanneer een voorkeursrecht is gevestigd, zijn eigenaren bij verkoop verplicht eerst de gemeente in staat te stellen de onroerende zaak te verwerven.

Deze wet kent drie doelen: het versterken van de regierol van de gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijk beleid, meer inzicht in de bewegingen van de grondmarkt en prijsbeheersing (het beperkt de verhandelbaarheid en gaat speculatie tegen). Dit instrument wordt ook in de Omgevingswet opgenomen. Daarin worden wel een aantal wijzigingen doorgevoerd waaronder de grondslagen voor vestiging, de geldingsduur en de vervaltermijn.

Of het wenselijk is om dit instrument te gebruiken is afhankelijk van de concrete omstandigheden van het project. Het is mogelijk dat dit traject, indien geen overeenstemming wordt bereikt met de verkoper, uiteindelijk over gaat in een onteigeningsprocedure.

#### *3b-II Minnelijke verwerving*

Bij minnelijke verwerving gaat de gemeente in onderhandeling met de eigenaar van een onroerende zaak. Indien de bereidheid tot verkoop aanwezig is, vinden onderhandelingen plaats. Basis hiervoor is de getaxeerde waarde voor gronden en/of panden waarbij rekening wordt gehouden met het toekomstige gebruik. Een poging minnelijk te verwerven is voorwaarde voor een onteigeningstraject. Een voorbeeld van recente succesvolle minnelijke verwerving is bijvoorbeeld de Torenstraat nr 3.

#### *3b-III Onteigening*

Indien minnelijk geen overeenstemming kan worden bereikt en het toch noodzakelijk is dat de gemeente over bepaalde gronden beschikt, kan de gemeente overgaan tot onteigening. Verwerving vindt dan plaats onder dwang. Het onteigeningstraject is gebonden aan regels. Deze worden ook opgenomen in de Omgevingswet maar zijn enigszins gewijzigd ten opzichte van de huidige Onteigeningswet. Zo zijn de concrete onteigeningscriteria genoemd en wordt de onteigeningsbeschikking genomen door het bestuursorgaan waarna deze door de bestuursrechter wordt bekrachtigd.

Bij onteigening wordt het eigendomsrecht ontnomen in het algemeen belang. Naast een ruimtelijk ontwikkelingsbelang en een publiek belang moet er tevens sprake zijn van urgentie en noodzaak. Indien een eigenaar kan aantonen dat hij zelf in staat en bereid is een ontwikkeling conform het bestemmingsplan te realiseren, behoort onteigening niet tot de mogelijkheden. De onteigeningsprocedure is een omvangrijke procedure en vormt het uiterste middel om tot realisatie van een doelstelling te komen. De schadeloosstellingsprocedure wordt apart van de onteigeningsprocedure bij de civiele rechter doorlopen.

#### *3b-IV Strategische verwerving*

Bij strategische verwerving worden vooruitlopend op verwachte planvorming gronden aangekocht binnen een bepaald plangebied, om zo de grond- en/of onderhandelingspositie van de gemeente te versterken. Ook de prijs van het te verwerven onroerend goed, dat in een vroeg stadium doorgaans lager ligt, kan aanleiding zijn om in een vroeg stadium grond te verwerven. Het vroegtijdig verwerven van gronden brengt voor de gemeente ook risico's met zich mee. Het is onzeker wanneer de gemeente overgaat tot planvorming en wanneer de kosten binnen een grondexploitatie (verwervings-, rente- en beheerkosten) kunnen worden gedekt. De gemeente moet in dit geval de aankoop van gronden en bijkomende kosten voorfinancieren.

Uitsluitend indien de gemeenteraad een grondexploitatie heeft vastgesteld of opdracht heeft gegeven deze te maken, kunnen gronden worden gezien als Bouwgrond in Exploitatie (BIE) waardoor de rente-

lasten aan de grondexploitatie worden toegerekend. Er dient daarvoor een concreet ontwikkelplan te zijn. Het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) biedt mogelijkheid om voorbereidingskosten voor een nieuwe grondexploitatie maximaal 5 jaar te activeren mits de raad vóóraf de intentie heeft uitgesproken om een grondexploitatie binnen deze termijn vast te stellen en beperkt de indexeringsmogelijkheden na vaststelling van een grondexploitatie in principe tot maximaal 10 jaar. Dit betekent dat enerzijds het financieel zinvol kan zijn een raadsbesluit te nemen over een grote en langdurige ontwikkeling en daarbij een grondexploitatie vast te stellen, terwijl anderzijds het vaststellen van deze grondexploitatie pas zin heeft wanneer de uitvoering concreet gepland staat omdat de indexering beperkt is. Bij het ontbreken van een grondexploitatie worden de gronden opgenomen in de Materiële Vaste Activa staat van de gemeente. Hierop kunnen geen rentelasten worden bijgeboekt, deze rentelasten komen direct ten laste van de jaarlijkse begroting.

#### *Conclusie*

Aangezien de voorkeur van de gemeente Son en Breugel is een meer actieve rol in te nemen, is het meer realistisch dat een van bovenstaande instrumenten zal worden ingezet voor nieuwe initiatieven. De gemeente zal echter zoveel mogelijk trachten op minnelijke wijze onroerend goed te verwerven. Indien de gemeente in een bepaald geval een actieve rol middels een van bovenstaande instrumenten noodzakelijk of wenselijk acht, dan zullen daarvoor financiële middelen beschikbaar gesteld dienen te worden. Hierop wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

#### **BESLUIT:**

3. *In het geval de gemeente gronden of panden wil verwerven, tracht zij in eerste instantie tot minnelijke verwerving over te gaan. Indien nodig kunnen ook andere middelen worden aangewend.*

### 3c Gronduitgifte

#### *3c- I Algemeen*

Wanneer de gemeente een actieve rol heeft, zal zij bouwgrond uitgeven aan derden (particulieren, ontwikkelaars, woningbouwcorporaties, e.d.). Gronduitgifte kan in verschillende vormen voorkomen, te weten:

- eigendomsoverdracht
- uitgifte in erfpacht ( eventueel in combinatie met opstalrecht)
- uitgifte in pacht
- verhuur

De gemeente Son en Breugel verkoopt bouw kavels bij de realisatie van een bouwplan aan een ontwikkelaar, een corporatie of een particulier. Erfpacht van gronden werd in principe niet door de gemeente gebruikt als uitgiftedevorm bij particulieren maar voorgesteld wordt om deze vorm in de toekomst als optie te bekijken wanneer er sprake is van maatschappelijk gewenste woningbouw die anders niet of moeilijk realiseerbaar is.

Voor gronden die strategisch zijn aangekocht met het oog op toekomstige ontwikkelingen wordt bij voorkeur een overeenkomst gesloten voor tijdelijk gebruik (bijvoorbeeld huur) waarbij soms een marktconforme vergoeding op zijn plaats is en soms, wanneer het van belang is dat de gronden op korte termijn weer beschikbaar kunnen worden gesteld aan de gemeente, er sprake is van een lagere vergoeding.

#### *3c-II Selectie afnemers*

Als de gemeente grond in eigendom heeft die zij wil bestemmen voor projectmatige ontwikkeling, dan dient een derde partij (ontwikkelaar, woningbouwcorporatie, etc.) te worden geselecteerd. De selectie wordt gedaan aan de hand van een aantal criteria. Criteria die hierbij kunnen worden afgewogen zijn bijvoorbeeld ervaring met het soort bouwprojecten, referentieprojecten, specifieke expertise of financiële draagkracht. Ook de eigendomsverhouding in het gebied kan een rol spelen bij de selectie van partijen. In het ontwikkelingsvoorstel wordt aangegeven op welke wijze een marktpartij wordt geselecteerd. Indien van toepassing wordt het gemeentelijke aanbestedingsbeleid gevolgd.

Vrije kavels voor woningbouw worden toegewezen aan belangstellenden die zich melden bij de gemeente Son en Breugel. De gemeente heeft geen formeel wachtlijst systeem voor geïnteresseerden. Per project kan men zich melden en worden kavels in volgorde van aanmelding toegewezen. Indien nodig kan bijvoorbeeld door middel van loting de volgorde bepaald worden voor het maken van een keuze voor een kavel.

De gemeente heeft momenteel geen bedrijfskavels beschikbaar maar in principe kunnen ook voor deze kavels geïnteresseerden hun belangstelling kenbaar maken aan de gemeente. Hier spelen echter ook regionale afspraken van het één loket-principe, een rol (zie ook 5i).

Bij meerdere kandidaten kan ook hier door middel van loting de volgorde voor het maken van een keuze voor een kavel worden bepaald. Bij de toewijzing voor bedrijfskavels kunnen aspecten op het gebied van branche, duurzaamheid en werkgelegenheid worden meegewogen.

Indien een derde partij grond uitgeeft, bepaalt deze zelf op welke manier de kavels worden toegewezen. De gemeente kan eventueel via het bestemmingsplan sturen op het woningbouwprogramma en het gebruik van bedrijfsgronden.

### *3c-III Prijsvorming*

Als de gemeente een actieve rol heeft, zal zij bouwkavels uitgeven aan derden. Dit gebeurt bijvoorbeeld in Sonniuspark. Voor de prijsvorming van deze kavels zijn verschillende methoden:

- Residuele grondwaarde
- Grondquote
- Comparatieve (of vergelijkende) methode
- Kostprijsmethode
- Vaste grondprijs
- Tender

#### *Residuele grondwaarde*

De residuele grondwaarde is het verschil tussen de verkoopprijs van een woning (vrij op naam) en de stichtingskosten van een woning volgens de formule: VON minus totale stichtingskosten woning minus risicovoorziening minus marge = grondwaarde, waarbij alle componenten zonder BTW worden berekend.

#### *Grondquote*

De grondwaarde wordt berekend door een bepaald percentage (= de grondquote) te nemen van de verkoopprijs van de woning (vrij op naam) – beide bedragen inclusief of exclusief BTW. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de eventueel reeds gemaakte stichtingskosten van de woning. Wel kan de grondquote verschillen per woningcategorie zodat een ander percentage van toepassing is voor bijvoorbeeld sociale woningen (grondgebonden of stapelbouw), vrije sector woningen (grondgebonden of stapelbouw), bedrijfsgebouwen etc.

#### *Comparatieve (of vergelijkende) methode*

Deze methode volgt de prijsontwikkelingen op de markt en op grond hiervan wordt de grondprijs vastgesteld. Gronden met vergelijkbare omstandigheden, kwaliteit en gebruiksmogelijkheden krijgen zo een gelijke prijs. Deze methode wordt veelal als aanvulling op andere methoden of als toets gebruikt. Daarbij kan ook worden gekeken naar het grondprijsbeleid van omliggende gemeenten.

#### *Kostprijsmethode*

De uitgifteprijs wordt vastgesteld op basis van de totale grondkosten. Al deze kosten moeten minimaal gedekt worden uit de verkoop van de gronden. Hierbij wordt veelal een onderscheid gemaakt naar type woning. Hoe duurder de woning hoe meer deze kan bijdragen. Uitgangspunt bij deze methode is dat de grondopbrengst de sluitpost is van de grondexploitatie. Een afgeleide van deze methode is de kostprijsplus methode. Bij deze methode komt bovenop de kostprijs een opslag voor de risico's van ontwikkeling en uitgifte. Deze opslag kan een vast bedrag of een percentage zijn.

#### *Vaste grondprijs*

De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van een vast bedrag per vierkante meter kavel. Er kan ook voor gekozen worden om een vast bedrag per woning te hanteren. Hieraan gaat veelal een comparatief onderzoek vooraf en/of wordt een grondprijzenberekening uitgevoerd.

#### *Tender*

Meerdere partijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Daarbij kunnen (stedenbouwkundige) voorwaarden worden gesteld. De aanbieder met het beste totaalbod krijgt de opdracht gegund. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie en meestal met een programma van eisen als basis. De uitgebrachte biedingen worden getoetst aan een vooraf bepaalde minimaal te genereren grondprijs.

#### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Son en Breugel heeft in het verleden zowel de vaste grondprijsmethode per vierkante meter gehanteerd voor de uitgiftecategorie woningbouw als ook gebruik gemaakt van tenders en residuele berekeningen. Bij specifieke ontwikkelingen waarvoor geen referentiekader beschikbaar was, zijn taxaties gedaan. Er is op dit moment geen aanleiding om dit te wijzigen. Mede door de intensivering van de regionale samenwerking, zijn de gemeentes binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) transparanter geworden in hun grondprijzenbeleid. De comparatieve methode wordt daarom steeds meer toegepast. Hierbij is ook belangrijk dat de regiogemeentes niet op grondprijzen met elkaar willen concurreren. Er spelen hogere belangen waarbij het totale woningbouwprogramma, de bevolkingsgroei en de provinciale sturing een rol spelen.



### *3c-IV Gronduitgiftecategorieën*

Bij de verkoop van bouwrijpe grond door de gemeente, worden verschillende gronduitgiftecategorieën onderscheiden ten behoeve van grondprijsvorming.

Voor *woningbouw* worden de uitgiftecategorieën gebaseerd op de definities uit de Regionale Begrippenlijst Wonen Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven welke jaarlijks wordt geactualiseerd, zie bijlage. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de huur- en koopsector en tussen sociale woningbouw en vrije sector.

Daarnaast wordt bij de onderhandelingen met de ontwikkelaars ook gekeken naar de VON prijzen waarvoor de woningen op de markt zullen komen (goedkoop – middenduur – duur) zodat een zo breed mogelijk segment bediend wordt.

Voor *niet-woningbouw* wordt het volgende onderscheid in gronduitgiftecategorieën gemaakt:

- *Openbaar groen (reststroken)*
- *Kantoren*
- *Industrie- en bedrijventerreinen*
- *Maatschappelijke functies*
- *Landbouwgronden*

### *3c-V Fiscaal regime*

Afhankelijk van onder andere in welke staat de grond wordt geleverd, worden de grond geleverd in de BTW-sfeer of belast met overdrachtsbelasting. Dit kan grote financiële gevolgen hebben voor het projectresultaat en dient dus weloverwogen te worden gemaakt. Indien de wijze van levering in een project een vraagstuk dan wel discussiepunt is met de potentiële koper, zal hierover voor het betreffende project fiscaal-juridisch advies worden ingewonnen bij een externe partij (accountant of huisadvocaat). Als alternatief kan vooraf een uitspraak van de inspecteur der belastingen worden gevraagd. De eventuele risico's bij de keuze van het fiscale regime wordt contractueel bij de ontwikkelaar gelegd tenzij daarover geen enkele onzekerheid bestaat (bv bij verkoop van bouwrijpe kavels is altijd sprake van BTW).

### *3d Grondprijzen*

In de Nota Grondbeleid 2017-2020 waren vaste grondprijzen per m<sup>2</sup> opgenomen voor sociale en vrije sector grondgebonden woningbouw. Voor alle overige categorieën zoals projectmatige bouw, stapelbouw, maatschappelijke functies en bedrijven is tot taxatie en/of residuele toetsing besloten.

De prijzen worden jaarlijks herijkt.

De afgelopen periode heeft geleerd dat het praktisch is om de prijzen jaarlijks tegen het licht te houden en niet voor alle situaties vaste prijzen vast te laten stellen. De woningmarkt ontwikkelt zich snel en de grondwaarde is een afgeleide van de woningmarkt. Zo doende kan steeds tijdig rekening worden gehouden met marktwerking en andere aspecten – waaronder de bouwkosten, sanering - die van invloed kunnen zijn op het lokale grondprijzenbeleid.

### *Grondprijs in relatie tot economische situatie*

In de jaren 2008-2014 was de impact van de economische crisis op de vraag naar woningen snel merkbaar. Dit had een directe invloed op de vraag naar bouwgrond waardoor de grondwaardes ook daalden. Het herstel van de economie vanaf 2015 kenmerkt zich door sterk stijgende huizenprijzen waardoor de grondprijzen in Son en Breugel weer met meer dan de consumenten index werden bijgesteld. Grondwaardes zijn dus conjunctuurgevoelig.

Omdat de gemeente uitsluitend in Sonniuspark bouwkavels voor particulieren in verkoop heeft en deze kavels zijn uitverkocht, is het vaststellen van grondprijzen voor andere particuliere bouwkavels op dit moment niet zinvol. Voorgesteld wordt om bij nieuwe locaties de grondprijzen door het college te laten vaststellen. Daarbij kan dan rekening worden gehouden met locatie, kavelgrootte, stedenbouwkundige randvoorwaarden, woningbouwsegment en de woningmarkt op dat moment.

Daarnaast wordt voorgesteld dat niet alleen naar de grondprijzen wordt gekeken maar flankerend beleid een grotere rol te laten spelen. Daarmee kan de gemeente ook de woningbouw sturen.

Voor de Grondprijzenbrief wordt voorgesteld een onderscheid te maken tussen verschillende vormen van grondgebruik waaraan dus ook een andere grondwaarde hangt. Voor woningbouw adviseren wij onderscheid te maken tussen twee soorten grondprijzen:

A1. Voor grondgebonden sociale woningbouw (koop- of huurwoning met een maximale VON- of huurprijs, beide prijsgrenzen bepaald op basis van de Regionale Begrippenlijst Wonen) geldt een vaste prijs per vierkante meter uitgeefbaar, exclusief BTW.

A2. Indien sprake is van gestapelde sociale woningbouw wordt de grondprijs project-specifiek bepaald. Dit kan zijn door middel van een prijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO), een prijs per m<sup>2</sup> uitgeefbaar met daarnaast een staffel per verdieping van het bouwblok of een grondquote per appartement. Deze prijs kan ook worden bepaald door middel van taxatie en/of een residuele berekening.

De gemeente streeft naar marktconforme prijzen. Voorgesteld wordt om sociale ontwikkelingen niet middels het grondprijzenbeleid te sturen en ook niet op grondprijs hard te concurreren met omliggende

gemeentes. De voorkeur gaat uit naar zo nodig flankerend beleid om bepaalde projecten van de grond te krijgen.

In regionaal verband is hierover ook gesproken en wordt voor sociale huurwoningen een bandbreedte gebruikt waarbinnen iedere SGE gemeente autonoom haar eigen grondprijs voor sociale huurwoningen bepaalt. Voorgesteld wordt de grondprijzen voor de sociale huurwoningen te relateren aan de jaarlijkse huurstijging welke op haar beurt weer wordt gekoppeld aan de inflatie. In 2020 was de inflatie 2,6% ten opzichte van het jaar daarvoor en werden de huren voor de sociale woning met 2,9% verhoogd. De bandbreedte komt daarbij dan per 1.1.2021 tussen € 288,- en € 365,- per m<sup>2</sup> (prijspeil 2021). In regionaal verband is ook de conclusie getrokken dat er geen reden is om bij sociale koopwoningen een lagere grondwaarde te gebruiken dan bij vrije sector woningen. Deze concurreren immers na oplevering mee op de vrije huizenmarkt voor koopwoningen en zijn dan niet langer "toegewezen" aan een specifieke groep burgers. Hierdoor profiteren uitsluitend de eerste kopers van de lagere grondprijs. Gedachte achter deze systematiek is dat gemeentes naast een "speelruimte" van ongeveer € 75,- per m<sup>2</sup> bij de grondprijs voor sociale huurwoningen, het totale sociale woningbouwsegment ook via flankerend beleid kunnen stimuleren. Voorbeelden van mogelijke maatregelen staan opgenomen in de bijlage flankerend beleid. Keuzes hierin worden gemaakt bij het vaststellen van een project dan wel via het woonbeleid. Zo biedt de gemeente Son en Breugel nog steeds de mogelijkheid van een starterslening.

**B1.** De grondprijs voor grondgebonden vrije sector woningbouw (inclusief vrije kavels) wordt berekend aan de hand van de residuele grondwaardemethode, met een minimumprijs per m<sup>2</sup>. Tevens wordt deze waarde getoetst aan met name de regionale prijzen. Uitsluitend voor de bouwkavels in Sonniuspark zijn momenteel vaste grondprijzen vastgesteld. Deze kavels zijn allemaal hetzij verkocht hetzij in optie. De afronding van dit project is in aantocht. Mocht er echter onverwacht nog een optie niet resulteren in koop, dan wordt voorgesteld de prijzen van de kavels met een noordelijk georiënteerde tuin te bevriezen op € 390,- en de kavels met een zuidelijk gelegen tuin te verhogen van € 405,- naar € 420,- per m<sup>2</sup> ex BTW. Op deze wijze komt de planning van afronding Sonniuspark naar verwachting niet in gevaar.

**B2.** Bij stapelbouw in de vrije sector wordt in principe op dezelfde wijze gewerkt als bij gestapelde sociale woningbouw, dat wil zeggen een m<sup>2</sup> prijs per m<sup>2</sup> uitgeefbaar met een staffel per verdieping of een m<sup>2</sup> prijs per m<sup>2</sup> BVO. Ook hier kan taxatie en/of een residuele berekening onderdeel uitmaken van de controle dan wel vergelijking. De grondprijs wordt per project vastgesteld omdat bouwtype, woningbouwsegment en eventueel hogere duurzaamheidseisen impact hebben op de ontwikkelkosten.

Voor bedrijfskavels wordt een vaste grondprijs per vierkante meter (exclusief BTW) gehanteerd, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen zichtlocaties en niet-zichtlocaties en gekeken wordt naar de bedrijfsactiviteit. Voor gronden ten behoeve van bedrijven is in regionaal verband gekeken naar de diverse bedrijventerreinen en is residueel berekend wat een redelijke grondwaarde kan zijn voor die terreinen en bij de daarop toegestane specifieke types van bedrijven. Dit is vertaald naar een bandbreedte en ook Son en Breugel wil zich hieraan committeren. Ook voor deze prijzen wordt voorgesteld deze met 2,9% te indexeren, dus met méér dan de inflatie. Concreet betekent dit voor Ekkersrijt de grondprijzen tussen de € 175,- en € 265,- per m<sup>2</sup> ex BTW komen te liggen (prijspeil 1.1.2021). Deze bandbreedte biedt voldoende financiële ruimte om als autonome gemeente maatwerk te leveren. In de grondprijzenbrief worden de specifieke categorieën benoemd. De vaste prijs per m<sup>2</sup> wordt eerst getoetst aan voorbeeldtransacties binnen en buiten de gemeente (comparatieve methode) en vervolgens wordt gekeken of deze prijs binnen de bandbreedte valt. Zo niet dan is de gemeente altijd bevoegd haar eigen grondprijs te bepalen maar heeft wel toegezegd dit bij de SGE gemeentes te melden.

Voor de overige uitgiftecategorieën is het voorstel in de grondprijzenbrief gebaseerd op marktonderzoek (comparatieve methode) en, voor zover wij daarover beschikken, recente taxaties. Indien grond wordt uitgegeven in een categorie waarvoor geen grondprijnsbeleid is vastgelegd, wordt vooraf een methode voor grondprijnsberekening bepaald en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad, bij vaststelling van de grondexploitatie. Indien geen grondexploitatie wordt opgesteld wordt een voorstel voor een grondprijs ter besluitvorming aan het college voorgelegd. De voorgestelde grondprijs zal door vermelding grondprijnsberekening worden onderbouwd.

Voor reststroken heeft de gemeenteraad in per 2015 een vaste koopprijs per vierkante meter vastgesteld. Deze lage startprijs van € 85,- m<sup>2</sup> exclusief BTW is de afgelopen 2 jaren verhoogd om (via € 100,- en € 120,-) langzaam op een meer marktconform niveau te komen. Voorgesteld wordt deze prijs per 1.1.2021 te verhogen met € 20,- per m<sup>2</sup>, ongeveer 16%, naar € 140,- per m<sup>2</sup>. Regionaal verschilt de berekening van de grondprijs voor reststroken. Soms is deze 50% van de prijs voor bouwgrond, soms een vaste prijs. In 2020 lagen deze prijzen binnen de SGE tussen € 130,- en € 193,- per m<sup>2</sup>.

Ook heeft de gemeenteraad de nieuwe huurprijzen vastgesteld welke gestaffeld over een periode van 2 (voorstroken) of 5 jaar (zij- en achterstroken) worden geïmplementeerd. Voor de zij- en achterstroken wordt nu de laatste staffel toegepast en komt deze prijs op € 7,75 per m<sup>2</sup> per jaar. De voorstroken blijven gehandhaafd op € 3,15 per m<sup>2</sup> per jaar.

De gronden met een bosbestemming krijgen een prijs van € 1,18 per m<sup>2</sup> (+5%).

De (minimale) grondprijzen van de gemeente Son en Breugel worden vastgesteld in de jaarlijkse Grondprijzenbrief. In dit document is per uitgiftecategorie vastgelegd welke minimale grondprijs van toepassing is en/of op welke manier deze berekend wordt. Project-specifieke redenen kunnen echter aanleiding zijn voor een afwijking van de reguliere grondprijzen. In dat geval zal specifiek voor dat

project een aangepaste grondprijs ter vaststelling worden voorgelegd aan het college. De nieuwe grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders geactualiseerd en zal gelden voor de periode 1 januari tot en met 31 december van het volgende jaar. De gemeenteraad wordt gevraagd het college te machtigen om jaarlijks en met ingang van 1 januari 2021, een geactualiseerde grondprijzenbrief vast te stellen, in ieder geval voor de geldigheidsduur van deze Nota Grondbeleid, dus tot en met 2024. Een reeds vastgestelde Grondprijzenbrief blijft geldig tot de vaststelling van een nieuwe versie. Separaat aan deze Nota Grondbeleid wordt de Grondprijzenbrief voor 2021 vastgesteld.

Voor grond die nodig is voor sociale ontwikkelingen (sociale huurwoningen) zal project-specifiek bekeken worden wat de passende grondwaarde is waarbij rekening wordt gehouden met de ondergrens die is vastgesteld voor gronden ten behoeve van sociale huurwoningen. Voor deze projecten, evenals bij sociale koopwoningen of andere projecten van algemeen belang, kan de gemeente ontwikkelingen stimuleren met behulp van flankerend beleid. Per project kunnen hierin keuzes worden gemaakt en op deze wijze kunnen ontwikkelingen die voor de gemeente van groot belang zijn, gestimuleerd worden. De grondprijzen in de Grondprijzenbrief hebben steeds het prijspeil 1 januari van ieder jaar. Uitgangspunt bij gronduitgifte is dat deze prijzen voor een (kalender) jaar vastliggen. Bepalend voor de te bepalen grondprijs is het moment waarop de overeenkomst wordt gesloten. Een wijziging van de Grondprijzenbrief is alleen op toekomstige afspraken van toepassing. Reeds gemaakte vaste (prijs) afspraken / overeenkomsten blijven van kracht. Een partij kan in dat geval geen aanspraak maken op de nieuw vastgestelde grondprijzen.

Bij optieovereenkomsten binnen Sonniuspark is de initiatiefnemer een optievergoeding verschuldigd. Tevens wordt een rentevergoeding afgesproken indien het notarieel transport later dan 2 maanden ná ondertekening koopovereenkomst plaats vindt.

Erfpacht komt in de gemeente Son en Breugel weinig voor. (zie 3h)

Met de vaststelling van de Grondprijzenbrief geeft de raad de kaders aan waarmee het college bij de gronduitgifte rekening dient te houden. Tevens wordt een richting aangegeven waarmee het college rekening kan houden bij de jaarlijkse actualisatie.

### *3e Verspreide percelen*

De gemeente Son en Breugel heeft, los van de openbare ruimte, verschillende percelen binnen de gemeente in eigendom. Dit worden de 'verspreide percelen' genoemd. Deze percelen zijn vaak al lang in bezit van de gemeente en soms in eigendom gekomen als gevolg van grondruil. Veel van deze gronden liggen in het buitengebied.

De gemeente wil geen energie steken in het beheer van (onroerende) goederen waarvoor nu of in de toekomst geen functie of gebruik wordt voorzien. Daarom zal bekeken worden welke percelen verkocht of geruild kunnen worden.

Bij deze inventarisatie zal mogelijk ook oneigenlijk gebruik van deze percelen geconstateerd worden, zodat dit, indien nodig, ook opgepakt kan worden.

Op 19 december 2019 heeft de gemeente besloten om de erfpachtovereenkomst tussen Staatsbosbeheer en de gemeente Son en Breugel voor het gebied Oud Meer op te zeggen en tegelijkertijd een grondruil plaats te laten vinden waarbij de gemeente percelen in het Dommeldal verkoopt en het gebied de Sonse Bergen aankoopt. De gemeente heeft 11,7 hectare aan Staatsbosbeheer verkocht en de gemeente heeft 15,4 hectare aaneengesloten liggende gronden gekocht. Door deze grondruil is het aantal verspreide percelen in eigendom bij de gemeente Son en Breugel flink teruggebracht.

Zolang de gemeente deze gronden nog in eigendom heeft, zullen deze op zo gunstig mogelijke voorwaarden worden beheerd. Dit wil niet altijd zeggen dat de hoogste vergoeding wordt ontvangen. Het kan ook gunstig zijn voor de gemeente dat de gronden op relatief korte termijn weer ter beschikking van de gemeente kunnen komen.

### *3f Reststroken beleid*

In 2015 is een start gemaakt met de uitvoering van het Groenbeleidsplan. In dit plan is globaal geregeld welke gronden binnen de bebouwde kom, in gemeentelijk eigendom dienen te blijven. Elke wijk is vervolgens uitgewerkt in een kaart met "verkoopbare reststroken" welke is vastgesteld door het college. Deze kaarten vormen het toetsingskader bij koopverzoeken. Voor de niet op deze kaart voorkomende gronden geldt dat deze in beheer terug komen bij de gemeente. Bij verhuizing van de huurder wordt de nieuwe eigenaar van de woning in de gelegenheid gesteld de strook ook te huren. Voorkeur blijft echter het verkopen van de gronden die op de verkoopkaarten staan ingetekend. Wanneer een reststrook nog niet is verhuurd, zal deze ook niet in verhuur worden genomen doch uitsluitend te koop worden aangeboden, mits als verkoopbaar ingetekend.

Op dit moment wordt gewerkt aan de actualisatie van het Groenbeleidsplan. Naar verwachting zal dit 2de of 3de kwartaal 2021 aan u worden voorgelegd. Dit Groenbeleidsplan zal echter niet ingaan op het reststrokenbeleid.

### *3g Tijdelijk beheer*

Wanneer gronden en/of panden in het kader van een planontwikkeling of strategisch zijn verworven, zullen deze gronden en/of opstallen tijdelijk moeten worden beheerd, vanaf het moment van verwerving tot aan het ontwikkelen van het betreffende gebied.

Bij nieuw aan te kopen gronden, die niet meteen gebruikt zullen worden in de planontwikkeling, zal de gemeente zoveel als mogelijk een aparte overeenkomst voor tijdelijke gebruik sluiten, teneinde de kosten (zoals rentelasten, beheerskosten, afschrijvingskosten) zoveel mogelijk gecompenseerd te krijgen. Uitgangspunt is dat ondanks de afspraken met de gebruiker de gronden op korte termijn ter beschikking van de gemeente gesteld moeten kunnen worden, maar dat ook – binnen deze kaders - een financieel zo gunstig mogelijke regeling wordt getroffen.

Alle kosten en opbrengsten ten aanzien van het tijdelijk beheer komen voor zover mogelijk ten laste van c.q. ten gunste van de grondexploitatie van de te ontwikkelen locatie. Deze afspraken zijn dus een uitdrukkelijke uitzondering op het beleid om huur af te bouwen.

### *3h Erfpacht*

Grond kan ook in erfpacht worden uitgegeven aan een derde partij (de erfpachter). Dit recht is nauw verwant aan een recht van opstal. De gemeente blijft eigenaar van de grond, waardoor de gemeenschap (de gemeente) profiteert van een eventuele waardeverhoging van de grond en de gemeente heeft de mogelijkheid om op (lange) termijn de gronden voor andere doelstellingen in te zetten. De erfpachter is in ruil voor het recht van opstal een vergoeding (canon) verschuldigd aan de gemeente. Een voordeel voor de gemeente is dus dat er – in tegenstelling tot de eenmalige inkomsten bij grondverkoop - een structurele inkomstenstroom wordt gegenereerd.

De erfpachtcanon kan, naast een vergoeding voor het gebruik van de grond, bestaan uit verschillende opslagen wegens administratiekosten, (voor)investeringskosten, etc. Verhuur en/of erfpacht van gronden brengt terugkerende administratieve lasten met zich mee. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het Groenbeleidsplan in 2014 gevraagd om meer balans tussen kosten en opbrengsten bij het in gebruik geven van gemeentegronden. Verhuur van reststroken wordt inmiddels afgebouwd maar ook voor andere vormen van in gebruik geven van gemeentelijke gronden is een goede afweging noodzakelijk. Er kunnen echter zeker argumenten zijn waarbij erfpacht, ondanks de jaarlijkse terugkomende administratieve handelingen, als gronduitgiftevorm wordt gekozen. Reeds bestaande erfpachtconstructies zoals bijvoorbeeld met Thermae Son, HTC, TV Pieter Brueghel en de scouting, kennen een lange historie en zijn gekoppeld aan een maatschappelijk belang. Dit zou ook een argument kunnen zijn om nieuwe erfpachtovereenkomsten aan te bieden. Daarbij kan niet alleen gedacht worden aan organisaties en verenigingen maar zo kan door middel van erfpacht bijvoorbeeld bereikt worden dat woningen voor een specifieke doelgroep beschikbaar blijven.

Indien gekozen wordt voor erfpacht zal de erfpachtcanon project-specifiek worden bepaald en kaderstellend ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. In de erfpachtovereenkomst zal het college binnen de aldus gestelde kaders de erfpachtcanon vaststellen en zullen in dat geval bepalingen in de onderliggende overeenkomst worden opgenomen over de indeling en/of herziening van de erfpachtcanon. De praktijk heeft geleerd dat de erfpachter de gronden soms gedeeltelijk ter beschikking stelt van anderen en daarvoor een vergoeding ontvangt. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. In nieuwe overeenkomsten zal deze mogelijkheid dan ook worden uitgesloten of in ieder geval worden opgenomen dat schriftelijke toestemming van de gemeente nodig is en dat daaraan financiële gevolgen gekoppeld kunnen worden. Met de pachter wordt ook overeengekomen dat gebouwen die onverplicht zijn aangebracht of door hem tegen een vergoeding zijn overgenomen, verwijderd dienen te worden, tenzij de gemeente bereid is deze, eventueel tegen een nader overeen te komen vergoeding, over te nemen.

### **DE GEMEENTERAAD BESLUIT:**

4. *de grondprijzenbrief voor 2021 vast te stellen en deze jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders te laten actualiseren;*
5. *bij ontwikkelingen met een maatschappelijk belang waar de gemeente grond uitgeeft, waarbij ook gedacht kan worden aan bepaalde vormen van woningbouw, ook erfpacht in overweging te nemen;*
6. *de erfpachtcanon te berekenen op basis van een – voor erfpacht - marktconform percentage over de, voor het beoogde doel, marktwaarde van de gronden;*

## **4 Kostenverhaal**

### *4a Inleiding*

In het verleden was kostenverhaal door gemeenten bij particuliere grondeigenaren in sommige gevallen lastig. Als antwoord hierop is de Grondexploitatiewet (als onderdeel van de Wro, 2008) ontworpen. Deze wet biedt, naast de mogelijkheid tot het sluiten van een anterieure overeenkomst, een nieuwe publiekrechtelijke planvorm: het exploitatieplan. Daarmee kunnen kosten dwingend worden verhaald bij grondeigenaren, kunnen woningbouwcategorieën worden vastgelegd en kunnen eisen worden gesteld aan de (fasering van) uitvoering van werken en werkzaamheden.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor de gemeente om haar kosten te verhalen hetzij via een exploitatieplan (posterieure overeenkomst, omgevingsvergunning) hetzij via een anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt aandacht besteed aan fondsvorming in het anterieure (privaat-



rechtelijke) en posterieure (publiekrechtelijke) traject en verhaal van kosten voor project-overstijgende investeringen.

#### *4b Grondexploitatiewet*

De Grondexploitatiewet maakt onderscheid tussen twee sporen: privaatrechtelijk en publiekrechtelijk. Wanneer een gebied tot ontwikkeling komt, kan de gemeente met alle grondeigenaren in dat gebied een overeenkomst sluiten waarin afspraken worden gemaakt over de vergoeding van gemeentelijke kosten (kostenverhaal) of verwerving van het eigendom (kostenverhaal via gronduitgifte). Dit is het privaatrechtelijke spoor. Een overeenkomst die met een grondeigenaar wordt gesloten vóór vaststelling van een bestemmingsplan / exploitatieplan wordt een anterieure overeenkomst genoemd. Hierin ligt het risico dat, bij faillissement van deze partij, de overeenkomst niet bindend is tussen de gemeente en een nieuwe eigenaar.

Als basisregel geldt dat de gemeente verplicht is het kostenverhaal te regelen. Indien de gemeente niet met alle grondeigenaren in een gebied tot overeenstemming kan komen over verwerving of kostenverhaal (middels een anterieure overeenkomst), moet verplicht een exploitatieplan worden vastgesteld, waarin het kostenverhaal wordt geregeld. De gemeente kan echter ook besluiten het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen, wanneer de (economische) uitvoerbaarheid in het geding is.

Verder geldt dat, ondanks dat het kostenverhaal met alle grondeigenaren in een gebied anterieur is geregeld, de gemeente bevoegd is alsnog een exploitatieplan op te stellen. De gemeente zou hiertoe kunnen besluiten als 'achtervang': mocht een ontwikkelaar (cq. derde partij waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten) failliet gaan ná vaststelling van het bestemmingsplan, dan vervalt de overeenkomst, maar ligt er een ontwikkelrecht op de grond. Via het exploitatieplan kan de gemeente haar (te maken cq. gemaakte) kosten dan alsnog verhalen en kan de gemeente voorkomen dat zij opdraait voor planschades.

De gemeente dient te allen tijde, naast het vaststellen van het bestemmingsplan, expliciet te besluiten dat wel of geen exploitatieplan wordt vastgesteld. In een exploitatieplan worden de kosten die samenhangen met de ontwikkeling van een plan, volgens een wettelijk voorgeschreven systematiek, verdeeld over de grondeigenaren in een gebied. Daarbij mogen alleen kosten die voorkomen op de door de minister vastgestelde limitatieve kostensoortenlijst uit de Grondexploitatiewet worden verhaald op basis van toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (zie onder 4d). Overigens geldt dat indien de totale contante kosten hoger zijn dan de totale contante opbrengsten, ten hoogste het bedrag aan totale contante opbrengsten kan worden verhaald. Wanneer de betreffende grondeigenaar voor aanvang van de bouw vervolgens een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) aanvraagt, zal de gemeente daarbij de verschuldigde exploitatiebijdrage, gebaseerd op het laatst vastgestelde exploitatieplan, in rekening brengen. Het exploitatieplan kent een bezwaar- en beroepsprocedure en moet jaarlijks worden herzien. Het exploitatieplan is dan ook een publiekrechtelijke planfiguur die (onder andere) het kostenverhaal regelt: het publiekrechtelijke spoor. Het is niet verplicht om eerst het privaatrechtelijke spoor te bewandelen, alvorens een exploitatieplan vast te stellen (publiekrechtelijke spoor). Gemeenten zijn vrij om hierin hun eigen weg te kiezen. Na vaststelling van een exploitatieplan, is het echter niet meer mogelijk om een anterieure overeenkomst te sluiten. Een overeenkomst, die na vaststelling van een exploitatieplan wordt gesloten, wordt een posterieure overeenkomst genoemd. In een posterieure overeenkomst kunnen bepalingen uit het exploitatieplan verder worden uitgewerkt of aanvullende afspraken worden gemaakt, die niet in een exploitatieplan geregeld kunnen worden.

Indien de gemeente een gebied zelf tot ontwikkeling brengt, zal zij bouwrijpe grond uitgeven aan particulieren of ontwikkelaars. Zie hiervoor hoofdstuk 3. In dat geval dienen de kosten, die de gemeente moet maken om het gebied tot ontwikkeling te brengen, te worden gedekt door de verkoopopbrengsten uit gronduitgifte.

#### *4c Kostenverhaal via een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk)*

Wanneer sprake is van een ontwikkeling, waarbij een of meerdere particuliere initiatiefnemers betrokken zijn, hanteert de gemeente Son en Breugel als uitgangspunt dat alle gemeentelijke kosten verhaald worden op de grondeigenaren in het gebied dan wel op de initiatiefnemer. De gemeente zal hierover afspraken maken met de ontwikkelende partij(en) en de afspraken vastleggen in een anterieure overeenkomst. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van de Grondexploitatiewet. Dat betekent dat een evenredige verdeling van kosten over alle grondeigenaren in een gebied als uitgangspunt geldt. Daarbij worden in ieder geval de gemeentelijke kosten die voorkomen op de kostensoortenlijst in rekening gebracht. Deze lijst is opgenomen in de Grondexploitatiewet.

Daarnaast kunnen er afspraken worden gemaakt over een bijdrage in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen (zie paragraaf 4f, Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen).

#### *Planontwikkelingskosten*

Op de kostensoortenlijst komen vier kostencategorieën voor, die betrekking hebben op planontwikkeling (kosten ontwerpcompetities en prijsvragen, gemeentelijke apparaatskosten, kosten opstellen ruimtelijke plannen en kosten voorbereiding en toezicht op de uitvoering). In het exploitatieplan wordt de hoogte van deze kostencategorieën gemaximeerd door middel van een ministeriële ontwerpregeling plankosten



(de zogenaamde plankostenplan). Deze beperking geldt formeel niet in het privaatrechtelijke en de gemeente Son en Breugel hanteert in principe de feitelijk gemaakte (externe) kosten en, voor verrekening van de kosten van het ambtenarenapparaat, het tarief van de gemiddelde ambtelijke kosten zoals dat periodiek wordt vastgesteld.

#### *4d Kostenverhaal via een exploitatieplan (publiekrechtelijk)*

Bij het opstellen van een exploitatieplan geldt voor kostenverhaal de systematiek die is voorgeschreven in de Grondexploitatiewet. Conform deze systematiek worden de kosten, die samenhangen met de ontwikkeling van een gebied, evenredig verdeeld over alle grondeigenaren in dat gebied. Daarbij mogen alleen de kosten die voorkomen op de kostensoortenlijst uit de Grondexploitatiewet in rekening worden gebracht. In principe staan alle kosten die normaal tot de grondexploitatie worden gerekend op deze lijst. Kostensoorten die niet op de lijst staan, kunnen niet via het exploitatieplan verhaald worden. Om kosten, die op de kostensoortenlijst staan, via het exploitatieplan bij een grondeigenaar in rekening te kunnen brengen, moeten ze voldoen aan drie in de wet opgenomen toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

##### *Profijt*

De grondexploitatie moet nut / profijt ondervinden van de te treffen voorziening of maatregel.

##### *Toerekenbaarheid*

Er dient een causaal verband te bestaan tussen de kosten en de ontwikkeling: de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

##### *Proportionaliteit*

Indien meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld. Deze rato zal, afhankelijk van de aard van de investering, nader worden onderbouwd. Naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Voor vier kostencategorieën (kosten ontwerpcompetities prijsvragen, gemeentelijke apparaatskosten, kosten opstellen ruimtelijke plannen en kosten voorbereiding en toezicht op de uitvoering) heeft de minister de wens uitgesproken om deze te maximeren.

In tegenstelling tot een anterieure overeenkomst, biedt het exploitatieplan verhaalsmogelijkheden bij iedere acteur binnen een exploitatiegebied. Zo kan bij faillissement van een ontwikkelaar wanneer een anterieure overeenkomst met een planschadeverhaalovereenkomst is gesloten, een nieuwe partij bouwrechten ontlend op die locatie terwijl zij niet gehouden zijn aan de privaatrechtelijk gesloten planschadeverhaalovereenkomst. Om die reden kan het zinvol zijn om bij projecten met een substantieel risico te werken met zowel een anterieure overeenkomst als een exploitatieplan.

#### *4e Fondsvorming*

De gemeente Son en Breugel heeft in het verleden ook gebruik gemaakt van fondsvorming en in de Nota Grondbeleid 2012-2015 waren ook het fonds Bovenwijkse voorzieningen, het Cultuurfonds en het Natuurfonds opgenomen. In regionaal verband speelde de verplichte afdracht via het Financieringsfonds. Deze laatste is inmiddels afgeschaft. In praktijk is binnen het project Soniuspark slechts tijdelijk gebruik gemaakt van enkele fondsen. Dergelijke fondsvorming werd niet langer toegestaan en biedt qua liquiditeit meestal geen soelaas omdat de regels van verplichte winstneming gerespecteerd dienen te worden.

In de nieuwe Aanvullingswet Omgevingswet grondeigendom is de mogelijkheid voor verschillende vormen van publiekrechtelijk kostenverhaal voor project-overstijgende investeringen opgenomen. Ook de gemeente Son en Breugel zal in de Omgevingswet vastleggen dat gebruik gemaakt kan worden van deze verhaalsvormen. Concreet dient nog uitgezocht te worden welke toekomstige grotere projecten hiervoor meegenomen kunnen worden en of deze werkwijze voor de gemeente Son en Breugel interessant is. De gemeenteraad vraagt het college van burgemeester en wethouders dit te onderzoeken.

#### *4f Betalingsmomenten, indexering & rentevergoeding*

In een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijke spoor) worden afspraken gemaakt over de hoogte van de te betalen bijdragen aan de gemeente. Daarbij worden ook bepalingen met betrekking tot betalingsmomenten, indexering en rentevergoeding overeengekomen. Als uitgangspunt geldt dat bijdragen die aan de gemeente toekomen, uiterlijk betaald moeten worden vóórdat bepaalde processtappen worden ingezet. Een eerste termijn wordt in rekening gebracht bij het ondertekenen van de anterieure overeenkomst.

Er kan in een anterieure overeenkomst echter wel een rentevergoeding worden opgenomen indien een bijdrage op een later moment wordt betaald, dan in de overeenkomst was voorzien.

Indien het publiekrechtelijke spoor wordt bewandeld, geldt de systematiek zoals vastgelegd in afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening. Daarin is bepaald dat een grondeigenaar de verschuldigde exploitatiebijdrage moet betalen bij de afgifte van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Verder schrijft deze systematiek de wijze van berekening van een exploitatiebijdrage, inclusief eventuele indexering en rentevergoeding, voor.

### **DE GEMEENTERAAD BESLUIT:**

7. *Bij voorkeur via een anterieure overeenkomsten het kostenverhaal te regelen (privaatrechtelijke spoor);*
8. *Slechts een exploitatieplan op te stellen wanneer er sprake is van een groot risico op planschade (publiekrechtelijk spoor);*
9. *Een analyse te laten uitvoeren over de mogelijkheden en voordelen van de verhaalsmogelijkheden voor project-overstijgende kosten;*

## **5 Financiële kaders & risico's**

### *5a Inleiding*

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de problematiek en uitgangspunten inzake de financiële haalbaarheid en risico's bij de ontwikkeling van projecten. Er wordt ingegaan op de te hanteren grondexploitatie-methode, risicomangement en terugkoppeling van de projectfinanciën aan de gemeenteraad. Verder wordt kort ingegaan op het gemeentelijk aanbestedingsbeleid, staatssteun en de per 1 januari 2016 ingevoerde vennootschapsbelasting.

Ook bij de gevolgen van de crisis op de gemeentelijke grondexploitaties wordt in dit hoofdstuk kort stil gestaan en wordt financiering van strategische aankopen besproken.

### *5b Financiering strategische aankopen*

Indien onverwacht en met spoed een onroerend goed gekocht kan worden dienen daarvoor middelen beschikbaar te zijn. Deze kosten worden opgenomen in de jaarlijkse begroting. Bij strategische aankopen is er in het algemeen geen tijd om voor de aankoop de gemeenteraad te consulteren. Het onroerende goed kan intussen door een ander gekocht zijn of de prijs kan verhoogd worden. Om die reden wordt het college mogelijkheid gegeven om tot een bedrag van jaarlijks maximaal € 5.000.000,- strategische aankopen te doen. Met de huidige rentevoet (2021 = 0,00%) betekent dit momenteel een geringe jaarlijkse kapitaalslast. Indien de strategische aankoop een woning betreft dienen ook de afschrijvingskosten begroot te worden. De financiële investeringsruimte is met € 3.000.000 verhoogd ten opzichte van de financiële grens in de vorige Nota Grondbeleid. Dat komt omdat nu de beleidsmatige kaders voor actieve aankoop zijn losgelaten. Uiteraard zal indien mogelijk de raad vooraf om toestemming gevraagd worden; ontbreekt die tijd dan wordt de raad zo spoedig mogelijk na aankoop geïnformeerd.

### *5c De grondexploitatie*

De gemeente is altijd partij in een ontwikkelingstraject. Ofwel door het zelf verwerven, bouw- en woonrijp maken en uitgeven van grond, dan wel vanuit de publiekrechtelijke taak, waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft (al dan niet met contracten met ontwikkelende partijen of exploitatieplan). Met het opstellen van een grondexploitatie wordt de financiële haalbaarheid van een planontwikkeling in kaart gebracht.

In geval van een eigen grondpositie maakt de gemeente in de grondexploitatie een overzicht van kosten en opbrengsten van de betreffende locatie ontwikkeling en de fasering van de realisatie hiervan. Per project wordt een grondexploitatie opgesteld, waarbij een standaard opzet wordt gehanteerd. In de verschillende exploitatieopzetten komen daardoor dezelfde kosten- en opbrengstenposten voor, die uiteraard per project in hoogte verschillen, o.a. afhankelijk van het te realiseren programma, de bodemgesteldheid ter plaatse en de afspraken met eventuele ontwikkelaars. Uitgangspunt bij het opstellen van de exploitatieopzet is een minimaal kostendeckende opzet binnen de geraamde planperiode. Van belang hierbij is dat de gemeente rendabele exploitaties nodig heeft om onrendabele exploitaties, die er in het kader van de algemene doelstellingen van de gemeente óók zullen zijn, te kunnen uitvoeren.

### *Indexeringen*

In de grondexploitatie worden kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd door middel van de dynamische eindwaardesystematiek. Daarbij worden de kosten en opbrengsten van een project in de tijd uitgezet, waarbij, rekening houdend met inflatie- en rente-invloeden, het eindresultaat van het betreffende project wordt geprognoseerd. De kosten en opbrengsten worden geraamd tegen het prijspeil op het moment dat de raming wordt gemaakt. Bij het berekenen van het resultaat dienen deze kosten en opbrengsten te worden geïndexeerd. De hoogte van de parameter(s) voor kosten- en opbrengsten-stijging is afhankelijk van de verwachte marktsituatie. Op dit moment wordt uitgegaan van een kostenstijging van 2,0% per jaar en een opbrengstenstijging van 1% per jaar.

Aangezien de hoogte van de parameters afhankelijk is van de marktsituatie zal voor ieder nieuw initiatief worden bekeken welke parameters in dat geval gehanteerd worden voor haalbaarheidsberekeningen en een eventuele grondexploitatie. Er wordt geen vaste indexering voor alle projecten vastgesteld. Nadat kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd, wordt hierover rente berekend. Binnen de grondexploitaties wordt de rentesystematiek uit het BBV gehanteerd. Op deze wijze wordt de rentevoet jaarlijks vastgesteld.

Voor het actualiseren van de grondprijzen lijkt het passend om te kijken naar de ontwikkeling op de huizenmarkt, de algemene consumentenprijsindex maar ook naar de regionale grondprijzen. Bij het berekenen van de grondprijzen ten behoeve van de jaarlijkse Grondprijzenbrief voor 2021, is daarom onder meer gekeken naar de ontwikkeling op de huizenmarkt in de voorgaande periode van 12 maanden, te weten van oktober-oktober alsmede de stijging van de bouwkosten in dezelfde periode maar ook naar de huurstijging. Voor grondprijzen bij bedrijven en andere specifieke gebruiksdoeleinden

zal een comparatief onderzoek worden gedaan om actuele waardes te kunnen bepalen. Zoals eerder geschreven zullen meerdere methodes worden gebruikt bij de waardebeoordeling.

#### *Actualisaties*

Periodiek, minimaal bij de jaarrekening, worden de grondexploitaties van alle projecten bijgesteld op basis van de laatste stand van zaken: realisaties, ontwikkelingen en verwachtingen. Het projectresultaat wordt berekend naar de waarde op het einde van het project, de zogenaamde eindwaarde. De gemeente maakt bij het opstellen en aanpassen van exploitatieberekeningen gebruik van een softwarematig rekenmodel TotalLink (nieuwe naam voor Promis).

Om de verschillende exploitaties te kunnen vergelijken, wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar het resultaat op (netto) contante waarde van dat moment, voor de jaarrekening meestal 1 januari van het komende jaar.

In dit model wordt de eventueel af te dragen vennootschapsbelasting niet meegenomen. Afdracht van deze belasting loopt via de reserve vrije bestedingsruimte.

#### *5d Haalbaarheidsstudies*

Voordat een project in exploitatie wordt genomen zijn voorbereidende werkzaamheden noodzakelijk. Een project begint altijd met een ontwikkelidee. Dit kan geïnitieerd worden door een projectontwikkelaar, een burger of de gemeente zelf. Indien een idee kansrijk wordt geacht en besloten wordt nader uit te werken, wordt een financiële haalbaarheidsstudie verricht: er wordt een eerste, globale grondexploitatie opgesteld. In dit stadium worden nog veel aannames gedaan en is het risicoprofiel nog groot.

Wanneer de gemeenteraad een voorstel voor een uitgewerkte en meer gedetailleerde grondexploitatie vaststelt, is het project officieel gestart en krijgt het fiscaal het predicaat "BIE" (Bouwgrond in exploitatie). Vanaf dat moment maakt de ontwikkeling onderdeel uit van de economische activiteiten die vallen onder vennootschapsbelasting.

#### *5e Rapportage aan de gemeenteraad*

Een grondexploitatie (evenals een exploitatieopzet in het kader van het exploitatieplan) moet worden gezien als een dynamisch document en wordt regelmatig aangepast. Bij het opstellen van een grondexploitatie worden aannames gedaan ten aanzien van kosten- en opbrengstenposten, indexering en fasering/looptijd van een project. Bij de start van een project zullen er dan ook nog veel onzekerheden zijn en zijn er veel zaken die van invloed zijn op het (financiële) eindresultaat.

Naarmate de looptijd verstrijkt worden de diverse onzekerheden nader ingevuld en zal het financiële projectresultaat een steeds concretere vorm aannemen. Er wordt kort gezegd van 'grof' naar 'fijn' gewerkt. Daarnaast kunnen zich gedurende de looptijd van een project omstandigheden voordoen en/of besluiten worden genomen die van invloed zijn op het projectresultaat, zowel in positieve als in negatieve zin. Een typisch voorbeeld hiervan is het project Sonniuspark waarin gedurende de looptijd al veel grote en minder grote aanpassingen zijn geweest in fasering, grondprijs, en opgenomen kostenposten (zoals school, Ruimte voor Ruimte titels, weggennet en verkaveling) die van invloed zijn op het resultaat.

De grondexploitaties van alle projecten worden door de planeconoom periodiek bijgesteld op basis van realisaties, ontwikkelingen en verwachtingen. De geactualiseerde grondexploitaties worden minimaal één keer per jaar, in het kader van de jaarrekening (conform de gemeentelijke Planning & Control cyclus), teruggekoppeld aan de gemeenteraad, die ze vervolgens vaststelt. Daarnaast kunnen grondexploitaties met een substantieel financieel belang, op verzoek van de gemeenteraad, ook tussentijds via een voortgangsrapportage aan uw raad voorgelegd. Daarbij wordt door het college aan de raad mandaat gevraagd om – eventueel onder bepaalde (financiële voorwaarden) de ontwikkeling verder te (doen) uitvoeren zoals nu ook bijvoorbeeld in het project Sonniuspark.

#### *5f Risicomanagement*

Jaarlijks wordt voor alle projecten binnen het grondbedrijf een risicoanalyse opgesteld. Doel van deze analyse is de risico's die de gemeente loopt binnen de verschillende projecten in kaart te brengen en de consequenties van deze risico's te benoemen. Er kan voor gekozen worden bepaalde scenario's, waarvan de verwachting redelijk tot groot is dat deze zullen optreden, door te rekenen, waarmee een specifiek risico kan worden gekwantificeerd. Dit gebeurt door het fictieve projectresultaat (gebaseerd op de doorrekening van een bepaald scenario) te vergelijken met het laatst vastgestelde projectresultaat. Insteek is de risicoanalyse gelijktijdig op te laten lopen met de jaarrekening, waardoor de risico's ten opzichte van de meest actuele stand van zaken kunnen worden benoemd en eventueel gekwantificeerd. Daarnaast kan een gevoeligheidsanalyse worden uitgevoerd, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt welk effect een (kleine) wijziging in parameters of fasering kan hebben op het geprognosticeerde resultaat op eindwaarde van een project. Uit dit resultaat kan de benodigde weerstandscapaciteit voor een project of voor het gehele grondbedrijf worden bepaald.

Conform Besluit Begroting en Verantwoording, is het verplicht om tussentijds winst te nemen in de grondexploitatie van een project. Deze winsten vloeien rechtstreeks naar de Algemene Reserve. Tussentijdse winstneming is aan regels gebonden en moet worden berekend volgens de zogenaamde POC (Percentage of Completion) methode. Er wordt dus gekeken naar het gerealiseerde deel van de kosten

en het gerealiseerde deel van de opbrengsten ten opzichte van de totale kosten en opbrengsten. De daaruit voortkomende formule bepaalt of en hoeveel winst er genomen moet worden. Jaarlijks, bij vaststelling van de jaarrekening, wordt de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf bepaald c.q. herzien op basis van de bijgestelde projectresultaten en de resultaten uit de risicoanalyse.

#### *Gevolgen economische situatie*

De economische crisis die in 2008 is ingezet heeft flinke impact gehad op de woningmarkt en dus ook op nieuwe ontwikkelprojecten. Inmiddels kunnen de woningen niet snel genoeg uit de grond gestampt worden en stijgen de prijzen voor nieuwbouwwoningen de pan uit. Dit heeft ons geleerd dat het belangrijk kan zijn om snel mee te kunnen bewegen wanneer de situatie dat vraagt. Strak meerjarig beleid inzake bv grondprijzen is dan niet efficiënt. Al is het effect van de grondprijs op de totale ontwikkelkosten bij woningbouw marginaal, psychologisch lijkt dat, zeker bij particulieren, iets anders te werken. Een vertraging in gronduitgifte betekent dat grondexploitatiecomplexen meer rentelasten te verwerken krijgen, hetgeen vooral negatief doorwerkt in complexen met veel geïnvesteerd vermogen. Als gevolg van de nieuwe renteberekeningen die gekoppeld is aan de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen van de gemeente, is de te gebruiken rente voor Son en Breugel erg laag. Dat is nadelig vanaf het moment dat een positieve boekwaarde wordt bereikt.

#### *5g Staatssteun*

Bij het voeren van een actief grondbeleid wordt naast het realiseren van de ruimtelijke doelen van de gemeente ook gestreefd naar een marktconform ontwikkelresultaat. De opbrengsten bij actief grondbeleid bestaan voornamelijk uit de uitgifteopbrengsten. Een marktconform grondprijnsbeleid waarmee eerlijke en marktconforme uitgifteopbrengsten worden gerealiseerd is daarom van belang.

Van staatssteun is sprake indien de begunstigde (onderneming) een economisch voordeel ontvangt die zij onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben verkregen. De gemeente Son en Breugel hanteert als beleid dat zij haar gehanteerde grondprijzen toetst aan de marktwaarde. Dit doet zij bijvoorbeeld naast een residuele berekening (zie paragraaf 3c.3) door vergelijking met andere gemeentes in de regio. Incidenteel laat zij een onafhankelijke deskundige de gronden taxeren.

In sommige gevallen kan het voorkomen dat de gemeente Son en Breugel op een of andere manier bijdraagt aan de realisatie van een locatie die (grotendeels) in handen is van een derde. Het kan voor de gemeente van groot belang zijn indien er sprake is van een negatief ontwikkelresultaat de ontwikkeling een publiek doel dient. In een dergelijk geval mag in beginsel van de markt niet worden verwacht dat deze een verliesgevende ontwikkeling zal realiseren. Een financiële bijdrage van de overheid kan dan de prikkel zijn deze door de gemeente gewenste ontwikkeling toch te realiseren. In een voorkomend geval behoeft, ondanks dat aan één van de staatssteuncriteria wordt voldaan, een dergelijke financiële bijdrage niet tot ongeoorloofde staatssteun te leiden. Leidend aan deze redenering is het uitvoer willen geven aan gemeentelijk beleid dat zonder deze stimulans anders niet gerealiseerd had kunnen worden. De gemeente kan op verschillende manieren bijdragen aan deze ontwikkeling; bijvoorbeeld door in plaats van grondverkoop mee te werken aan erfpacht van de grond of door – voor eigen kosten - bepaalde noodzakelijke maatregelen te treffen in de omliggende openbare omgeving. Ook andere mogelijkheden van flankerend beleid staan ter beschikking en er zal steeds, per ontwikkeling, bekeken worden of en op welke wijze een initiatief kan worden gestimuleerd.

#### *5h Aanbestedingsbeleid*

Bij het aanbesteden worden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht genomen. De gemeente Son en Breugel behandelt ondernemers op gelijke en niet-discriminerende wijze en handelt transparant en zorgvuldig. De gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsprocedure is van toepassing op alle opdrachten voor leveringen, diensten en werken, met uitzondering van opdrachten die betrekking hebben op verwerving of huur van grond, bestaande gebouwen of andere onroerende zaken. Voor meer informatie over het gemeentelijk aanbestedingsbeleid wordt verwezen naar de "Inkoop- en Aanbestedingsprocedure gemeente Son en Breugel".

#### *5i Regionale Samenwerking*

De gemeente Son en Breugel werkt steeds nauwer samen met de omliggende gemeentes. De 9 gemeentes binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) kijken gezamenlijk naar onder andere het aanbod van bedrijventerreinen en woningbouwprojecten. De analyse voor de levensvatbaarheid van de bedrijventerreinen is in 2016 afgerond en momenteel wordt de eindberekening van het financiële arrangement afgerond. Vervolgens zal de herprogrammering vanaf 2020/2021 worden opgepakt inclusief een financieel arrangement.

De SGE gemeentes zijn ook transparant in hun grondprijzenbeleid. Omdat prijsafspraken verboden zijn is gezamenlijk gekeken naar de wijze waarop een grondprijs bepaald kan worden. Zo is bijvoorbeeld gezamenlijk een opdracht gegeven voor een marktanalyse voor gronden ten behoeve van sociale woningbouw en bedrijven. Als gevolg van deze analyse zijn afspraken gemaakt over de grondprijzensystematiek. De bedoeling van deze afspraak is dat de SGE gemeentes niet met elkaar concurreren op de

grondprijs. Aanvullende instrumenten staan elke gemeente ter beschikking en kunnen interessant zijn om bouw te stimuleren.

**DE GEMEENTERAAD BESLUIT:**

10. *Zo nodig actief te participeren in ontwikkelingen die van algemeen belang zijn, en waarvoor geen commerciële partij te vinden is die dit risico volledig wil dragen mits het initiatief door de raad worden ondersteund;*
11. *Deze bijdrage (beslispunt 11) te leveren door een deel van de planvorming of uitvoering voor haar rekening te nemen dan wel door een noodzakelijke financiële regeling te treffen of ander flankerend beleid in te zetten zonder dat daardoor de regels van staatsteun geschonden worden;*

Bijlage 1: Besluitenlijst

Bijlage 2: Grondprijzenbrief

Bijlage 3: Voorbeelden flankerend beleid

Bijlage 4: Regionale Begrippenlijst Wonen MRE



## Bijlage 1: Besluitenlijst

- 1 *De gemeenteraad besluit om in principe een actief grondbeleid toe te passen, waarbij :*
  - *de jaarlijkse investering voor aankopen het bedrag van € 5.000.000 niet mag overstijgen;*
  - *de gemeenteraad indien mogelijk vooraf wordt geconsulteerd en wanneer dit niet mogelijk is zo spoedig mogelijk na verwerving wordt geïnformeerd.*
- 2 *Bij een strategische aankoop wordt tevens met een derde (particulier of ondernemer) een passende en kostendekkende beheersoplossing gezocht waarin een afweging wordt gemaakt tussen een hogere vergoeding dan wel bedongen wordt dat de gronden op verzoek op korte termijn weer ter beschikking van de gemeente gesteld moeten kunnen worden.*
- 3 *In het geval de gemeente gronden of panden wil verwerven voor het uitvoeren van bepaald beleid, tracht zij in eerste instantie tot minnelijke verwerving over te gaan. Indien nodig kunnen ook andere middelen worden aangewend.*
- 4 *de grondprijzenbrief voor 2021 vast te stellen en deze jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders te laten actualiseren;*
- 5 *bij ontwikkelingen met een maatschappelijk belang waar de gemeente grond uitgeeft, waarbij ook gedacht kan worden aan bepaalde vormen van woningbouw, ook erfpacht in overweging te nemen;*
- 6 *de erfpachtcanon te berekenen op basis van een – voor erfpacht - marktconform percentage over de, voor het beoogde doel, marktwaarde van de gronden;*
- 7 *Bij voorkeur via een anterieure overeenkomsten het kostenverhaal te regelen (privaatrechtelijke spoor);*
- 8 *Slechts een Exploitatieplan op te stellen wanneer er sprake is van een groot risico op planschade (publiekrechtelijke spoor);*
- 9 *Een analyse te laten uitvoeren over de mogelijkheden en voordelen van de verhaalsmogelijkheden voor project-overstijgende kosten;*
- 10 *Zo nodig actief te participeren in ontwikkelingen die van algemeen belang zijn, en waarvoor geen commerciële partij te vinden is die dit risico volledig wil dragen mits het initiatief door de raad worden ondersteund;*
- 11 *Deze bijdrage (beslispunt 10) te leveren door een deel van de planvorming of uitvoering voor haar rekening te nemen dan wel door een noodzakelijke financiële regeling te treffen of ander flankerend beleid in te zetten zonder dat daardoor de regels van staatsteun worden geschonden.*

## Bijlage 2: Grondprijzenbrief gemeente Son en Breugel, 2021

Definities:

**Residuele grondwaarde methode** : De residuele grondwaarde is het verschil tussen de verkoopprijs en de stichtingskosten. De stichtingskosten zijn de bouwkosten en de bijkomende kosten. Dit wordt berekend volgens de volgende formule:  $VON - \text{totale stichtingskosten woning} - \text{risicovoorziening} - \text{marge} = \text{grondwaarde}$ .

**Comparatieve methode** :

Deze methode volgt de prijsontwikkelingen op de markt en op grond hiervan wordt de grondprijs vastgesteld. Gronden met een gelijke waarde krijgen zo een gelijke prijs. Hierbij kan ook worden gekeken naar het grond-prijsbeleid van omliggende gemeenten.

**Grondquote** :

De grondwaarde wordt berekend door een bepaald percentage (= de grondquote) te nemen van de verkoopprijs van de woning (vrij op naam) excl. BTW. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de eventueel reeds gemaakte stichtingskosten van de woning. Wel kan de grondquote verschillen per categorie zodat een ander percentage van toepassing is voor bijvoorbeeld sociale woningen (grondgebonden of stapelbouw), vrije sector woningen (grondgebonden of stapelbouw), bedrijfsgebouwen etc.

**Kostprijsmethode** :

De uitgifteprijs wordt vastgesteld op basis van de totale grondkosten. Al deze kosten moeten minimaal gedekt worden uit de verkoop van de gronden. Hierbij wordt veelal een onderscheid gemaakt naar type woning. Hoe duurder de woning hoe meer deze kan bijdragen. Uitgangspunt bij deze methode is dat de grondopbrengsten de sluitpost zijn van de grondexploitatie. Een afgeleide van deze methode is de kostprijsplus methode. Bij deze methode komt bovenop de kostprijs een opslag voor de risico's van ontwikkeling en uitgifte. Deze opslag kan een vast bedrag of een percentage zijn.

**Vaste grondprijs** :

De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van een vast bedrag per vierkante meter kavel.

Er kan ook voor gekozen worden om een vast bedrag per woning te hanteren. Hieraan gaat veelal een comparatief onderzoek vooraf en/of wordt een grondprijzenberekening uitgevoerd.

**Tender** :

Meerdere partijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Het beste bod geldt als grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie en meestal met een programma van eisen als basis. De uitgebrachte biedingen worden getoetst aan een vooraf bepaalde minimaal te genereren grondprijs.

Voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- Sociale woningbouw (goedkope en betaalbare woningen)
- Vrije sector woningbouw

Er wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en gestapelde goedkope en betaalbare woningen (sociale woningbouw) en tussen koop- en huurwoningen binnen deze segmenten.

In de vrije sector bouw wordt onderscheid gemaakt tussen projectmatige en particuliere bouw waarbij voor projectmatige bouw onderscheid wordt gemaakt tussen grondgebonden en gestapelde bouw. Huurwoningen worden in het algemeen altijd projectmatig ontwikkeld, zowel sociale als vrije sector huurwoningen.

Voor de begrippen "goedkoop" en "betaalbaar" wordt verwezen naar de regionale begrippenlijst. Ten opzichte van de grondprijzen 2020 zijn de meeste prijzen met iets meer dan de inflatie verhoogd (2,9%). Uitzondering hierop zijn bv de gunstige kavels in Sonniuspark die een grotere prijsstijging krijgen terwijl de andere kavels in Sonniuspark en de huurprijzen voor de voorstroken worden bevroren.

**Voor de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 gelden de volgende kaders:**

Alle genoemde prijzen zijn ex BTW/overdrachtsbelasting en op basis van kosten koper en betreffen, tenzij anders vermeld, minimum prijzen.

### 1. Woningbouw

**Woningbouw:**

Goedkope en betaalbare *huurwoningen* (sociaal):

- Grondgebonden
- Gestapeld

**Minimale prijs per m2 ex BTW**

€ 288,- voor grondgebonden bouw. Bij projectmatige bouw ook residueel of taxatie dan wel tender.

Goedkope en betaalbare *koopwoningen*\*:

- Grondgebonden
- Gestapeld

Volgen minimale grondprijs voor vrije sector bouw

Vrije Sector *huurwoningen*:

- Grondgebonden
- Gestapeld

Residueel berekend, tender of comparatief

Kavels Sonniuspark Sonniuspark:	
• Tuin zuid/zuidwest/west	€ 420,- met staffel boven 500 m2
• Tuin noordelijk georiënteerd	€ 360,- met staffel boven 500 m2

\*Zonder afdwingbare afspraken dat deze woningen bij verkoop op of onder de VON grens voor sociale woningen blijven, zijn sociale koopwoningen slechts bij eerste oplevering te kwalificeren als "sociaal". In die situatie is er geen aanleiding voor een lagere grondprijs dan in de vrije sector. Flankerend beleid kan helpen.

## 2. Bedrijventerrein

Bedrijventerrein Ekkersrijt :	Prijs per m2
Zogenaamde "ruimteverters" en bedrijven in hogere milieu categorie. Hierbij grondprijs binnen bandbreedte afhankelijk van zicht en niet-zicht locaties en afhankelijk van type bedrijf. Comparatieve toets.	Regulier: € 175,- tot € 216,- Hoogwaardig: € 194,- tot € 239,- PDV/GDV*: € 205,- tot € 250,- Kantoren: € 226,- tot € 278,-
Overige bedrijven prijs binnen bandbreedte afhankelijk van zicht en niet-zicht locaties. Comparatieve toets.	Regulier: € 186,- tot € 206,- Hoogwaardig: € 206,- tot € 227,- PDV/GDV*: € 216,- tot € 240,- Kantoren: € 240,- tot € 264,-
Parkeerterreinen	Comparatief of taxatie
Grond tbv bedrijfsontsluiting	Comparatief

\*PDV = Perifere detailhandelsvestigingen en GDV = grootschalige detailhandelsvestigingen

## 3. Kantoren/winkels/horeca (commercieel)

Kantoren / winkels / horeca	Prijs per m2
Kantoren	Tender, residueel, taxatie of comparatief
Winkels	Tender, residueel, taxatie of comparatief
Horeca	Tender, residueel, taxatie of comparatief

## 4. Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen:	Prijs per m2 of per opstalrecht
Nutsvoorzieningen	€ 211,-
Zendmasten (opstalrecht)	€ 5.130,- per mast voor eerste provider. Vanaf 2de provider: toeslag 25% van eerste opstalrecht per extra provider.
Windmolens, zonneparken (erfpacht / opstalrecht)	€ 5.130,- per hectare
Overige maatschappelijke voorzieningen	€ 211,-

## 5. Overige bestemmingen

Overige bestemmingen:	Prijs per m2
Reststroken *	€ 140,-
Parkeren	Comparatief

\*Een reststrook is een strook grond die geen openbare functie (meer) heeft en grenst aan een particulier kavel. Deze gronden zijn met een maximaal verkoopbaar oppervlak ingetekend in de reststroken kaarten op de gemeentelijke website. Daar staan ook de overige voorwaarden vermeld.

## 6. Huurprijzen groenstroken

Huurprijzen groenstroken:	Prijs per m2 per jaar
Voorstroken	€ 3,15 (ongewijzigd)
Zijstroken	€ 7,75 (5de jaar van vijf jaren staffel)
Achterstroken	€ 7,75 (5de jaar van vijf jaren staffel)
Gronden met bosbestemming en als zodanig gebruikt	€ 1,18 (+5%)

### Bijlage 3: Voorbeelden flankerend beleid

- 1 Volkshuisvestingsfonds of voorzienig wonen
- 2 Duurzaamheidsmaatregelen
- 3 Overige maatregelen sociale woningbouw
- 4 Anti-speculatiebeding of bewoningsplicht (hiermee kan worden bereikt dat de doelgroep blijvend bediend wordt)
- 5 Starterslening
- 6 Koopgarant of vergelijkbare maatregelen
- 7 Blijvers-lening (lening tbv aanpassen woning zodat men kan blijven wonen)
- 8 Woonlastenfonds (in specifieke situaties een extra bijdrage boven huurtoeslag voor lage inkomens)
- 9 Verkoopversneller bestaande woning waarbij voor de grondcomponent een lening wordt verstrekt mits de nieuwe woning een nieuwbouw binnen gemeentegrenzen betreft
- 10 Maatregelen parkeren en/of binnenterreinen
- 11 Grond uitgeven in erfpacht
- 12 Lagere grondprijs reststroken
- 13 Gebruik maken van abc-levering
- 14 Start bouw vóór juridische levering van de grond zonder rentebetaling
- 15 Juridische levering met de mogelijkheid van latere betaling van de grondprijs, zonder rentebetaling
- 16 Prijsgarantie grondprijs (bijvoorbeeld indien binnen nu en 2 jaar grondprijs daalt restitutie van het verschil)
- 17 Gemeentelijke garantie hypotheek of anderszins (naast NHG)
- 18 Ingroeihypotheek (bedoeld om doorstroming naar middeldure woningen mogelijk te maken.)
- 19 Meewerken aan herontwikkeling/planaanpassing
- 20 Leegstandwet gebruiken
- 21 Minder vergunningen
- 22 Afschalen vergunningen verkorten (zo ja, onder welke voorwaarden)