

Nota Grondbeleid 2020

INLEIDING

1.1 Aanleiding

De overheid voert grondbeleid om de grondmarkt efficiënt en rechtvaardig te laten verlopen en daarbij ruimtelijke doelen te realiseren. De verplichting tot een Nota Grondbeleid vindt verder haar basis in de Financiële verordening gemeente Bergen ex artikel 212 Gemeentewet. Deze nota speelt nog niet in op de nieuwe Omgevingswet die, zoals het er nu voorstaat, op 1 januari 2022 in werking treedt omdat pas in de loop van 2021 duidelijk wordt welke gevolgen de invoering heeft voor het gemeentelijk grondbeleid.

In een Nota Grondbeleid legt de gemeente vast op welke wijze zij haar grondbeleidsinstrumentarium inzet. Zij kan in een actieve rol zelf grond aankopen, zelf bouw- en woonrijp maken en via gronduitgifte haar doelen realiseren, of kan samenwerking zoeken met andere partijen, of in een meer faciliterende rol haar doelen verwezenlijken. Actief grondbeleid rust meer op privaatrechtelijke wetgeving en faciliterend grondbeleid rust meer op publiekrechtelijke wetgeving. Het feit dat de overheid tegelijk "speler" is en "regulator" en daarmee een dubbele pet kan hebben, vraagt om transparantie van beleid.

Het grondbeleid voor de gemeente Bergen is verwoord in deze nota grondbeleid 2020. Deze nota vervangt de nota grondbeleid 2012. De nota grondbeleid 2020 legt de basis voor een heldere en eenduidige werkwijze bij het voeren van het grondbeleid in de gemeente Bergen. Deze nota geeft de door de gemeenteraad vastgestelde kaders waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het grondbeleid uitvoert.

Het grondbeleid valt uiteen in actief en passief grondbeleid. Om invulling te geven aan beide vormen van grondbeleid staan de gemeente diverse grondbeleidinstrumenten ter beschikking. Deze instrumenten worden in deze nota beschreven.

Het is wenselijk om tot een afgewogen nota te komen met een compleet beeld van het gemeentelijk grondbeleid en de gemaakte beleidskeuzen. Tevens is de actuele stand van de grondexploitaties van in uitvoering zijnde bestemmingsplannen opgenomen.

De Grondexploitatiewet (grex-wet) is een onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening. De Grondexploitatiewet biedt gemeenten onder meer instrumenten om kosten van de planontwikkeling bij grondeigenaren en projectontwikkelaars te verhalen. Tevens hebben gemeenten de mogelijkheid een bijdrage te vragen in bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen.

Verder is het mogelijk eventuele maatregelschade ('planschade') die veroorzaakt wordt door planologisch medewerking te verlenen aan een initiatief op basis van een overeenkomst te verhalen op de initiatiefnemer. De juridische basis hiervoor is de Wet ruimtelijke ordening. In Bergen wordt het schaderisico als hier bedoeld altijd afgewenteld op de initiatiefnemer.

De complexiteit van het grondbeleid noodzaakt tot het verschaffen van duidelijkheid over de relevante aspecten van het te voeren grondbeleid. De haalbaarheid en uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen zijn mede afhankelijk van de effectiviteit van het grondbeleid. Ten aanzien van aspecten als grondverwerving, bouwrijp maken, kostenverhaal en gronduitgifte zal een samenhangend en strategisch beleid moeten worden gevoerd. Met behulp van deze nota wordt vorm en inhoud gegeven aan het te voeren grondbeleid in en door de gemeente. Doelstelling van de nota grondbeleid is om de diverse aspecten van grondbeleid en -politiek in samenhang te bekijken en om daarmee tot afstemming van de verschillende uitvoeringstrajecten te komen.

Strategische Regiovisie

De strategische regiovisie constateert, dat het gebied De Maasduinen een aangenaam woonklimaat heeft voor mensen uit het omliggende (stedelijk) gebied, terwijl de eigen bevolking in belangrijke mate vergrijsd. Daaruit trekt men de conclusie dat "het aloude model van huisje-boompje-beestje niet meer afdoende werkt" en dat de regio slimmer en innovatiever met woningbouw aan de slag moet. En wel door het aanbieden van andere woonmilieus, namelijk exclusief en gebiedskarakteristiek en door zorgvuldig te bekijken wat nodig is voor de ouder wordende bevolking met het oog op de toekomstige zorg. Inmiddels beschikken we over een specifiek regionaal- en gemeentelijk woonbeleid in de vorm van respectievelijk een woonvisie voor de regio Noord-Limburg en een gemeentelijke woonvisie.

Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024

De gemeenteraden van de 8 gemeenten in Noord-Limburg hebben inmiddels een nieuwe regionale woonvisie vastgesteld. De gemeenteraad van Bergen heeft dit gedaan op 21 september 2020. De belangrijkste opgaven zijn:

1. Het zo goed mogelijk oplossen van de mismatch tussen woningbehoefte en woningvoorraad. Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwbouw. De samenstelling van onze bevolking verandert – forse toename van 1 persoons huishoudens en we worden ouder – en dit brengt een andere woonvraag met zich mee dus ook andere typen woningen dan waaruit de bestaande woningvoorraad bestaat. De opgave ligt dan ook in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. De nieuwbouw die we toevoegen dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij kijken we nog meer dan voorheen naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt.
2. Alle doelgroepen een plek geven op onze woningmarkt. We zien in onze regio verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren komen. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen onze woningmarkt en de maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (o.a. vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Maar ook aan ouderen en woonurgenten.

Trends en ontwikkelingen op woningmarkt

We kunnen een aantal trends en ontwikkelingen onderscheiden die gevolgen hebben voor het thema wonen. Deze trends en ontwikkelingen zijn verder uitgewerkt in de nieuwe regionale woonvisie.

- **Langer zelfstandig thuis wonen.** Als gevolg van veranderingen in de zorg worden ouderen gestimuleerd zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. Als ouderen willen verhuizen is het niet altijd vanzelfsprekend dat er passende woningen zijn die aansluiten op de behoefte.
- **Extramuralisering van de zorg.** Naast de reguliere instroom op de woningmarkt is er de laatste jaren sprake van extra instroom vanuit de zorg. Het gaat dan om mensen die eerst in een zorginstelling verbleven die uitstromen naar reguliere woningen. Samen met woningcorporaties en zorgorganisaties wordt gewerkt aan een zo optimaal mogelijke spreiding over alle gemeenten en alle wijken. Regionaal zijn hier afspraken over gemaakt en is een Transferpunt opgericht dat dit coördineert.
- **Het ontstaan van eenzijdige wijken in de sociale huursector.** Deze trend hangt nauw samen met de vorige trend.
- **Instroom internationale werknemers.** Deze doelgroep is nodig om de Limburgse economie draaiende te houden. Er is, naast shortstay, ook een trend dat deze mensen zich ook permanent of voor langere tijd in onze regio vestigen.
- **Verduurzaming van de bestaande voorraad.** Hier wordt regionaal maar ook op gemeentelijk niveau fors op ingezet.
- **Klimaatadaptatie.** Met het oog op de klimaatveranderingen is het wellicht verstandig om mogelijke inbreidingslocaties niet zonder meer in te vullen met woningbouw. Er dient voldoende ruimte te worden gecreëerd voor de functies groen en water.
- **Leegkomend vastgoed.** Elke gemeente kampt in meer of mindere mate met bestaand vastgoed dat vrijkomt. Een woonfunctie kan een oplossing zijn voor transformatie van dit bestaand vastgoed, maar is dat niet altijd. Vaak liggen deze leegkomende panden op cruciale plekken in de kernen. Herinvulling van deze plekken is daarom van belang.
- **Behoeft aan andersoortig wonen.** Mensen hebben verschillende wensen en willen ook op verschillende manieren met elkaar samenleven. Denk bijvoorbeeld aan het bewonen van 1 woning door meerdere generaties.

De markt en de economie

Sinds 2015 is ook de woningmarkt weer aan het groeien. De verkoopbaarheid van bestaande woningen is goed ondanks de strengere hypotheekvoorwaarden is er doorstroming ontstaan. Door het tekort aan woningen met name voor ouderen is deze doorstroming nog niet optimaal.

Momenteel heeft de pandemie Covid-19 een negatieve invloed op onze economie, maar nog niet op de huizenmarkt. Zo zijn de prijzen zelfs gestegen en is het huizenaanbod gering. Deze situatie is geen maatstaf voor het beleid op de langere termijn. Wij gaan ervan uit dat de economische situatie en de woningmarkt zich in de komende jaren in redelijke mate zal stabiliseren. Onze blik is gericht op een langere periode, namelijk van 2021 tot 2030.

Woningbouw

De gemeenteraad heeft op 20 december 2017 de gemeentelijke woonvisie 'Perspectief op goed wonen in Bergen' vastgesteld. Centraal staat de doelstelling: Aantrekkelijk woon- en leefklimaat passend bij (veranderende) vraag van de consument, nu en straks.

Om die doelstelling en de hierboven geformuleerde visie te bereiken, formuleren we 3 pijlers waarin het woonbeleid verder is uitgewerkt. De pijlers maken helder waar wat ons betreft een *aantrekkelijk woon- en leefklimaat* uit bestaat:

1. De juiste woning op de juiste plek.
2. Kwaliteit woon- en leefomgeving in de dorpen: wonen-welzijn-zorg en duurzaamheid.
3. Samen werken aan een aantrekkelijke gemeente.

In november 2018 is in opdracht van de gemeente door een adviesbureau een woonbehoeftenonderzoek op kernniveau uitgevoerd. Een van de conclusies was dat er in de periode 2018 – 2028 behoefte is aan circa 200 woningen uitgaande van een positief migratiesaldo waarvan sinds 2015 in onze gemeente sprake is. Naar aanleiding van dit onderzoek is besloten om op dit trendscenario in te zetten. Verder geeft dit onderzoek de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte per kern weer. De resultaten van dit onderzoek worden gebruikt als richtinggevend toetsingskader voor de beoordeling van concrete woningbouwinitiatieven. Zoals eerder aangegeven in deze nota (de nieuwe regionale woonvisie) ligt de nadruk bij nieuwbouw vooral op de toevoeging van de juiste kwaliteit nieuwbouwwoningen (o.a. levensloopbestendige woningen, woningen voor starters, kleinere woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens en bijzondere woonconcepten bv. meergeneratiewoningen). Als het gaat om de bestaande woningvoorraad dan wordt ingezet op het toekomstbestendig maken hiervan (levensloopbestendigheid en duurzaamheid).

Inmiddels beschikken we ook over een gemeentelijk woningbouwprogramma. Dit geeft een beeld van de harde plancapaciteit (nog niet verzilverde woningbouwmogelijkheden op basis van nu geldende bestemmingsplannen) en nieuw beoordeelde woningbouwinitiatieven. Er wordt al enige tijd uitvoering gegeven aan dit programma door onder meer medewerking te verlenen aan nieuwe zeer gewenste woningbouwinitiatieven. Hier pakken we als gemeente onze faciliterende rol.

1.2 Doelstelling grondbeleid

In deze Nota Grondbeleid wordt een visie geschetst van het grondbeleid van de gemeente Bergen. Het grondbeleid is geen doel op zich, maar staat ten dienste van de realisatie van de bestuurlijk gewenste ruimtelijke doelstellingen.

De gemeente wil haar grondbeleidsinstrumentarium optimaal inzetten zodat haar ruimtelijke en economische doelstellingen kan behalen en de financiële risico's beheersbaar kan houden.

Met betrekking tot het grondbeleid staan twee concrete beleidsdoelen voor ogen:

- Het voeren van een actieve grondpolitiek waarbij door middel van het opstellen van bestemmingsplannen woningbouwmogelijkheden in alle kernen worden gecreëerd;
- Het voorbereiden en realiseren van woningbouw.

Bij actief grondbeleid koopt de gemeente zelf als marktpartij gronden en panden aan, maakt bouw- en woonrijp en verkoopt de bouwrijpe gronden vervolgens ten behoeve van de ontwikkeling daarvan. Op deze manier verschaft de gemeente zichzelf maximale sturing in zowel productie als exploitatie van het ontwikkelgebied. Dit is de grootste zekerheid dat de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

De gemeente zal in toekomst vaker in samenwerking met derden de nieuwe woningbouwplannen moeten realiseren. Met deze derden worden dan financiële en organisatorische afspraken gemaakt. De grondexploitatiebepalingen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening zullen als leidraad gelden voor deze afspraken.

Alhoewel de voorkeur uitgaat naar een actief grondbeleid zal per project een afweging worden gemaakt.

Actief/faciliterend grondbeleid

Bij een actieve grondpolitiek probeert een gemeente zelf gronden te verwerven. Vervolgens zal de gemeente deze gronden bouwrijp maken en de bouwterreinen uitgeven door verkoop. De gemeente produceert een bouwterrein. Hiermee kan men zelf voor een verdeling van de grond zorgen. Het onder eigen verantwoordelijkheid realiseren van ruimtelijke plannen biedt enerzijds de zekerheid dat plannen conform de vastgestelde plannen worden uitgevoerd, maar geeft anderzijds ook exploitatierisico's. De risico's van de bouwexploitatie zullen moeten worden afgewogen na het opstellen van een exploitatieopzet. Hierna zal het college een besluit nemen.

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente het voor particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren. De gemeente koopt dan niet zelf grond aan, maar zorgt ervoor dat ontwikkelende partijen/derden op hun eigen grond door de gemeente ruimtelijke doelstellingen realiseren. Hiertoe zal de gemeente met name haar publiekrechtelijk instrumentarium aanwenden. De gemeente kan haar invloed uitoefenen

op de inrichting via bestemmingsplan/omgevingsplan, de anterieure overeenkomst en/of posterieure overeenkomst met exploitatieplan. De gemeente is dan gehouden aan het verplicht kostenverhaal, zoals in de wet ruimtelijke ordening (Wro).

Gesteld kan worden dat een faciliterende of passieve grondpolitiek afwachtend, risicomijdend en kostenverhalend is. Het nadeel hiervan is dat de gemeente voor uitvoering van het bouwbeleid geheel afhankelijk is van particuliere partijen en een eventuele winst gaat naar de initiatiefnemer.

In het geval van een actieve grondpolitiek is het verhaal van de kosten vrij gemakkelijk. De gemaakte kosten kunnen immers via de uitgifteprijs van grond worden verhaald. Alle kosten worden samengebracht en aan het totale gebied toegerekend. Iedere 'bouwer' draagt dan per m² bouwgrond in de totale ontwikkelingskosten van het gebied bij.

Bij een faciliterende grondpolitiek, ligt het kostenverhaal gecompliceerder, de grondexploitatiebepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening vormen de basis voor een anterieure overeenkomst.

Uit zowel bedrijfseconomisch oogpunt als uit het oogpunt van een effectieve ruimtelijke ordening zal de tot op heden gevoerde actieve grondpolitiek niet worden gewijzigd. Daarbij is het van belang om op een praktische wijze de grondverwerving vorm te geven, zodat de realisatie van ruimtelijke plannen ook daadwerkelijk zoals beoogd kan worden uitgevoerd.

In deze nota wordt een beleidskader gegeven om te voorzien in een actieve grondpolitiek. Ook wordt een instrumentarium geboden waarbij voorwaarden worden gesteld aan particuliere grondexploitatie. Dit betekent dat de gemeente zowel toekomt aan een aanpak met elementen van actieve als elementen van faciliterende grondpolitiek.

Uit beleidsmatig oogpunt wordt een duidelijke voorkeur gegeven aan het zelf verwerven, ontwikkelen en uitgeven van gronden. Natuurlijk dient bij het grondbeleid te worden beschikt over een zodanig grondbeleidsinstrumentarium, dat in beide situaties doeltreffend kan worden gewerkt. Uitgangspunt is dat tijdig en slagvaardig kan worden ingespeeld op marktontwikkelingen, concurrentieverhoudingen, publiek-private samenwerking en toepassing van kostenverhaal.

De belangrijkste verschillen tussen actief en passief/faciliterend grondbeleid:

Actief grondbeleid	Faciliterend/Passief grondbeleid
Initiatief gemeente.	Initiatief bij derden.
De gemeente verwerft de gronden.	De gronden zijn eigendom van particulieren of projectontwikkelaars.
De gemeente legt de openbare voorzieningen aan.	Openbare voorzieningen worden door derden aangelegd overeenkomstig de eisen die de gemeente daaraan stelt.
De gemeente ontwikkelt zelf.	De gemeente sluit een grondexploitatieoverkomst met als leidraad de grondexploitatiebepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening of posterieure overeenkomst met exploitatieplan. Dit laatste wanneer niet vrijwillig wordt meegewerkt aan het sluiten van een overeenkomst.
De gemeente kan via gronduitgifte optimaal sturen op realiseren van ruimtelijke doelstellingen.	De projectontwikkelaar/particulier verkoopt woningen of kavels. De gemeente kan op grond van het Besluit ruimtelijke ordening de voorwaarde stellen dat in een bepaald woningsegment dient te worden gebouwd, bijvoorbeeld sociale huur.
Winst/Verlies voor gemeente.	Winst/Verlies voor derden
Zeggenschap over prijs en distributie	Prijs en distributie wordt bepaald door derden
Risico voor de gemeente	Risico voor initiatiefnemer

2. GRONDVERWERVING

2.1 Grondverwerving

Onder actief grondbeleid wordt verstaan dat de gemeente zelf grond verwerft, tijdelijk beheert, bouwrijp maakt en uitgeeft. De instrumenten die de gemeente kan gebruiken bij het verwerven van grond:

- Minnelijke verwerving;
- Gemeentelijk voorkeursrecht;
- Onteigening;

- Grondruil.

Bij een actieve grondpolitiek dient de gemeente tijdig over gronden te beschikken en de aankoop moet tegen aanvaardbare prijzen plaatsvinden. In het kader van een gericht verwervingsbeleid van potentiële bouwgronden is het zaak om daadkrachtig te kunnen optreden. Hiertoe dienen tijdig adequate beslissingen en besluiten ten aanzien van wel of niet verwerven te worden genomen. Voor een inschatting van de waarde van mogelijk te verwerven gronden, dient een externe taxateur ingeschakeld te worden. Deze volgt beroepsmatig de ontwikkelingen op de grondmarkt voor woningbouw en bedrijventerreinen en kan dus de huidige en toekomstige waarde van gronden goed vaststellen.

Naast advisering omtrent de grondwaarde speelt de door gemeente ingeschakelde taxateur ook een bemiddelende rol tussen kopende en verkopende partij. Regelmatig overleg tussen gemeente en de externe taxateur is noodzakelijk.

Minnelijke verwerving heeft de voorkeur van de gemeente om deze verstoring van de verhoudingen tussen burgers en de gemeente voorkomt.

Voor nieuwe exploitatieplannen van de gemeente zal eerst de haalbaarheid van deze exploitatieplannen moeten worden onderzocht. Hiervoor heeft de gemeente een budget geraamd van € 50.000,-, dit zal beschikbaar worden gesteld uit de reserve grondbedrijf.

Bij passief grondbeleid wendt de gemeente haar publiekrechtelijke bevoegdheden aan ten behoeve van de bouwers, die grond hebben verworven. De gemeente beperkt zich tot regulering van activiteiten van de private sector middels het bestemmingsplan, grondexploitatieovereenkomst en exploitatieplan. Het voordeel van dit beleid is dat de financiële risico's grotendeels bij derden komen te liggen. Nadeel is het gemis van sturing van publieke doelstellingen.

2.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

Met de Wet voorkeursrecht gemeenten(WVG) heeft de gemeente een instrument in handen om ongewenste ontwikkelingen in plangebieden tegen te gaan. Met het vestigen van het voorkeursrecht worden de eigenaren van onroerende zaken, in het plangebied waar het recht op is gevestigd verplicht als zij willen verkopen eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen de onroerende zaak te verwerven.

Bij de afweging om al dan niet gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen moet worden betrokken dat vestiging een prijsopdrijvend effect kan hebben. Bovendien zal de gemeente in de planontwikkeling zover moeten zijn dat termijnen voor het standhouden van het voorkeursrecht haalbaar zijn.

Er moet worden afgewogen dat het vestigen van voorkeursrecht tijd en geld kost. Dit kan behoorlijk oplopen indien de vestiging juridische procedures tot gevolg heeft.

De gemeente Bergen past reeds deze wetgeving toe, wanneer de eigendomssituatie er om vraagt en gemeentelijke exploitatie in een concrete situatie gewenst wordt.

2.3 Onteigening

Indien onderhandelingen geen uitzicht meer geven op minnelijke verwerving, is het beleid van de gemeente Bergen een onteigeningsprocedure te starten.

Aan het direct opstarten van de onteigeningsprocedure dient overigens de voorwaarde te worden gesteld dat het plan niet gewijzigd wordt, voor zover dat als basis dient voor de onteigening.

Gezien de (zo goed als gelijke) looptijd van een bestemmingsplan- en een projectbesluit onteigening, ligt ten behoeve van een onteigening de keuze voor het opstellen van een bestemmingsplan voor de hand.

Gelijktijdig zal dan een exploitatieplan in procedure gebracht moeten worden.

Het exploitatieplan neemt binnen de publiekrechtelijke grondexploitatie een centrale positie in. In dit exploitatieplan kan de overheid de uitgangspunten voor de grondexploitatie vastleggen. Indien de particuliere eigenaar vervolgens tot bouwen of tot uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied wil overgaan, dan dienen hierbij de uitgangspunten zoals vastgelegd in het exploitatieplan in acht te worden genomen.

3. KOSTEN EN KOSTENVERHAAL

3.1.Ontwikkelingskosten

Naast aankoop van gronden voor realisatie van een gewenste ontwikkeling moeten er nog andere kosten gemaakt worden voordat werkelijk tot uitgifte kan worden uitgegaan. Zo dienen er de nodige investeringen te worden gedaan om de grond daadwerkelijk (fysiek) bouwrijp te maken.

Tevens is de inrichting van de openbare ruimte van groot belang voor de kwaliteit van ruimtelijke plannen.

Vormgeving en inrichting van woonstraten, groenzones en parkeerplaatsen zijn van invloed op het woon- en leefklimaat van een nieuw te ontwikkelen woongebied. Een hoogstaande kwaliteit van de openbare ruimte heeft een positieve invloed op het gewenste woon- en leefmilieu.

Anderzijds vormt de aanleg van openbare voorzieningen veelal de grootste investering in een bestemmingsplan en is kostenbeheersing zeker van belang.

Voor het opzetten van een grondexploitatie kunnen de volgende kosten worden onderscheiden:

- Verwerving gronden en eventuele opstallen;
- kosten in verband met planologische maatregelen (opstellen visie en bestemmingsplan);
- kosten in verband met milieutechnische maatregelen (bodemonderzoek, akoestisch onderzoek etc.);
- eventueel onderzoek naar de archeologische waarden;
- eventueel onderzoek naar flora en fauna;
- aanleg en inrichting van de openbare ruimte en groenvoorzieningen;
- aanleg nutsvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen;
- toerekening bovenwijkse voorzieningen;
- ambtelijke apparaatskosten;
- tijdelijk beheer;
- stortingen in voorzieningen;
- rentekosten (tijd tussen verwerving en uitgifte laatste kavel);
- overige kosten (bv. schadeloosstellingen of maatregelschade, lees 'planschade').

Op basis van de te maken kosten dient er een exploitatiebegroting voor het betreffende plan te worden opgesteld. Uitgangspunt is dat de exploitatie minimaal sluitend is.

De afweging van ruimtelijke en sectorale belangen enerzijds en financieel-economische belangen anderzijds kan tot gevolg hebben dat niet in alle gevallen tot een sluitende grondexploitatie wordt gekomen. In eerste instantie zal moeten worden getracht om met maatregelen binnen het plan wel tot een dekking van de kosten te komen. Indien dit binnen de exploitatie toch niet mogelijk is, kan een onttrekking uit de reserve grondbedrijf plaatsvinden.

Slechts in uitzonderingsgevallen zal een negatief exploitatieresultaat worden geaccepteerd.

In de nota "reserves en voorzieningen" is besloten tot de invoering van één reserve, die wordt gevoed via de grondexploitatie en bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen. Deze reserve grondbedrijf dient ter voorkoming van schommelingen in exploitatie en als buffer voor eventuele verliezen.

Maatregelschade ('Planschade')

Artikel 6.1 (WRO) biedt belanghebbenden die als gevolg van wijziging van het planologische regime in een planologisch nadeliger positie komen de mogelijkheid om een schadeclaim wegens vermeende waardevermindering van hun onroerend goed in te dienen.

Het gaat dan vaak om bouwprojecten die na onder meer het van kracht worden van een nieuw bestemmingsplan gerealiseerd worden.

Zowel binnen het privaatrechtelijke als het publiekrechtelijke spoor is verhaal van planschade mogelijk. In het privaatrechtelijke spoor vindt planschadeverhaal plaats door afspraken daarover op te nemen in de af te sluiten overeenkomsten. In het publiekrechtelijke spoor is planschade opgenomen in de bij AMvB vastgestelde kostensoortenlijst. Daarmee is het mogelijk om de volledige planschade om te slaan over alle eigenaren in het exploitatiegebied die gronden gaan ontwikkelen.

De toegekende planschadebedragen en kosten zullen moeten worden betaald door de grondeigenaren, hetzij via een overeenkomst of via een grondexploitatiebijdrage.

3.2 Kwaliteitsaspecten

De wijze waarop een nieuwe locatie wordt ingericht, heeft grote invloed op de kwaliteit en uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan. De basis voor de inrichting van een ontwikkelingsgebied wordt gegeven door het stedenbouwkundig programma. Daarbij zal echter wel een koppeling moeten plaatsvinden met de daarmee samenhangende financiële gevolgen. Het beleid is gericht op de totstandkoming van ruimtelijke plannen met een hoge kwaliteit tegen aanvaardbare financiële offers.

Bij de aanleg van civieltechnische werken (zoals riolering) en bij groen zal telkens een afweging worden gemaakt tussen kwaliteit en kosten. Aspecten die van belang zijn voor het realiseren van kwaliteit zijn onder meer de gevraagde architectuur (beeldkwaliteit).

Het 'Duurzaam ontwikkelen' ofwel op een wijze bouwen die het milieu zo min mogelijk belast staat volop in de belangstelling. Bij de planontwikkeling van woongebieden dient dit altijd concreet te worden gemaakt. Denk hierbij onder meer aan klimaat adaptieve maatregelen en de bouw van bijna energie neutrale woningen.

3.3 Kostenverhaal

Algemeen

De in voorgaande paragrafen beschreven kosten voor de gemeente zullen door ontwikkeling van het gebied moeten worden terugverdiend (het verhalen van de kosten). Het verhaal van door de gemeente gemaakte of te maken kosten doet zich voor bij zowel actief als passief grondbeleid. Uitgangspunt bij een actief grondbeleid is, dat de kosten kunnen worden gedekt uit de opbrengsten van de verkoop van grond. In principe wordt hiermee een negatieve exploitatie voorkomen of indien hiervan toch sprake is, kan dit gedekt worden via de reserve grondbedrijf.

Uit het oogpunt van gelijkheid worden tot nu toe in de gehele gemeente nagenoeg dezelfde grondprijzen gehanteerd zonder een directe relatie te leggen met de betreffende productiekosten van een locatie (zie verder hoofdstuk 5).

Steeds vaker komt het voor dat particuliere grondeigenaren zelf initiatieven ontplooiën met betrekking tot grondexploitatie. Dit kan door de grond te verkopen aan of samen met een ontwikkelaar te exploiteren en gronden uit te geven.

In die gevallen waarbij een actief grondbeleid van de gemeente niet mogelijk is, wordt overgegaan naar faciliterend grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid speelt de aanwezigheid van een doeltreffend kostenverhaal-instrumentarium een belangrijke rol.

Uitgangspunt van grondexploitatiebepalingen in de Wet ruimtelijke ordening is dat kostenverhaal in beginsel wettelijk verplicht is.

Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening

De gemeente maakt bij de ontwikkeling van een plan kosten: stedenbouwkundige kosten, onderzoekskosten, kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen (bijvoorbeeld aanleg wegen, leggen kabels en leidingen en aanleg openbaar groen). Deze kosten moeten op enigerlei wijze gedekt worden. Ofwel de gemeente neemt de kosten voor haar rekening of verhaal deze kosten op degenen die profijt hebben van de openbare voorzieningen.

De essentie van de Grondexploitatiewet is dat er een scheiding is aangebracht tussen de periode vóór het in procedure brengen van de ruimtelijke maatregel en de periode daarna. In de periode daarvoor kan via privaatrechtelijke contracten een exploitatiebijdrage worden afgesproken en verzekerd. De anterieure overeenkomsten zijn in principe vormvrij. Lukt het niet om met alle grondeigenaren tot overeenstemming te komen, dan moeten de kosten op een publiekrechtelijke wijze door de gemeente worden verhaald. Daarvoor dient (verplicht) een exploitatieplan te worden opgesteld en via dezelfde procedure als de ruimtelijke maatregel te worden vastgesteld. Vervolgens wordt via de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit betaling afgedwongen. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald, dat een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit geweigerd moet worden indien de aanvraag in strijd is met het exploitatieplan.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan bevat:

- een grondexploitatie en regels voor het omslaan van de kostensoorten over de verschillende uitgiftecategorieën;

en kan bevatten:

- locatie-eisen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken van de grond, bepalingen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen;
- regels ten aanzien van aantallen en locatie van sociale woningbouw en vrije sector kavels (particulier opdrachtgeverschap), zodat bepaald kan worden in welk jaar een bepaald bouwplan gebouwd mag worden;
- regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen.

Kostenverhaal heeft als doel de door de gemeente gemaakte kosten te verhalen en te komen tot binnenplanse verevening. De kosten worden binnen het uitbreidingsplan omgeslagen naar kosten per uitgeefbare m². Deze kosten worden dan verhaald op grondeigenaren.

Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties, of gedeelten daarvan, in de exploitatie worden meegenomen in de vorm van een fondsbijdrage. Dit op voorwaarde dat er voor deze locaties een omgevingsvisie is vastgesteld die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.

Ook kan een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling worden gevraagd, eveneens onder de voorwaarde dat deze zijn grondslag vindt in een omgevingsvisie. Deze bijdrage kan alleen gevraagd worden indien de privaatrechtelijke overeenkomst gesloten wordt vóór de vaststelling van het exploitatieplan. In een posterieure overeenkomst mag deze bijdrage ruimtelijke ontwikkeling dus niet worden opgenomen; evenmin mag ze aan de bouwvergunning gekoppeld worden.

Zodra een exploitatieplan is vastgesteld geldt dus een aanzienlijke beperking op de gemeentelijke contractsvrijheid die bestond voordat het exploitatieplan werd vastgesteld. Na de vaststelling van het exploitatieplan mogen tevens geen afspraken in een overeenkomst meer worden opgenomen die afwijken van het exploitatieplan of die in een exploitatieplan hadden kunnen worden opgenomen maar waarvan is afgezien.

Bij de toerekening van kosten dient rekening te worden gehouden met beginselen van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Belangrijk is ook dat de gemeente nooit meer kosten kan verhalen dan de opbrengsten van die exploitatie. Tenslotte vereist de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dat het totale exploitatiegebied verzekerd is middels kostenverhaal en dat tevens het eventuele exploitatietekort is gedekt.

Om aan de voorheen bestaande onduidelijkheid over welke kosten nu wel en welke kosten niet rechtens verhaald kunnen worden een einde te maken, is bij Algemene Maatregel van Bestuur een limitatieve kostenlijst vastgesteld. Bij verhaalbare kosten gaat het primair om kosten die in het kader van de grondexploitatie gemaakt worden om de desbetreffende locatie te kunnen ontwikkelen; de kosten van de fysieke voorzieningen. Tot de kosten behoren in beginsel alleen de aanlegkosten.

Ook buiten het exploitatiegebied zullen mogelijk voorzieningen getroffen moeten worden die ten dienste staan aan het exploitatiegebied en die geheel of gedeeltelijk zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied. Om dit te bepalen gelden wederom de drie toetsingscriteria van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Binnen twee weken na het sluiten van een overeenkomst (voor of na de vaststelling van het exploitatieplan) dient de zakelijke beschrijving van de inhoud van de exploitatieovereenkomst openbaar bekend te worden gemaakt. Of de Inhoud van de overeenkomst openbaar gemaakt moet worden moet bepaald worden aan de hand van de criteria van de Wet openbaarheid van bestuur.

De gemeente heeft de mogelijkheid om in bepaalde gevallen af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. Als er via het exploitatieplan in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen of omdat de opbrengsten van het exploitatieplan in relatieve zin niet opwegen tegen de bestuurlijke kosten, dan kan de gemeente afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De gemeente Bergen zet in op het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst voor het kostenverhaal, in de vorm van een anterieure overeenkomst. Bij anterieure overeenkomsten zijn partijen niet gebonden aan het publiekrechtelijke kader van de grondexploitatiebepalingen in de Wet ruimtelijke ordening. Hierdoor bestaat nog de ruimte om afspraken te maken over bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkelingen.

De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is in het publiekrechtelijk spoor niet mogelijk. Dit betekent dat een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling alleen kan worden gevraagd door middel van een privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst en dus niet via een publiekrechtelijk exploitatieplan.



Siebengewald, St Jozefstraat, starterswoningen

4. GRONDEXPLOITATIE

4.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de mogelijkheden tot verwerving van gronden en de kosten die gemaakt moeten worden om deze gronden voor hun bestemming geschikt te maken.

Al deze werkzaamheden hebben natuurlijk hun financiële consequenties, die in een exploitatieopzet van een plan of locatie zichtbaar worden. Door het tijdig opzetten van een exploitatie worden kosten en ongelijke opbrengsten in relatie met elkaar gebracht, waardoor inzicht ontstaat in de mogelijke financiële risico's.

Binnen de gemeentelijke financiële verantwoording zijn we gehouden aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Het begrip 'actieve grondexploitatie' ofwel bouwgrondexploitatie wordt omschreven als: 'de activiteit waarbij ruwe onbebouwde gronden met behulp van arbeid, materialen en kapitaalgoederen omgevormd worden tot aan derden te verkopen of in erfpacht uit te geven bouwterreinen. De daarbij behorende straten, pleinen, plantsoenen en riolering worden om niet in beheer en onderhoud genomen.'

Er is dus sprake van actieve grondexploitatie als de gemeente gronden ontwikkelt (exploiteert) voor eigen risico.

Zoals reeds eerder aangegeven worden er verschillende stadia doorlopen alvorens tot exploitatie van een locatie wordt gekomen. In de eerste fasen worden ideeën ontwikkeld op het gebied van ruimtelijke ordening en grondzaken om bepaalde gebieden in de gemeente te ontwikkelen voor woningen, bedrijven, recreatie, voorzieningen, etc. In de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie staat de gewenste ontwikkeling voor de diverse functies in hoofdlijnen beschreven. Op basis hiervan worden de mogelijkheden van concrete locaties verder bekeken.

Indien de beoogde locatie inderdaad voldoet aan de door de beoogde bestemming gestelde eisen wordt het verwervingsplan opgesteld. Dit betekent dat de ideeën verder worden uitgewerkt en een planning gemaakt van de activiteiten die nodig zijn om te komen tot de feitelijke exploitatie. Hierbij kan worden gedacht aan:

- herziening van het geldende bestemmingsplan;
- bepaling van de eventueel aan te kopen gronden (sleutelpercelen);
- eerste globale berekeningen omtrent kosten grondaankoop, bouw- en woonrijp maken;
- bij woningbouw de relatie met het woningbouwprogramma;
- de noodzakelijke fasering van het plan.

Vaak is het in deze fase al nodig en/of gewenst om strategische grondposities in te nemen, voordat een bestemmingsplan wordt gewijzigd en een exploitatieopzet door de gemeenteraad is vastgesteld.

Burgemeester en wethouders voeren dit strategisch beleid uit en waar het gaat om grootschalige aankopen informeren zij hierover de commissie Ruimte en Economie en/of de raad. In dat geval komt de rentelast van deze grondaankopen ten laste van de gemeentebegroting totdat het college het besluit heeft genomen opdracht te geven voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt in principe ook de exploitatieopzet van dit plan ter vaststelling voorgelegd. Kosten die gemaakt worden drukken op de exploitatie van dit plan. Dit betreft de gronden die mogelijk nog aangekocht moeten worden en het bouw- en woonrijp maken.

Elke fase van dit proces kent natuurlijk een eigen risicoprofiel. Hoe verder het proces is gevorderd, hoe beter de kosten en opbrengsten en daarmee dus het risico is in te schatten.

De exploitatieplannen van het grondbedrijf worden twee keer per jaar geactualiseerd, namelijk met de jaarrekening en de begroting, een rapportage en de financiële uitkomsten staan vermeld in de paragraaf grondbeleid.

De laatste jaren komt het steeds vaker voor dat particulieren en ontwikkelaars aan de gemeente vragen medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling op een bepaalde locatie. De gemeente wordt dan gevraagd om de ontwikkeling te faciliteren door het bestemmingsplan te herzien en, indien dit aan de orde is, medewerking te verlenen aan de herinrichting en uitbreiding van het openbaar gebied (overdracht van door de ontwikkelaar bouwrijp en woonrijp gemaakte gronden die in de nieuwe situatie een openbare functie krijgen). Er zijn inmiddels een aantal projecten waarbij dit aan de orde is en waaraan de medewerking is toegezegd. Van een actieve grondpolitiek is dan geen sprake meer. De verwachting is dat passieve grondpolitiek de komende jaren steeds meer zijn intrede gaat doen in onze gemeente. Dit betekent dat we per saldo minder opbrengsten krijgen uit het grondbedrijf.

4.2 Wijze van verantwoording

Mede op basis van de hiervoor beschreven procedure-fasen onderscheiden we voor de grondexploitatie een tweetal soorten gebieden of locaties:

- a. gronden nog niet in exploitatie;
- b. gronden in exploitatie.

Ad a. gronden nog niet in exploitatie

Op enig moment in de procedure wordt duidelijk of een bepaalde locatie zeker wordt ontwikkeld en op welke wijze. De relaties tussen aankopen, bestemmingswijziging, contingenten en verkopen kunnen worden gelegd en beoordeeld. Deze gebieden worden op korte termijn wel in exploitatie genomen en dus kunnen op dat moment de risico's goed worden ingeschat. Deze gronden worden dan als 'nog niet in exploitatie' aangeduid en eventuele kosten kunnen dan geactiveerd worden ofwel als voorraad grondexploitatie verantwoord. Dit zal alleen gelden voor gebieden waarvan de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieopzet binnen de geldende financiële planperiode (periode van de gemeentelijke meerjarenbegroting) gerealiseerd kunnen worden. Hieronder volgt een overzicht van gronden nog niet in exploitatie:

Gronden nog niet in exploitatie

Kern	Plan	Verwacht saldo	Afronding
Siebengewald	Gochsedijk/Callunastraat	0	2025

Siebengewald: Gochsedijk /Callunastraat

Het agrarische bedrijf is aangekocht en de agrarische bebouwing is gesloopt. Wij zullen in 2021 een bestemmingsplansprocedure gaan opstarten voor de bouw van maximaal 3 nieuwe woningen.

Ad b. Gronden in exploitatie

Na vaststelling van bestemmingsplan en exploitatieopzet door de gemeenteraad is een gebied 'in exploitatie'. Te maken kosten en opbrengsten kunnen normaal worden ingebracht in de exploitatie. Na eerste vaststelling van een exploitatie zijn er natuurlijk altijd ontwikkelingen waardoor bijstelling nodig is.

Wijzigingen in exploitaties worden continu gevolgd en jaarlijks bij vaststelling van de jaarrekening zal een actualisatie aan de raad worden voorgelegd.

De plannen waarvan de 'gronden in exploitatie' zijn kennen een reeds vastgestelde exploitatieopzet. Van alle in exploitatie zijnde plannen zijn de exploitaties in beoordeeld en bijgesteld. Hiervan wordt hierna een overzicht gegeven.

Tevens zijn de exploitatieopzetten gegeven van de gronden 'nog niet in exploitatie', deze worden op korte termijn eveneens aan de gemeenteraad voorgelegd.

De basis voor de berekening van de exploitatieopzet is:

1. kosten voor het bouw- en woonrijp maken;
2. de planning van aankopen en inschatting van de aankoopkosten;
3. ambtelijke kosten;
4. planning van opbrengsten door gronduitgifte voortkomend uit de woningbouwprogrammering.

Deze kosten zijn per plan en verdeeld naar begrotingsjaar aangegeven. Daarna vindt financiële doorrekening plaats van de exploitatie.

Ad 3. Ambtelijke kosten

Ten aanzien van de inzet van menskracht moet nog het volgende worden opgemerkt. Uit het overzicht op volgende bladzijde blijkt, dat het de verwachting is dat het aantal plannen met een eigen grondexploitatie in de toekomst minimaal stabiel zal blijven. De thans benodigde capaciteit voor plannen in exploitatie zal zeker gehandhaafd moeten blijven. Gelet op deze verwachting zal de toerekening van uren voor 2021 t/m 2025 € 100.000 (1.152 uur) bedragen. Er zal een extra medewerker worden ingezet om de woningbouwambities waar te maken. De kosten van deze medewerker gaan wij betalen uit de reserve grondbedrijf. Door het afsluiten van anterieure overeenkomsten zullen er ook inkomsten binnenvallen bij het grondbedrijf.

Ad 4. Planning gronduitgifte en woningbouwprogrammering

De planning van opbrengsten door gronduitgifte vindt plaats op basis van regionale visie op wonen en voorzieningen. De gemeentelijke woningbouwplanning geeft het aantal te bouwen woningen per kern weer voor een bepaalde periode voor de plannen van de gemeente Bergen. Er wordt naar gestreefd deze woningbouwplanning te halen

AANTAL TE REALISEREN EENHEDEN (gereed meldingen van woningen)

Woningbouwprogramma	2021	2021-2025
Afferden		
Alverman	2	15
Afferdse Heide	4	8
Wellerlooi		
Droogstal-Zuid	4	14
Siebengewald		
St. Jozefstraat	4	14
Well		
Kasteellaan	1	1
Totaal	15	52

*

Bouwkavels van de gemeente Bergen

De verdeling van het aantal woningen over de jaren bepaalt de gemeente zelf. Daarbij moet rekening worden gehouden met individuele particuliere woningbouw.

De exploitatieopzetten worden ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De exploitatieopzetten zullen jaarlijks worden bijgesteld bij de opstelling van de jaarrekening. De exploitatieopzetten zijn derhalve niet opgenomen in deze nota, worden via een afzonderlijk raadsvoorstel aangeboden.

In het kort gaat het om de volgende plannen:

tabel PH1 in uitvoering zijnde plannen

Woningbouw				
Plaats	Plan	Verwacht saldo 31-12-2020	Afronding	Restant kavels 1-9-2020
Afferden	Alverman	-279.932	2026	15
Afferden	AfferdseHeide/ Kapelstraat	296.560	2023	8
Bergen	Flammert	10.582	2020	0
Wellerlooi	Vliespas/ Gielenkamp	725.327	2024	14
Well	Kasteellaan	910	2021	1
Siebengewald	St. Jozefstraat	117.879	2024	14
Totaal	Voordelig saldo	871.325		



Afferden, Alverman

Uitbreiding de "Flammert" Bergen

De ambulancezorg Limburg-Noord heeft een kavel van 1.257 m² gekocht voor het oprichten van een ambulancepost. De gemeente Bergen gaat in 2020 het groen aanleggen. In 2020 is er reeds een winstneming geweest van €25.029,-, 2021 zal nogmaals ongeveer € 10.500,- aan de reserve grondbedrijf worden toegevoegd. Het project wordt in 2021 afgesloten.

Alverman Afferden

De locatie vormt een afronding van de woonwijk die nu is begrensd door de Straatakkerweg. De te bouwen wijk fungeert daarmee als overgang tussen de wijk en het sportpark Alverman. Het is de bedoeling om hier o.a. een woningbouwproject te realiseren volgens het CPO-principe (Collectief particulier opdrachtgeverschap) voor met name starters en senioren. De resterende kavels zullen worden uitgegeven voor vrijstaande woningen. Om andere dan vrijstaande woningen te kunnen realiseren is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Wij gaan er van uit de eerste kavels in de loop van 2021 worden uitgegeven. De benodigde werkzaamheden bouwrijp maken zullen in 2021 worden opgestart. Het exploitatieplan loopt t/m 2026. Het tekort op het plan bedraagt ongeveer € 280.000,-. Hier is reeds een voorziening gevormd om dit verlies te dekken.



Afferden, Afferdse Heide

Afferden: Afferdse Heide/Kapelstraat

De exploitatieplan Afferdse Heide is in de afrondende fase. Er resteren nog 8 kavels om te verkopen in dit plan, looptijd t/m 2023. Er is reeds optie verleend op diverse nog uit te geven kavels. Het resterende gedeelte van het plan zal nog woonrijp worden gemaakt, dit zal ook binnen deze periode gaan gebeuren. Op de plaats van het huidige gemeenschapshuis ledershuus in Afferden zal een gezondheidscentrum worden gebouwd. De kosten en de baten zullen in dit exploitatieplan worden verantwoord. De verkoop van de bouwkaavel zal in 2021 plaatsvinden. Het exploitatieplan Afferdse Heide/Kapelstraat zal in 2023 worden afgesloten met een positief resultaat van ongeveer € 297.000,--. Er is bij winstafroming reeds € 468.000,-- in de reserve grondbedrijf gestort. Het totale winstsaldo bedraagt ongeveer € 765.000.

Siebengewald St. Jozefstraat-Nieuweweg

Er wordt in 2020 een definitieve Wadi aangelegd voor de afvoer van het regenwater, deze is ruimtelijk en landschappelijk ingepast en wordt een verfraaiing van het plan St. Jozefstraat. In 2020 zijn wederom 4 starterswoningen gereed gekomen. Verder heeft Destion vijf appartementen gebouwd, dit zijn multiwoningen voor ouderen(2) en één en twee persoonshuishoudens. De resterende 14 kavels zullen worden uitgegeven t/m 2023. Het plan moet nog woonrijp worden gemaakt, dit zal ook binnen deze periode gaan gebeuren.

Het plan zal in 2023 worden afgesloten met een positief saldo van ongeveer € 118.000. Er is reeds bij eerdere winstafroming ongeveer € 60.000 in de reserve grondbedrijf gestort. Het totale positieve saldo bedraagt € 178.000

Well: Kasteellaan

Het perceel van de voormalige basisschool en gemeenschapshuis is bestemd voor woningbouw. Er zijn inmiddels 6 kavels verkocht en bebouwd en er zijn er nog twee kavels in optie gegeven. Het plan is bouwrijp en zal worden woonrijp worden gemaakt, wanneer laatste kavels zijn verkocht. De bijdrage die vanuit dit exploitatieplan, ongeveer groot € 393.000 zal worden gestort in het kader van de bouw MFC Well, bij afsluiting van het plan in 2021 worden voldaan. Het plan zal worden afsloten met een saldo van € 0,--. In het verleden is via afroming een bedrag van ongeveer € 10.000,-- in de reserve grondbedrijf gestort. Het totale winstsaldo bedraagt € 10.000,--.



Droogstal fase II

Wellerlooi, Droogstal fase II

Het plan Droogstal II zal worden afgerond met het plan Vliespas en Gielenkamp. De locatie biedt nog ruimte aan circa 14 woningen. Voor de afronding is een nieuw verkavelingsplan opgesteld. Het is de bedoeling om in dit plangebied behalve de bouw van vrijstaande woningen ook de bouw tweekappers, rijwoningen en seniorenwoningen mogelijk te maken. De voorbereiding van het bouwrijpmaken zal in 2021 nog worden opgestart. Het exploitatieplan zal worden afgesloten in 2024, met een positief saldo van ongeveer € 725.000,--. In het verleden is door afroming ongeveer € 471.000,-- aan de reserve grondbedrijf toegevoegd. Het totale winstsaldo bedraagt € 1.196.000,--.

Winstneming en reserve Grondbedrijf

Tussentijds winst nemen

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Voor winstneming geldt het percentage of completion methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

- Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat én
- De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht én
- De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

De reserve grondbedrijf is niet genormeerd.

Jaarlijks wordt een compleet overzicht van de exploitatieopzetten van de verschillende exploitatieplannen van het grondbedrijf via een separaat voorstel worden gepresenteerd aan het college van burgemeester en wethouders. Tevens worden door het college de nieuwe grondprijzen per kern vastgesteld. Daarna zal aan de raad het voorstel worden gedaan om de exploitatieplannen vast te stellen. Tussentijdse winstnemingen worden bij het vaststellen van de jaarrekening vastgesteld.

Stand 1.1.2020	Winstafroming 2019	Afsluiting KOBS	Stand 31.12.2020
783.390	207.797	15.675	1.006.862

GRONDUITGIFTE

5.1 Inleiding

De uitgifte van de bouw kavels is het sluitstuk van het actieve grondbeleid. Na de verwerving van de gronden, het van kracht worden van het bestemmingsplan en het bouwrijp maken van de gronden worden de bouw kavels overeenkomstig de bestemming uitgegeven en bebouwd. Gronduitgifte kan op verschillende manieren plaatsvinden.

- De planning van de uitgifte van bouw kavels is gekoppeld aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan, het bouwrijp maken van het plan en het gewenste woningbouwprogramma. Jaarlijks wordt het woningbouwprogramma geactualiseerd met de nieuwste ontwikkelingen. Hierbij wordt rekening gehouden met de uitgangspunten en doelstellingen van de regionale woonvisie die door de gemeenteraad op 21 september 2020 is vastgesteld en met de gemeentelijke woonvisie.
- Een woningaanbod waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen (doorstroming) maar ook een woningaanbod dat mensen die buiten onze gemeente wonen aantrekt. Alle nieuwbouw wordt duurzaam uitgevoerd (BENG-normering die op 1 januari 2021 officieel van kracht wordt). Ook faciliteren we woningbouw op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap.
- Ook willen we in beperkte mate ruimte bieden voor het ontwikkelen van projecten gericht op excellent wonen in de gebieden Maaspark Well en Bleijenbeek.
- In het kader van de gemeentelijke duurzaamheidsambitie (project VerduurSAMEN 2030) wensen wij bij nieuwbouw en renovatie maximaal in te zetten op duurzaamheid. Bij verkoop van gemeentelijke woningbouw kavels zullen wij hiervoor een concrete verplichtende voorwaarde opnemen. Voor de sociale huurwoningen zullen wij hierover nieuwe prestatieafspraken maken met Destion. Met ontwikkelaars die zelf een plangebied voor woningbouw wensen te exploiteren maken we hierover concrete afspraken die in een overeenkomst worden vastgelegd.

BELEIDSREGELS RAAD

6.1. Beleidsregels

De onderstaande beleidsregels voorstellen aan de raad:

- Het voeren van een actieve grondpolitiek waarbij door middel van het opstellen van bestemmingsplannen woningbouw mogelijkheden in alle kernen worden gecreëerd;
- De gemeente voert een actief beleid bij het verwerven van gronden;
- Voordat de gemeente Bergen actief de gronden gaat verwerven, wordt er een voorcalculatie gemaakt. Hierna beslist het college van Burgemeester en Wethouders over de aankoop;
- Burgemeester en wethouders voeren het strategisch aankoopbeleid uit en waar het gaat om grootschalige aankopen informeren zij de commissie Ruimte en Economie en/of de raad;
- De Wet voorkeursrecht gemeenten wordt toegepast wanneer de situatie er om vraagt;

- Indien nodig wordt onteigening toegepast;
- Uitgangspunt is dat kosten worden gedekt uit de opbrengst van de grondverkopen;
- Bij particuliere grondexploitatie worden de kosten verhaald. De grondexploitatiebepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening zijn hier van toepassing. Het heeft de voorkeur om een vrijwillige of anterieure overeenkomst te sluiten;
- Wanneer de gemeente met één van de grondeigenaren geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan dient de gemeente een exploitatieplan vast te stellen;
- Jaarlijks wordt een compleet overzicht van de exploitatieopzetten aan de raad gepresenteerd;
- Voor de verantwoording van tussentijdse winstnemingen komt de autorisatie bij de raad te liggen;
- Het uitgangspunt is dat de verkoop van bouwgrond plaatsvindt tegen marktconforme prijzen;
- Er wordt gekozen voor vaste prijzen per kern met differentiatie naar ligging en woningtype;
- De prijs van groen is afhankelijk van de toegevoegde waarde;
- Er zal een extra medewerker worden ingezet om de woningbouwambities waar te maken;
- De kosten van deze medewerker gaan wij betalen uit de reserve grondbedrijf;
- Beschikbaar stellen van € 50.000,- voor haalbaarheidsonderzoek nieuwe exploitatieplannen, gaan wij betalen uit reserve grondbedrijf.