

Actieve grondpolitiek en Grondexploitatie

Beeldvormende raadsvergadering gemeente Goirle

6 januari 2021

Lars Paulussen (PAS b.v.)

Kader:



- De gemeenteraad heeft de kaders voor wonen vastgelegd in de Woonvisie.
- De raad wil graag inzicht in hoe het woningaanbod in de gemeente Goirle bereikbaar wordt en blijft voor starters, jongeren en/of senioren.
- Een woningaanbod dat ook ruimte geeft voor ander type woonvormen.
- Er zijn zorgen over de mate waarin er sociale huurwoningen beschikbaar zijn.
- De gemeenteraad zoekt naar middelen om op de doelen die zijn vastgelegd in de woonvisie te sturen.

Vraagstelling:

“Biedt Actief Grondbeleid aanvullende c.q. betere mogelijkheden om beleidsdoelstellingen Woonvisie te verwezenlijken”.

Opmerking: navolgende geldt ook voor andere ruimtelijke doelstellingen naast woningbouw, bijvoorbeeld op het gebied van de lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en de realisatie van maatschappelijke voorzieningen

Passief Grondbeleid:

Bij Passief Grondbeleid **stelt de gemeente de kaders** (in de vorm van een bestemmingsplan) voor de ontwikkeling vast, maar zijn **derden verantwoordelijk** voor de realisatie.

Bij Passief Grondbeleid zijn de gemeentelijke **investeringen en dus risico's beperkt**. Maar ook is de **invloed van een gemeente beperkt**.

Middelen waarbij de gemeente kan sturen op de kwaliteit en programma zijn het **bestemmingsplan** -> Kaderstellend en de

“overeenkomst” (bijvoorbeeld Anterieure Overeenkomst) met de ontwikkelaar -> voorwaardelijk voor bestemmingsplan.

Actief Grondbeleid:

Actief grondbeleid houdt in dat de gemeente **zelf de regie** heeft bij de ontwikkeling. De **gemeente voert de grondexploitatie**. Hiervoor heeft de gemeente veelal zelf de **grond in eigendom (of verwerft deze)**, is **opdrachtgever voor het bouw- en woonrijp** maken en **geeft grond uit** aan derden (bijvoorbeeld ontwikkelaars, particulieren (in de vorm van individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap).

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente **meer sturingsmogelijkheden en zeggenschap** dan bij faciliterend grondbeleid of publiek-private samenwerking. Daar staat tegenover dat de gemeente ook **meer risico** loopt, vooral doordat grondaankopen vaak grote investeringen betekenen voor gemeenten.

Faciliterend Grondbeleid:

De laatste jaren hanteren veel gemeenten de term **faciliterend** grondbeleid. Sommige gemeenten bedoelen daarmee eigenlijk hetzelfde als passief grondbeleid.

Andere gemeenten bedoelen hiermee dat ze op **bepaalde locaties** actief de instrumenten uit het grondbeleid inzetten, wanneer zij dat nodig vinden om een ontwikkeling te stimuleren.

- In principe geen/beperkt (financieel) risico voor gemeente;
- Winst uit Grondexploitatie vaak niet primaire doelstelling marktpartijen, rendement uit opstalexploitatie;
- Minimaal sluitende Grondexploitatie (= geen verlies) randvoorwaarde;
- Gemeente deelt niet mee in eventuele winst Grondexploitatie;
- Vaak discussie over:
 - Ontwikkelprogramma (aantal woningen/categorieën/VON-prijzen) -> Anterieure overeenkomst;
 - Gewenste ruimtelijke kwaliteit;
 - Te verhalen gemeentelijke plankosten;
 - Eisen openbaar gebied;
 - Parkeernormen;
 - Afdrachten fondsen;
 - Andere beleidsdoelstellingen gemeente;
- Publiekrechtelijk instrumentarium, Exploitatieplan-Anterieure overeenkomst;
- Vaak compromis dat wellicht sub-optimaal is vanuit gemeentelijke doelstellingen bezien;
- Daadwerkelijke realisatie moeilijk afdwingbaar.

- Minimaal sluitende Grondexploitatie niet per sé randvoorwaarde;
- Afhankelijk van financiële kaders makkelijker om doelstellingen “die geld kosten” te realiseren;
- “Wie betaalt, bepaalt” dus meer regie over:
 - Ontwikkelprogramma (aantal woningen/categorieën/VON-prijzen);
 - Gewenste Ruimtelijke kwaliteit;
 - Dekking gemeentelijke plankosten;
 - Eisen openbaar gebied;
 - Parkeernormen;
 - Afdrachten fondsen;
 - Andere beleidsdoelstellingen gemeente;
- Publiekrechtelijk instrumentarium, WVG-Ontheffing;
- Maakt een plan niet beter haalbaar in financiële zin;
- Wel Financieringsvoordelen;

Actief Grondbeleid de keerzijde:



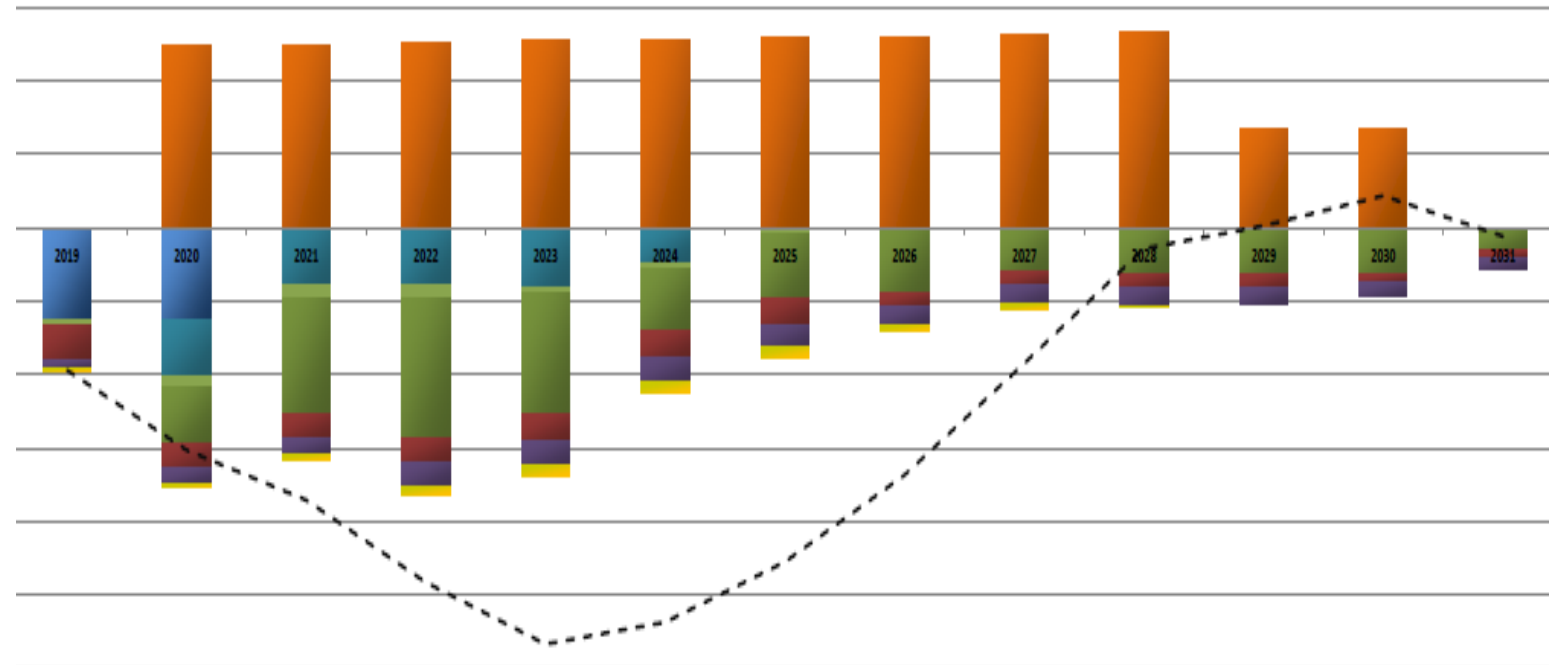
- Gemeente voert zelf Grondexploitatie en loopt dus ook risico;
- Actief Grondbeleid vergt aanzienlijk vermogensbeslag;
- Sprake van aanzienlijke voorfinanciering, de “badkuip”;

- Kosten:

- *Verwerving gronden en opstallen*
- *Onderzoek*
- *Ontwerp*
- *Planontwikkeling*
- *Bodemsanering*
- *Bouwrijp maken*
- *Woonrijp maken*
- *Planschade*
- *Kosten van tijdelijk beheer*
- *Rente-uitgaven*

- Opbrengsten:

- *Gronduitgifte*
- *Tijdelijke verhuur*
- *Subsidies*
- *Bijdragen van derden*
- *Rente-inkomsten*



Actief Grondbeleid de keerzijde:

- Aanzienlijke ambtelijke inzet, niet enkel toetsend;

Ter illustratie: Bakertand:

O.b.v. :

- 49 ha
- 700 woningen
- 12 jaar

Totale plankosten o.b.v. plankostenscan: € 7,25 miljoen

Gemiddeld: € 605.000/jaar -> 3,7 FTE bij € 100/uur/45 weken/36uur

Actief Grondbeleid de keerzijde:

- Nog steeds samenwerking met de markt noodzakelijk,
 - Verwerving grondposities marktpartijen;
 - Afzetrisico;
 - Grondwaarde;
 - Voortgang;
- Afdwingen volledig gemeentelijke grondexploitatie niet altijd mogelijk, zelfrealisatie;

Vraagstelling:

“Biedt Actief Grondbeleid aanvullende c.q. betere mogelijkheden om beleidsdoelstellingen Woonvisie te verwezenlijken”.

- Actief grondbeleid biedt meer/andere mogelijkheden;
- Minder afhankelijk van onderhandelingsresultaat;
- Niet per sé betere mogelijkheden, wel meer regie;
- Maar ook meer risico, maar ook kans op “upside”;
- Grotere Ambtelijke inzet;
- Meer vermogensbeslag gemeente;
- Financieringsvoordeel;
- Nog steeds geen garantie, markt nog steeds nodig (afzet, voortgang, zelfrealisatie);

Vraagstelling:

“Biedt Actief Grondbeleid aanvullende c.q. betere mogelijkheden om beleidsdoelstellingen Woonvisie te verwezenlijken”.

Ter overweging: **Gezamenlijke Grondexploitatie (PPS, GEM)**

Gemeente voert samen met één of meerdere marktpartijen grondexploitatie.

- Nog steeds gemeentelijke investeringen echter minder vermogensbeslag
- Gemeenschappelijk risico;
- Delen in een mogelijke “plus”;
- Gedeelde regie;
- Minder belastend qua Ambtelijke inzet;
- Vaste inbrengwaarde, deel deficit bij ontwikkelaar laten, belang bij voortgang;

Tot slot:

Actief of Passief?

Vooraf gemeente breed vastleggen of per ontwikkeling/situatie bepalen?

Vragen