Gemeente
Sittard-Geleen
Born

NOTA GRONDBELEID 2021



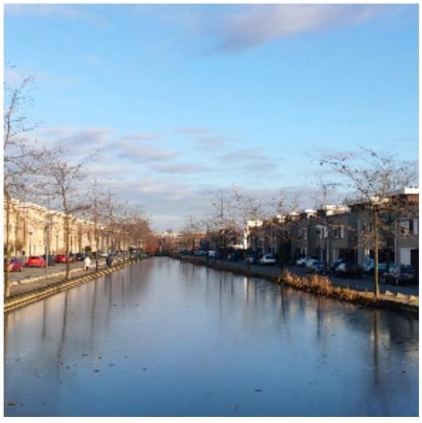












Inhoudsopgave

Samenvatting 3
I. Inleiding en uitdaging voor Sittard-Geleen 4
1.2 Inzet van het grondbeleid 4
1.3. Ontwikkelen van een locatie met of zonder vastgoed 5
1.4. Impact van gebiedsontwikkeling als basis voor het grondbeleid 6
2. Uitvoer van het grondbeleid 7
2.1 Doel van het grondbeleid 7
2.2 Grondbeleid in processtappen (het integraal afwegingsmodel) 7
3. Integrale afweging 10
3.1 Maatschappelijk rendement 10
3.1.1 Maatschappelijke thema's en doelstellingen 11
3.1.2 Beoordeling maatschappelijke impact 12
3.2 Financiële impact 13
3.2.1 De integrale financiële businesscase 14
3.3 Integrale beoordeling 15
4. Rolkeuze grondbeleid 17
4.1 Regierol 17
4.2 Productierol 17
4.3 Mogelijke rollen voor Sittard-Geleen 18
4.4 Afwegingskader voor de voorkeursrol 19
5. Inzet Juridisch en Financieel instrumentarium grondbeleid 22
5.1 Informatievoorziening 22

Samenvatting

Deze nota geeft een actualisering van de uitgangspunten, afwegingen en informatievoorziening van het gemeentelijk grondbeleid. Hiernaast geeft de nota ook een actualisering van de wettelijke, financiële en juridische kaders rondom het grondbeleid.

In een gebiedsontwikkeling komen diverse maatschappelijke vraagstukken samen. We kunnen door de ontwikkeling van een locatie bijdragen aan een gewenste impact. Zo kunnen we bijvoorbeeld meer woningen, meer locaties voor bedrijven, meer recreatiemogelijkheden en/of meer mooie groene gebieden realiseren. Maar we kunnen met een ruimtelijke ontwikkeling ook een positieve verandering brengen in een minder gewenste situatie, zoals leegstand/verloedering of onveilige locaties.

Een ontwikkeling of transformatie van een gebied is nooit een eenzijdige, sectorale aangelegenheid. Het zorgt altijd voor impact op meerdere beleidsterreinen binnen de gemeente. Een integrale aanpak is daarom noodzakelijk. Door zowel de integrale maatschappelijke impact als de brede financiële gevolgen die ontstaan door een ontwikkeling samen in beeld te brengen, kunnen we weloverwogen keuzes maken die bijdragen aan het opgavegericht werken. Dit draagt ertoe bij dat we onze middelen zo doelmatig mogelijk kunnen inzetten. In de nota laten we op basis van onze ambities bij ruimtelijke ontwikkelingen, zien hoe we als gemeente keuzes in maken voor het grondbeleid, hoe we onze eigen rol daarin bepalen en binnen welke financiële kaders we opereren. Het grondbeleid kent daarom de volgende drie hoofddoelen:
Doel 1: Sturing op het realiseren van gewenste ontwikkelingen;
Doel 2: Inzicht verschaffen in de impact van een ontwikkeling;
Doel 3: Inzicht verschaffen in (afwegings)kaders en spelregels voor de ontwikkelingen.



Foto: Engelenhof, Sittard

Door gebruik te maken van een impact-afwegingsmodel maken we inzichtelijk welk integraal resultaat met een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling behaald kan worden. We streven daarbij naar een optimaal resultaat dat bestaat uit de voor de locatie te bepalen ideale mix van maatschappelijk en breed financieel rendement. Daardoor kunnen goed overwogen keuzes gemaakt worden tussen (scenario's van) verschillende ruimtelijke ontwikkelingen.

We kiezen voor een situationeel grondbeleid. Wij bepalen van situatie tot situatie welke rol het beste past bij de ontwikkeling van een locatie. Daarvoor maken we gebruik van een afwegingskader dat helpt de best passende rol voor de gemeente te kiezen, bestaande uit een combinatie van een regierol en een grondproductierol. De regierol van de gemeente gaat over de rol die de gemeente inneemt in de sturing op het tot stand komen van de ontwikkeling. De grondproductierol gaat over de vraag wie het grondtransformatieproces uitvoert. Dat omvat het proces van inkoop, bestemmingswijziging, bouw- en woonrijp maken en verkoop van de voor een ontwikkeling uitgeefbare grond. We laten de keuze voor een rol afhangen van diverse omstandigheden zoals de locatie, de betrokken partijen, de mogelijkheden en de uitdagingen. We wegen dit af en kiezen op basis daarvan de meest passende rol.

I. Inleiding en uitdaging voor Sittard-Geleen

Sittard-Geleen is een aantrekkelijke stad om te wonen en te bezoeken. Als onderdeel van de toekomstige ontwikkeling in Zuid Limburg is de ontwikkeling van Sittard-Geleen gericht op een sterke en gezonde stad, een innovatieve, circulaire en grensoverschrijdende economie en een toekomstbestendig landschap. De grote steden in Zuid Limburg, waaronder Sittard-Geleen, gaan elkaar daarbij versterken zodat zij een bijzonder aantrekkelijke omgeving bieden om te wonen, werken en recreëren, voor inwoners, bezoekers en ondernemers.

Zowel een snelle stedelijke omgeving als een rustige, ontspannen, natuurlijke en natuurrijke omgeving. Daarbinnen hebben we als gemeente grote ambities. Deze hebben een plek gekregen in de Toekomstvisie 2030. We zetten in op een aantal speerpunten: een positieve gezondheidsbeleving, een duurzame, innovatieve en veilige bedrijvigheid, een leven lang leren en ontwikkelen en een duurzame, diverse en veilige woon- en leefomgeving. Een leidend principe in deze toekomstvisie is veerkracht. Veerkracht is het vermogen van de stad, met haar inwoners, organisaties en ondernemers om zodanig te reageren op veranderende omstandigheden dat essentiële kenmerken en kwaliteiten hersteld of vernieuwd worden. We gaan voor een stad die niet alleen tegenslagen weet op te vangen, maar ook op kansen en vernieuwingen weet in te spelen zodat ze een toekomstbestendige stad is.

De ambities die we hebben vragen om een integrale benadering. We realiseren ons goed dat verschillende maatschappelijke ambities elkaar ook kunnen tegenwerken als ze niet goed op elkaar worden afgestemd. We streven daarom juist een aanpak na die ambities verbindt, zodat ze elkaar versterken. Ook wanneer wij in onze gemeente aan de slag gaan om een plek te (her)ontwikkelen, is de integrale benadering van de fysieke leefomgeving om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen ons primair uitgangspunt.

In deze nota grondbeleid laten we zien welke ambities we nastreven bij ruimtelijke ontwikkelingen, hoe we daar als gemeente keuzes in maken, hoe we onze eigen rol daarin bepalen en binnen welke financiële kaders we opereren.

1.2 Inzet van het grondbeleid

Gebieden gaan veranderen en dat biedt uitstekende kansen om die ontwikkelingen te combineren met het verwezenlijken van andere ambities die we hebben, zoals het versterken van de economische ontwikkelingen binnen onze gemeente, het versterken van de natuur en het verbeteren van de leefbaarheid, de mobiliteit en de bereikbaarheid van alle gemeente-kernen.


Foto: Pomphuisje Sittard

Onze ambities gaan nog verder. Wij willen een gemeente zijn waar iedereen mee kan doen en waar iedereen dezelfde kansen en mogelijkheden heeft. Daarom zijn ook duurzaamheid, cultuur, (top)sport, gezondheid en goede woningen van groot belang.

Het grondbeleid kan een belangrijke bijdrage leveren aan deze integrale benadering van locaties en gebieden die we transformeren of nieuw aanleggen. Het is daarmee een belangrijk instrument om deze maatschappelijke doelstellingen in een integrale ontwikkeling te realiseren. Zo kunnen we bijvoorbeeld met de herontwikkeling van een leegstaand gebouw verloedering van de omgeving tegengaan en tegelijk invulling geven aan de behoeftes die we hebben op het gebied van wonen, vergroenen en het creëren van economische broedplaatsen. We leveren op die manier een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid in wijken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de woningbehoefte, de leefbaarheid, het klimaatvraagstuk, de veranderende mobiliteit en de aandacht voor zorg en inkomen.

Wat is grondbeleid?
De realisatie van ruimtelijke elementen, bebouwing, beplanting, verharding is een belangrijke, soms zelfs allesbepalende, factor voor het mogelijk maken van diverse beleidsambities. Voor de realisatie van deze ruimtelijke elementen is een locatie en dus grond nodig.
Grondbeleid kan omschreven worden als het beleid dat gericht is op het beschikbaar krijgen van grond voor het realiseren van ruimtelijke doelstellingen om daarmee gewenste maatschappelijke rendementen te behalen of om te helpen die rendementen mogelijk te maken.
Omdat de realisatie van doelstellingen op deze terreinen samenkomt in de ontwikkeling van een locatie/gebied, leent het grondbeleid zich er bij uitstek ook voor om te helpen inzichtelijk te maken welke integrale maatschappelijke en financiële effecten voortvloeien uit keuzes voor de invulling en ontwikkeling van een locatie of gebied.

Actualisatie grondbeleid
In de actualisatie van het grondbeleid nemen we de integrale afweging van gebiedsontwikkelingen op (zie hoofdstuk 3). Die was als zodanig nog niet in het oude grondbeleid opgenomen. In gebiedsontwikkelingen wordt dit nu ook al toegepast. We gaan dit nu formaliseren in het beleid, zodat wij niet bij iedere ontwikkeling kaders en uitgangspunten helemaal opnieuw hoeven te bepalen en zodat onze ontwikkelende partners al in ons grondbeleid transparant terug kunnen vinden welke elementen wij in een ontwikkeling belangrijk vinden.
Ook nieuw in dit beleid is dat we een situationeel grondbeleid willen en daar een afwegingskader voor hebben opgenomen (zie paragraaf 4.4). Dit situationeel grondbeleid moet ons helpen in de afweging van onze eigen rol in een ontwikkeling, waarbij we letten op de urgentie van de ontwikkeling en op het integraal rendement van de ontwikkeling.


Foto: nieuwbouw en Medisch Centrum Zuyderland, Geleen

1.3. Ontwikkelen van een locatie met of zonder vastgoed

De ontwikkeling van een locatie waar nog gemeentelijk vastgoed op staat, dat op korte of langere termijn ingezet wordt voor een andere bestemming, benaderen we op dezelfde wijze als beschikbare gronden waar geen opstallen op staan. In beide gevallen gaat het namelijk over de beschikking over een locatie waar een ruimtelijke ontwikkeling beoogd wordt. De opstallen die eventueel nog op zo'n locatie staan, krijgen een plek in de afwegingen die gemaakt worden over de toekomstige ontwikkeling. Mogelijk kunnen de opstallen (of een deel ervan) behouden blijven en met een transformatie invulling worden gegeven aan het gewenst ruimtelijk programma. Wanneer dat niet mogelijk is, kan tot sloop van de opstallen worden besloten, waardoor feitelijk alleen (bouw)grond overblijft.

Wanneer we in deze nota grondbeleid spreken over een locatie die ontwikkeld gaat worden, dan maken we daarbij geen onderscheid tussen locaties met en locaties zonder opstallen, zolang deze opstallen behoren tot de groep gebouwen die op korte of langere termijn ingezet worden voor een andere bestemming.

In bijlage 1 wordt nader ingegaan op de koppeling tussen het grond- en vastgoedbeleid.

1.4. Impact van gebiedsontwikkeling als basis voor het grondbeleid

In dit grondbeleid handelen we vanuit de gewenste impact die we via een ontwikkeling willen realiseren. Dit hoeft niet perse het hoogst haalbaar financiële resultaat te zijn. Juist de maatschappelijke impact is belangrijk.

In een gebiedsontwikkeling komen diverse vraagstukken samen. Een ontwikkeling of transformatie van een gebied is nooit een eenzijdige, sectorale aangelegenheid en een integrale aanpak is daarom noodzakelijk. Het zorgt altijd voor impact op meerdere beleidsterreinen binnen de gemeente. We willen ervoor zorgen dat sectorale ambities elkaar versterken en een niet-realistische stapeling van ambities voorkomen. Ook willen we voorkomen dat we met onderling strijdige ambities aan een ontwikkeling gaan werken. Daarvoor starten we een toekomstige ontwikkeling met het in beeld krijgen van de aanleiding van die ontwikkeling. Wanneer we benoemen waarom een ontwikkeling nodig is, kunnen we ook bepalen welke maatschappelijke waarden we terug willen zien in de impact van die ontwikkeling. Door deze maatschappelijke waarden expliciet te benoemen in het grondbeleid zorgen we ervoor dat alle ontwikkelingen in de basis eenzelfde uitgangspunt kennen om zo een integrale afweging mogelijk te maken.

Bij een integrale afweging hoort een bredere financiële afweging. De beoordeling van de ontwikkeling van een gebied op alleen de grondexploitatie geeft onvoldoende beeld van de financiële gevolgen, aangezien de grondexploitatie alleen betrekking heeft op de directe financiële gevolgen van de realisatie en de uitgifte van grond. Andere wijzigingen die ontstaan in de gemeentebegroting door deze ontwikkeling blijven dan buiten beschouwing. Dat kan een vertekend beeld geven wanneer er een oordeel gevraagd wordt over het wel of niet doorgaan van de ontwikkeling of wanneer een keuze uit verschillende scenario's voor de ontwikkeling gemaakt moet worden. We gaan daarom ook andere belangrijke financiële gevolgen van de ontwikkeling in beeld brengen die tot uitdrukking komen in de gemeentebegroting. In H 3.2 zal hier verder op in worden gegaan.

Door zowel de integrale maatschappelijke impact als de brede financiële gevolgen die ontstaan door een ontwikkeling samen in beeld te brengen, kunnen we weloverwogen keuzes maken. Dit draagt ertoe bij dat we onze middelen zo doelmatig mogelijk kunnen inzetten.



Foto: voormalig Jezuïeten Internaat, anno 2021 hotel Merici, Sittard

2. Uitvoer van het grondbeleid

In het vorige hoofdstuk hebben we aangegeven hoe we grondbeleid definiëren en dat we de impact van de gebiedsontwikkeling als basis nemen voor het grondbeleid. Dit hoofdstuk gaat over de doelen van het grondbeleid en de te onderscheiden stappen die we nemen in het grondbeleid.

2.1 Doel van het grondbeleid

Uit onze omschrijving van grondbeleid kunnen we de volgende drie hoofddoelen afleiden:

Doel 1: Sturing op het realiseren van gewenste ontwikkelingen:
We beantwoorden de vraag of de gemeente de benodigde (bouw)grond zelf beschikbaar moet hebben of verkrijgen. Een andere mogelijkheid is immers om partijen die grond in eigendom hebben of krijgen en die willen bijdragen aan het realiseren van de ruimtelijke doelen, actief te faciliteren zodat zij zelf voor de gewenste ontwikkelingen kunnen zorgen. In het grondbeleid worden de afwegingen beschreven die nodig zijn om te bepalen welke rol de gemeente Sittard-Geleen bij de ontwikkelingen wil nemen.

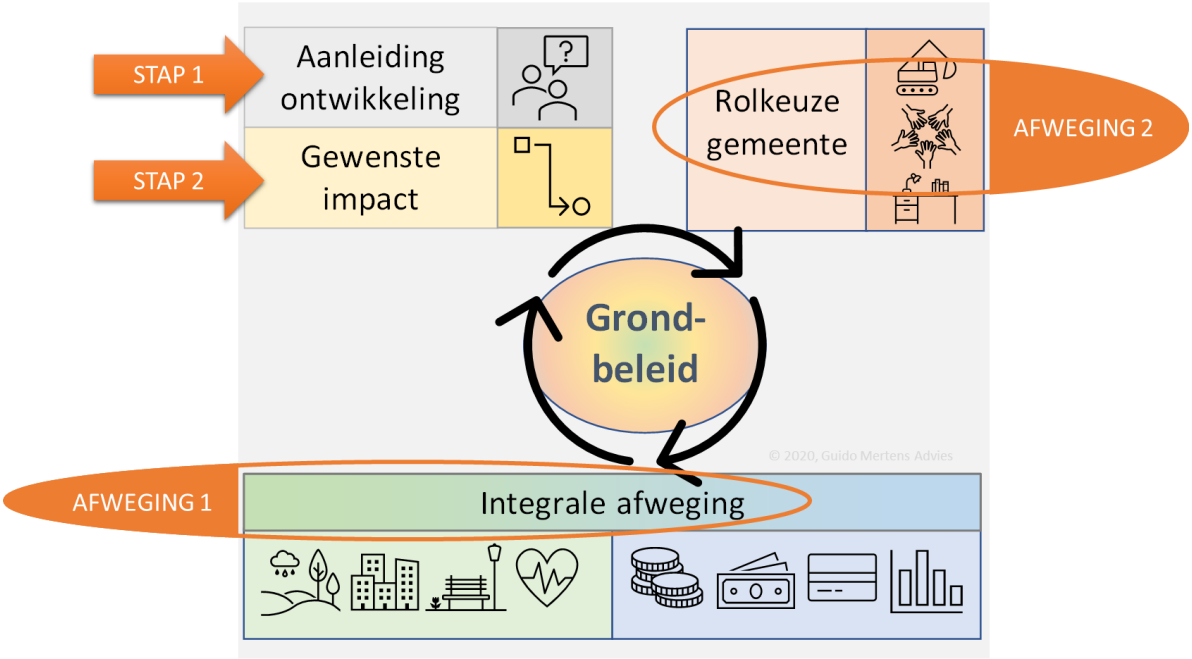
Doel 2: Inzicht verschaffen in de impact van een ontwikkeling:
We benaderen besluiten over de ontwikkeling van een locatie door inzicht te geven in het maatschappelijk en financieel rendement van een ontwikkeling. Net als bij een investeringsbesluit van bijvoorbeeld een rotonde of brug, wordt de inzet van het publieke geld op deze wijze afgewogen ten opzichte van het beoogde resultaat. We zijn daardoor ook in staat om een goede afweging te maken tussen financiële risico's die horen bij de ontwikkeling van een locatie en risico's die optreden als een gewenste maatschappelijke ontwikkeling uitblijft.

Doel 3: Inzicht in (afwegings)kaders en spelregels voor de ontwikkelingen:
We beschrijven aan welke wet- en regelgeving we ons moeten houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook beschrijven we de gemeentelijke kaders waarbinnen we handelen om grond ter beschikking te krijgen en een verandering te kunnen realiseren. De afwegingskaders in het grondbeleid komen in de volgende paragraaf aan de orde.


Foto: Aquarius, Born

2.2 Grondbeleid in processtappen (het integraal afwegingsmodel)

Een integrale benadering van gebiedsontwikkelingen betekent het in onderlinge samenhang bekijken van de sociale, maatschappelijke, fysieke en financiële vraagstukken die bij zo'n ontwikkeling optreden. Op basis daarvan wordt een afweging gemaakt om tot een ontwikkeling te komen en wordt de rol bepaald die de gemeente daarin wil nemen. Om deze afweging en de juiste ontwikkelstrategie te kunnen maken, zet de gemeente de stappen in het onderstaande figuur.



Figuur 1: integraal afwegingsmodel

We volgen in dit model vier stappen. Deze beschrijven we hieronder.

Stap 1: Aanleiding ontwikkeling
Om een integrale afweging te kunnen maken geven we een antwoord op de vraag wat de aanleiding is van de ontwikkeling van een locatie. Waarom is een bepaalde gebiedsontwikkeling nodig?
Er zijn daarbij verschillende aanleidingen mogelijk. Ze kunnen verdeeld worden in drie groepen:

1. Er is sprake van een ongewenste situatie in een gebied (bijvoorbeeld een niet veilige milieusituatie of een steeds verdere achteruitgang van de leefbaarheid in een gebied). Hierbij is een ontwikkeling gewenst om deze ongewenste situatie te veranderen;
2. Er is min of meer spontaan een mogelijkheid voor een ontwikkeling op een locatie ontstaan, bijvoorbeeld door een voorstel door een partij;
3. Er is behoefte aan een locatie om zo invulling te kunnen geven aan een maatschappelijke (groei)behoefte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een tekort aan woningen, de energietransitie of de mobiliteitsverandering. De aanleiding is dus niet locatie-specifiek, maar er wordt gezocht naar ruimte om de maatschappelijke behoefte te realiseren.


Foto: werkzaamheden roeivijver Stadspark Sittard

Stap 2: Gewenste impact
Nadat we in stap 1 de aanleiding van de ontwikkeling van een locatie hebben beschreven, gaan we in stap 2 formuleren wat we met de ontwikkeling voor impact willen realiseren. We beschrijven de maatschappelijke waarden die belangrijk zijn voor de ontwikkeling en we geven aan in welke mate we impact willen bereiken. Zo ontstaat het streefbeeld voor de ontwikkeling van de locatie. Deze gewenste impact is uiteraard een directe reactie op de aanleiding die er is om de locatie te ontwikkelen. Wanneer die aanleiding bijvoorbeeld een steeds verdere teruggang van de leefbaarheid in een gebied is, dan willen we juist hier hoog scoren op een inclusieve samenleving met veel aandacht voor veiligheid en gezondheid.

Stap 3 (afweging 1): Integrale afweging
Op basis van bovenstaande inzichten kan een integrale afweging worden gemaakt. Daarvoor maken we gebruik van een model dat inzichtelijk maakt hoe we een gebiedsontwikkeling beoordelen en welke doelstellingen hierin voor onze gemeente belangrijk zijn. Dit model beschrijven we in hoofdstuk 3. Het geeft inzicht in:

a. Het gewenste maatschappelijk rendement – welke doelstellingen wil de gemeente behalen op welke maatschappelijke thema's?
b. Brede financiële businesscase – op welke geldstromen binnen de gemeente heeft de ontwikkeling invloed?

Ontwikkelpartners kunnen hierdoor ook al goed zien wat van hen verwacht wordt bij de ontwikkeling van een locatie. We willen inspireren en duidelijk zijn over de ambities die we hebben. Maatwerk per locatie zal daarbij natuurlijk steeds mogelijk blijven.

Stap 4 (afweging 2): Rolkeuze grondbeleid
Op basis van de gewenste gebiedsontwikkeling kan vervolgens worden bepaald welke rol de gemeente hierin neemt. Het gaat hier dan om zowel de regierol als de productierol. **Het afwegingskader rolkeuze** maakt duidelijk welke rol de gemeente het beste bij een ontwikkeling kan nemen. (zie hoofdstuk 4). De rolkeuze is hierbij mede afhankelijk van de gewenste impact. De verschillende rollen worden toegelicht in hoofdstuk 4.

In de praktijk zullen de twee afwegingen (integrale afweging en rolkeuze) vaak tegelijkertijd plaats vinden en elkaar ook beïnvloeden. Ook dit proces is beschreven in hoofdstuk 4.

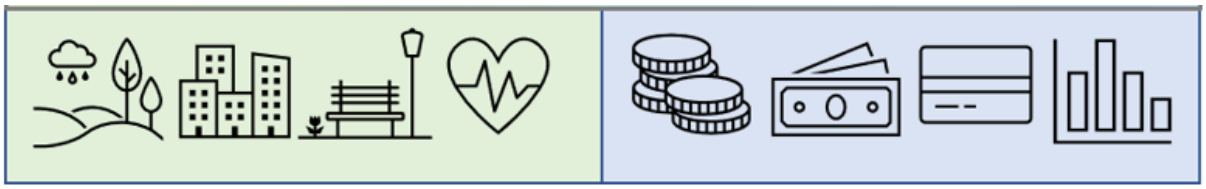


Foto: Hof van Serviam, Sittard

3. Integrale afweging

Onze gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedoen. Inclusiviteit is daarbij zowel doel als middel. Om het voor alle inwoners mogelijk te maken om mee te kunnen doen is het nodig dat de omgeving die mogelijkheid biedt. De omgeving staat ten dienste van de inwoner en dat betekent onder andere bereikbaarheid, bruikbaarheid en begrijpelijkheid voor iedereen. Dit is vastgelegd in onze inclusie agenda. Meedoen betekent ook meewerken, een bijdrage kunnen leveren en waarde creëren voor het individu in een veilige en gezonde omgeving.

Om een goede beslissing te kunnen nemen over en tussen (verschillende varianten) van gebiedsontwikkelingen willen we goed inzicht hebben in het integraal rendement van de ontwikkeling. We gebruiken hiervoor het **impact-afwegingsmodel**. In dit model maken we inzichtelijk wat zowel het maatschappelijk rendement als het integraal financieel rendement is, waardoor we ook een antwoord kunnen geven op de vraag “Wat levert deze gebiedsontwikkeling de gemeente maatschappelijk en financieel op”?



Figuur 2: impact-afwegingsmodel

3.1 Maatschappelijk rendement

Het grondbeleid draagt ertoe bij dat ontwikkelingen van gebieden en locaties een belangrijke bijdrage leveren aan de meest gewenste maatschappelijke effecten. Dit kunnen maatschappelijke effecten zijn voor de gemeente als geheel maar ook maatschappelijke effecten voor verschillende gebieden, wijken of stadsdelen. Uit de aanleiding om tot een gebiedsontwikkeling te komen worden randvoorwaarden, wensen en vragen afgeleid die we meegeven aan de partijen die in een gebied willen gaan ontwikkelen. Op deze manier is voor ontwikkelaars helder op welke maatschappelijke waarden de gemeente zich richt, en ook waarom deze thema’s in die gebieden van belang zijn. Zo sturen we op het creëren van waarde in gebiedsontwikkelingen.



Foto: Raadhuis, Geleen

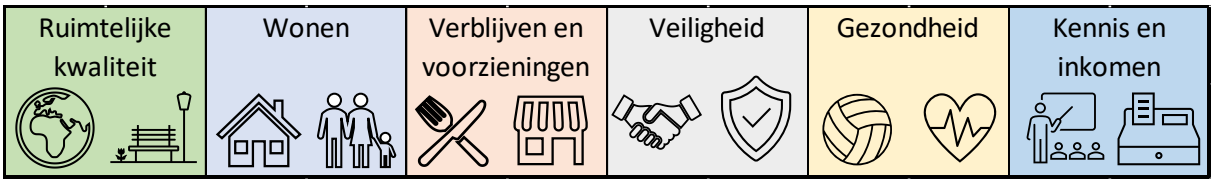
Om het maatschappelijk rendement inzichtelijk te maken en om zaken tegen elkaar te kunnen afwegen gebruiken we in het impact-afwegingsmodel een waardenmatrix. Daarin zijn onze prioritaire maatschappelijke thema’s weergegeven waarbij we benoemen aan welke voorwaarden een ontwikkeling moet voldoen om het

minimum, plus- en vooruitstrevend niveau in iedere gewenste maatschappelijke waarde te behalen. We kunnen zo laten zien op welke manier en in welke mate scenario's en ideeën voor een specifieke ontwikkeling bijdragen aan de gewenste maatschappelijke waarden in een gebied. Als de ontwikkeling eenmaal gestart is, gebruiken we de waardenmatrix om te toetsen of de maatschappelijke impact ook daadwerkelijk bereikt wordt.

3.1.1 Maatschappelijke thema's en doelstellingen

Het grondbeleid helpt om diverse beleidsambities die er binnen de gemeente zijn mogelijk te maken. Doordat we de impact van een gebiedsontwikkeling op de verschillende beleidsambities gezamenlijk in beeld brengen, krijgen we het benodigde inzicht waardoor we tegenstrijdigheden in ambities voorkomen en een optimaal integraal resultaat kunnen nastreven. Het stelt ons bovendien in staat om de juiste vragen te stellen aan onze ontwikkelende partners en om goed overwogen keuzes te maken tussen verschillende ontwikkelscenario's en/of verschillende ontwikkellocaties.

Om in een model inzichtelijk te maken op welke gebieden er maatschappelijke impact wordt behaald gebruiken we een indeling bestaande uit een aantal maatschappelijke thema's die ieder zijn opgebouwd uit bouwblokken. Deze indeling kan aangepast worden door uitbreiding, vermindering of wijziging van bouwblokken en/of maatschappelijke thema's. Ook de indeling van de bouwblokken in maatschappelijke thema's kan naar wens aangepast worden. In dit grondbeleid zijn zes maatschappelijke thema's benoemd die als basis gelden voor nieuwe gebiedsontwikkelingen in onze gemeente:



Figuur 3: zes maatschappelijke thema's

Op hoofdlijnen zijn dit de thema's waarop wij bij ruimtelijke ontwikkelingen maatschappelijke impact willen realiseren. Ieder maatschappelijk thema is weer onderverdeeld in bouwblokken, waarmee we concreet benoemen wat we onder de maatschappelijke thema's verstaan. Op projectniveau wordt dit telkens verder uitgewerkt waardoor maatwerk mogelijk blijft. De ambities die we met deze thema's kunnen realiseren dragen bij aan de inclusieve gemeente die we willen zijn. Al onze inwoners moeten mee kunnen doen met of door deze thema's.

Ruimtelijke kwaliteit	Wonen	Verblijven en voorzieningen	Veiligheid	Gezondheid	Kennis en inkomen
Circulariteit	Verbetering woningkwaliteit	Recreatie	Sociale veiligheid	Sporten en bewegen	Onderwijs-vernieuwing
Klimaatadaptatie	Inclusief wonen	Cultuur		Mentale gezondheid	Kennisontwikkeling
Energie					Innovatie
Natuur, land-schap en milieu	Zorg en wonen	Horeca	Fysieke veiligheid	Groene leefomgeving	(eu)regionale samenwerking
Mobiliteit	Wonen en werken	Winkelaanbod		Reductie milieuhinder	Sociale economie
Openbare ruimte					Werkgelegenheid

Figuur 4: maatschappelijke thema's en bouwblokken

Met deze maatschappelijke thema's werken we in een groeiproces toe naar de Sustainable Development Goals (SDG's). De SDG's zijn zeventien doelen (zie figuur 5) die door de landen die zijn aangesloten bij de Verenigde Naties zijn afgesproken om van de wereld een betere plek te maken in 2030. Door in bovenstaande bouwblokken in een gebiedsontwikkeling een maatschappelijk rendement te behalen, dragen we bij aan de SDG's.



Figuur 5: Duurzame Ontwikkelings Doelstellingen, Sustainable Development Goals, SDG's

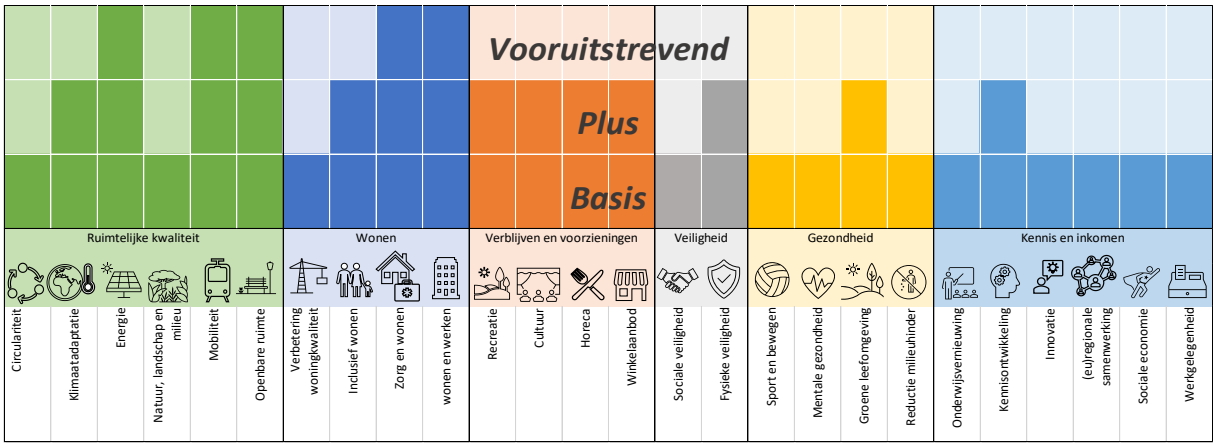
3.1.2 Beoordeling maatschappelijke impact

Om de verschillende initiatieven voor gebiedsontwikkelingen te kunnen beoordelen op hun maatschappelijk rendement maken we in het impact-afwegingsmodel gebruik van een waardenmatrix. Daarin staan drie ambitieniveaus waarmee we vooraf aan kunnen geven welke verwachtingen we van een ontwikkeling hebben en waarmee we vervolgens plannen kunnen toetsen en beoordelen:

- **Het basisniveau**: Dit impactniveau dient in ieder geval behaald te worden. Het is gebaseerd op het voorgeschreven niveau vanuit de hogere wetgeving of de gemeentelijke kaders. Mocht dat niet voorhanden zijn dan is, vooruitlopend op vast te stellen gemeentelijk kader, uit de huidige praktijk bepaald wanneer op het betreffende thema een basisniveau wordt behaald. Richtlijn is hierbij: minimaal noodzakelijk om een voldoende beoordeling te krijgen (cijfer vanaf 6).
- **Het plusniveau**: Dit impactniveau geeft aan dat de ontwikkeling op dit gebied een duidelijke meerwaarde levert en ruim boven het basisniveau zit. Het gaat dan om een bovengemiddeld project voor Sittard-Geleen (cijfer vanaf 7,5).
- **Vooruitstrevend**: Wanneer dit impactniveau behaald wordt dan scoort de ontwikkeling op dit gebied op gemeente- of zelfs regionaal/provinciaal niveau in de absolute top. Hierdoor wordt het op dit aspect een inspirerend voorbeeldproject. Het geeft grote meerwaarde aan het gebied en het geeft ook de vooruitstrevende uitstraling (cijfer vanaf 9).

Voor elk maatschappelijk thema geven wij aan waar een gebiedsontwikkeling aan moet voldoen om een van deze drie niveaus te behalen. In bijlage 3 van de nota is dit op hoofdlijnen beschreven. Voor de afzonderlijke bouwblokken werken we dit per ontwikkeling op maat uit.

Wanneer we alle bouwstenen in de maatschappelijke thema's beoordelen op de impact die een ontwikkeling veroorzaakt, dan kunnen we het resultaat daarvan visueel in beeld brengen in de waardenmatrix. De onderstaande figuur laat zien hoe in de waardenmatrix inzichtelijk wordt welke waardecreatie met een ontwikkeling beoogd wordt. Onderstaande invulling van de waardenmatrix is fictief en laat zien hoe we ontwikkelingen inzichtelijk gaan maken.



Figuur 6: de waardenmatrix

3.2 Financiële impact

Een gebiedsontwikkeling heeft naast de maatschappelijke impact ervan ook financieel gevolgen voor de gemeente. Om zo volledig mogelijk in beeld te brengen welke impact de ontwikkeling van een locatie heeft, gaan we per ontwikkeling ook inventariseren welke financiële effecten direct en indirect verband houden met die ruimtelijke ontwikkeling.

De rol van de grondexploitatie.
De grondexploitatie is de financiële vertaling van het grondtransformatieproces en is een belangrijk instrument voor de financiële sturing en de beoordeling van een gebiedsontwikkeling. Dat proces omvat de inkoop, het bouw- en woonrijp maken, (ambtelijke) proceskosten en de verkoop van de voor een ontwikkeling uitgeefbare grond. Voor dit onderdeel is en blijft de grondexploitatie een belangrijk financieel instrument. Een grondexploitatie is een raming van kosten en opbrengsten over de hele looptijd van de gebiedsontwikkeling, gefaseerd in tijd. De grondexploitatie kan zowel met een financieel voordelig als nadelig resultaat afgesloten worden.



Foto: sloop voormalige bibliotheek en muziekschool, Sittard

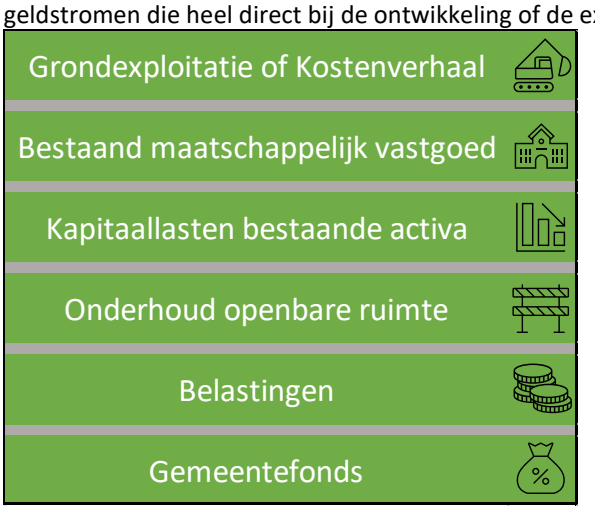
De rol van de vastgoedexploitatie.
Wanneer in een ontwikkeling gemeentelijke opstallen worden ingebracht ten behoeve van sloop of transformatie, dan houden we rekening met de gevolgen voor de boekwaarde en kapitaallasten van het vastgoed.

De financiële gevolgen van de gebiedsontwikkeling op langere termijn.
Een gebiedsontwikkeling heeft ook financiële gevolgen op de langere termijn. Er ontstaat als het ware een hele nieuwe gebiedseconomie. Dat is zeker zo als het een grote ontwikkeling betreft. Om een goede integrale

afweging te maken worden de belangrijkste financiële geldstromen in de gemeentebegroting bekeken. Deze geldstromen uit de huidige situatie (voor de gebiedsontwikkeling) vergelijken we met de ramingen in de toekomstige situatie (na de gebiedsontwikkeling). We bouwen zo een eigen financiële businesscase die uit meerdere onderdelen binnen de gemeentebegroting bestaat, zoals geldstromen voor gemeentefonds, beheer en onderhoud en belastingen. Daardoor verkrijgen we in combinatie met de grondexploitatie integraal inzicht in de financiële consequenties van de gebiedsontwikkeling en zien we wat de ontwikkeling over langere tijd voor gevolgen heeft.

3.2.1 De integrale financiële businesscase

De integrale financiële businesscase bestaat dus uit meerdere geldstromen met zowel de directe als de indirecte financiële gevolgen van een gebiedsontwikkeling. Gezien de complexiteit daarvan kiezen we nu voor een aantal geldstromen die heel direct bij de ontwikkeling of de exploitatie van het gebied zijn betrokken.



Figuur 7: geldstromen in de financiële businesscase

Dit is geen limitatieve lijst. Er zijn naast deze zeker nog meer geldstromen te noemen die beïnvloed worden door een gebiedsontwikkeling. Per ontwikkeling bekijken we welke van de geldstromen in de financiële businesscase relevant zijn en op basis van welke onderbouwingen we ramingen kunnen maken. In bijlage 4 lichten we de geldstromen uit figuur 7 nader toe.



Foto: Zuyderland zorgcentrum Aldenhof, Born

Sluitende financiële businesscase

Wanneer de gemeenteraad een besluit neemt over het opstarten van een nieuwe gebiedsontwikkeling of over het actualiseren van een lopende gebiedsontwikkeling, moeten we inzichtelijk hebben gemaakt hoe de financiële dekking geregeld is. Deze dekking verloopt niet alleen via de grondexploitatie. Een grondexploitatie met een voorzien financieel tekort is dus mogelijk.

Dekking van dit tekort kan uit subsidies of bijdragen uit andere budgetten van de gemeente komen. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan bestemmingsreserves vanuit een bepaald beleidsdoel. Vanuit onze filosofie dat er bredere financiële invloeden zijn uit de gebiedsontwikkeling, kan de dekking van het financieel tekort ook komen uit de andere geldstromen die hierboven in figuur 7 zijn genoemd.

3.3 Integrale beoordeling

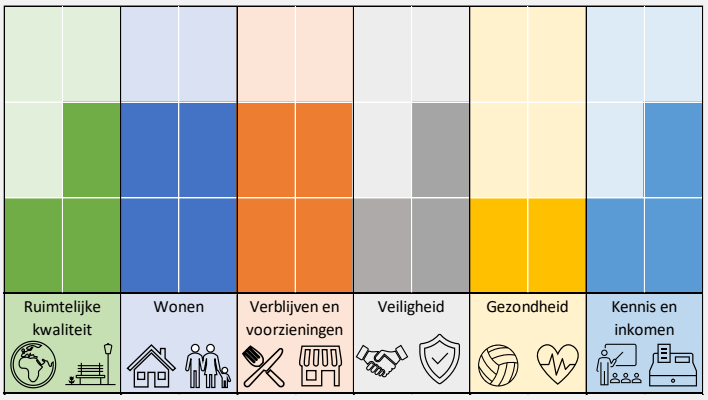
Nadat het maatschappelijk en het financieel rendement in beeld zijn gebracht worden deze met elkaar gewogen. Daarbij maken we wel onderscheid in kleinschaliger en/of minder complexe gebiedsontwikkelingen en grootschalige en/of complexe gebiedsontwikkelingen.

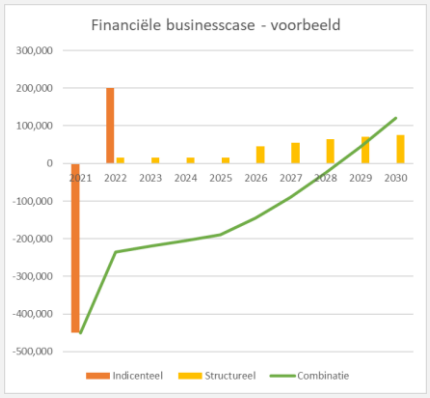
Integrale beoordeling van complexe gebiedsontwikkelingen
De volledige integrale afweging vraagt extra ambtelijke inzet en vraagt extra voorbereidingstijd. Daar gaan we goed gedoseerd mee om. We gaan de volledig integrale afweging alleen maken voor de gebiedsontwikkelingen die om een opgavegerichte aanpak vragen: de grootschalige en/of complexe gebiedsontwikkelingen. Voor deze ontwikkelingen definiëren we afzonderlijke opgaven.

Integrale beoordeling van kleinschaliger gebiedsontwikkelingen
Voor de ontwikkelingen die kleinschaliger en/of minder complex zijn, regelen we een integrale afweging in een light variant. Daarmee bedoelen we een kleine en snelle afweging op de maatschappelijke en financiële thema's.

Door deze integrale afweging kan worden bepaald of de ontwikkeling wel of niet door kan gaan. Ook kan worden bekeken welke ontwikkeling prioriteit heeft of welk van verschillende scenario's en of uitwerkingen van een gebiedsontwikkeling de voorkeur verdient. Het kan mogelijk zijn dat we kiezen voor een scenario waarbij (in de financiële businesscase als geheel of in de grondexploitatie afzonderlijk) een voorzienbaar tekort mogelijk is. Dit tekort kan gerechtvaardigd worden doordat het beoogde maatschappelijke rendement groot is.

We bepalen criteria waaraan de uitslag in de waardenmatrix en de financiële businesscase moeten voldoen. Daarin nemen we, indien noodzakelijk of gewenst, een harde ondergrens op. Hieronder staat een fictief voorbeeld van zo'n integrale beoordeling met voor dat voorbeeld benoemde criteria.





Alle maatschappelijke thema's scoren minimaal het "basisniveau"	Hard		
Minimaal een derde van de maatschappelijke thema's scoort hoger dan het "basisniveau"	Hard		
Het positieve maatschappelijk resultaat van de ontwikkeling rechtvaardigt een integraal financieel resultaat dat over 10 jaar bezien negatief blijft (indien van toepassing).	Hard		

Figuur 8: fictief voorbeeld van de integrale beoordeling

De score in de waardenmatrix en de financiële businesscase moeten voldoen aan vooraf bepaalde criteria. Daarin nemen we, indien noodzakelijk of gewenst, een harde ondergrens op. Een score die niet de harde ondergrens behaalt, komt in de integrale beoordeling op "rood" te staan. Er zal negatief worden geadviseerd over het betreffende plan. Indien de ontwikkeling vooraf een bepaald financieel kader krijgt, dan wordt dit hier ook als harde ondergrens opgenomen.

In de integrale beoordeling wordt ook een harde ondergrens opgenomen bij de vraag of, indien de integrale financiële businesscase ook meerjarig niet positief wordt, het positieve maatschappelijke resultaat uit de ontwikkeling het negatief financieel resultaat rechtvaardigt. Ook hier geldt dus dat het betreffende plan een negatief advies krijgt bij een “rode” beoordeling. Aangezien het integraal financieel resultaat over 10 jaar niet negatief is, is de laatste vraag niet beantwoord.



Foto: Hof van Onthaasting, Hoogveld, Sittard

4. Rolkeuze grondbeleid

Aan de hand van een integraal afwegingsmodel voor de rolkeuze wordt bepaald welke rol de gemeente het beste in kan nemen om op een locatie tot een gewenste ontwikkeling te komen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de **regierol** en de **productierol**. De regierol gaat over de mate waarin de gemeente de ontwikkeling leidt. De productierol van de gemeente gaat over de rol die de gemeente inneemt in de grondproductie (wie zorgt risicodragend voor de technische transformatie van de grond). Het gaat daarbij om het aankopen van een locatie, het bouw- en woonrijp maken en het uitgeven van bouwgrond voor de beoogde gebiedsontwikkeling.

Het eigen grondbezit van de gemeente is in de keuze voor een rol minder relevant. We willen weten welke rol bij voorkeur geschikt zou zijn voor de gemeente om een gewenste ontwikkeling tot stand te brengen. Daarbij spelen vragen als: “Hoe belangrijk vinden wij het dat die impact in een gebied gerealiseerd wordt?” We kijken dan ook naar de partijen die nu in een gebied grondbezit hebben en we kijken of die partijen bereid zijn om mee te werken aan zo'n ontwikkeling. Als partijen niet of minder bereid zijn om mee te werken en de gemeente een bepaalde ontwikkeling desondanks wel gewenst vindt, dan kunnen we bepalen of de gemeente moet zien of ze de grond in bezit kan krijgen. Als een eigenaar wel bereid is om mee te denken met de ambities en de wensen die de gemeente heeft om een gebied te ontwikkelen, dan is het voor de gemeente vaak niet nodig om de grond zelf in bezit te krijgen. In dat geval kunnen we via het nieuwe grondbeleid duidelijk maken welke maatschappelijke doelstellingen we voor een locatie op het oog hebben. We faciliteren de private partij in de ontwikkeling en doen aan kostenverhaal. Zie B 8.2 van de bijlagen voor de toelichting over kostenverhaal.


Foto: De Haese, Geleen

4.1 Regierol

De regierol van de gemeente gaat over de rol die de gemeente inneemt in de sturing op het tot stand komen van de ontwikkeling. De regierol kijkt naar het belang en de urgentie om een ontwikkeling gerealiseerd te krijgen. In paragraaf 3.1 van deze nota hebben we beschreven hoe we via de ontwikkeling van een locatie aan waarde-creatie doen en hoe we daarbij kijken naar de aanleiding om tot een gewenste maatschappelijke impact te komen. Wanneer het belangrijk is dat deze impact op een bepaalde plek ook echt gerealiseerd wordt, dan is het wenselijk dat de gemeente altijd actief regie voert op het voor elkaar krijgen van de ontwikkeling. Dat doet de gemeente door zo’n locatie focus te geven en door met betrokken partijen het gesprek te voeren over de ontwikkelopgave. Daarbij zijn alle verschillende productierollen nog steeds mogelijk. We spreken hierbij over de **actieve regierol** op zich nemen. Dit houdt in dat de gemeente de ontwikkeling (mede)leidt en actief optrekt met betrokkenen.

Op locaties waar de gemeente geen prioriteit ziet voor een ontwikkeling, zal zij een meer **reactieve regierol** op zich nemen. De gemeente heeft hierbij niet de leidende rol in de regie van de ontwikkeling. Het is voor deze locaties dus niet van groot belang om aan waarde creatie te doen. Dat kan het geval zijn als de huidige situatie en omstandigheden al goed zijn.

4.2 Productierol

In paragraaf 1.2 van deze nota beschreven we al dat grondbeleid gericht is op het beschikbaar krijgen van grond voor het realiseren van ruimtelijke doelstellingen om daarmee gewenste maatschappelijke rendementen te behalen of om te helpen die mogelijk te maken. Dit gaat meestal samen met een grondtransformatieproces. Dat

omvat het proces van inkoop, bestemmingswijziging, bouw- en woonrijp maken en verkoop van de voor een ontwikkeling uitgeefbare grond. We noemen dit ook wel grondproductie.

De grond die nodig is om ruimtelijke doelstellingen te kunnen realiseren kan op verschillende manieren beschikbaar komen. De twee “klassieke” productierollen die een gemeente daarbij kan innemen zijn:

- **Een actieve (productie)rol:** hierbij koopt de gemeente de grond zelf. Ze transformeert die technisch en juridisch en verkoopt hem daarna als bouwrijpe grond zodat op die grond de gewenste ruimtelijke doelstelling gerealiseerd kan worden;
- **Een passieve/faciliterende rol**: hierbij zorgen private partijen voor de grond ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente verleent daarbij medewerking aan de bestemmingswijziging.

Deze twee “klassieke” rollen zijn uitersten in de vele mogelijkheden. Er zijn veel tussenvarianten en mengvormen (de gemengde productierol). In bijlage 5 zijn de verschillende mogelijkheden, kansen en risico’s van de verschillende productierollen uitgewerkt.



Foto: Markt, Geleen

4.3 Mogelijke rollen voor Sittard-Geleen

Wij kiezen ervoor om situationeel te bepalen welke rol het beste past bij de ontwikkeling van een locatie. We laten de keuze voor een rol afhangen van diverse omstandigheden zoals de locatie, de betrokken partijen, de mogelijkheden en de uitdagingen. We wegen dit af en kiezen op basis daarvan de meest passende rol.

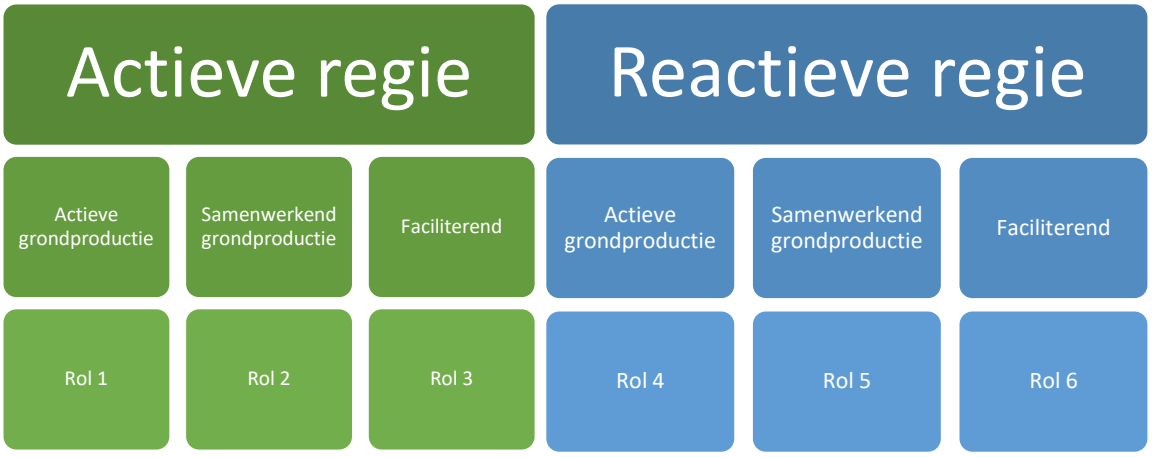
*We kiezen voor een **situationeel grondbeleid**, waarbij we van situatie tot situatie kijken welke rol de gemeente het beste past.*

Door te kiezen voor situationeel grondbeleid kunnen we ons ook beter richten op de lange termijntrend voor visies en verwachtingen. Een vooraf ingenomen voorkeursrol voor een voornamelijk actief of voor een voornamelijk faciliterend grondbeleid is vaak voor een belangrijk deel tot stand gekomen onder invloed van de economische conjunctuur van dat moment. Wij willen daarom een grondbeleid voeren dat zich niet door de conjunctuur laat leiden, maar door het realiseren van lange termijn maatschappelijke doelstellingen.

Situationeel grondbeleid heeft daarnaast nog de volgende kenmerken:

- Het kiest niet voor één prioritaire voorkeursrol door de gemeente, maar houdt alle opties open om zodoende via maatwerk de meest geschikte en bijpassende rol te kunnen kiezen;
- De meest geschikte en passende rol wordt bepaald via een afwegingskader dat door de beantwoording van een aantal vragen situationeel tot een gemeentelijke voorkeursrol leidt.

De gemeente kiest in het situationeel grondbeleid voor een combinatie van een regierol en een grondproductierol. Daarvoor maken we dus een keuze voor zowel een regierol als een grondproductierol. Bij beide regierollen is een combinatie met een van de drie grondproductierollen mogelijk. Per ontwikkeling zijn er dus zes rollen mogelijk.



Figuur 9: mogelijke rollen

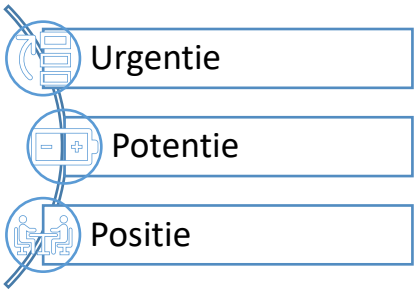
Bij elke ontwikkeling wordt aan de hand van het integrale afwegingsmodel bepaald welke rol voor die ontwikkeling het meest geschikt is. Uit deze afweging komt uiteindelijk een voorkeursrol die als uitgangspunt wordt genomen om de gewenste ontwikkeling te realiseren. Een gemotiveerde afwijking van dit uitgangspunt is mogelijk.

In de volgende paragraaf is het afwegingskader voor de voorkeursrol per stap uitgewerkt. Afhankelijk van de urgentie, potentie, eigendom en betrokkenheid wordt de voorkeursrol bepaald. Dit kunnen we op verschillende momenten doen. In principe zijn er drie momenten om via het afwegingskader de rol te bepalen. Dit is richtinggevend en dus geen hard gegeven. In onderstaande tabel zijn de drie momenten wanneer de gemeentelijke rol via het afwegingskader bepaald kan worden weergegeven. In deze tabel is ook de mate van keuzevrijheid opgenomen. Naarmate een ontwikkeling concreter wordt, zal de keuzevrijheid voor de gemeente over het algemeen afnemen.

Moment	**Wat**	**Waar**	**Wanneer**	**Keuzevrijheid**
1	Strategisch/op hoofdlijnen	Voor hele gemeente	Bijv. bij opstellen nota	++
2	Toets keuze 1 of eerste keuze voor locatie	Voor potentiële ontwikkeling	Voor/in initiatieffase	+
3	Toets keuze 2 of keuze voor locatie	Voor ontwikkellocatie	Voor besluitvorming go/no-go	+/-

Tabel 1: Drie momenten voor bepalen rol via afwegingskader

4.4 Afwegingskader voor de voorkeursrol



Per ontwikkeling kunnen wij kiezen uit verschillende rollen. De mate van betrokkenheid is daarbij afhankelijk van de situatie per ontwikkeling. Bij de ene ontwikkeling is een meer actieve rol gewenst en bij andere een meer faciliterende samenwerkende rol. Welke rol uiteindelijk voor de betreffende ontwikkeling het meest geschikt is, wordt bepaald aan de hand van een stappenplan. Deze stappen vormen samen het afwegingskader om tot een voorkeursrol te komen voor de gemeente.

Het gaat hierbij om de volgende stappen:

1. Hoe urgent is een ontwikkeling?
2. Heeft het gebied potentie om tot een ontwikkeling te komen?
3. Hoe betrokken is de huidige grondeigenaar?

Hieronder worden de stappen verder uitgewerkt.

Stap 1: hoe urgent is de ontwikkeling?
Urgentie gaat over de noodzaak om tot een ontwikkeling te komen. Als er dringend behoefte is aan de ontwikkeling is er sprake van een hoge urgentie. Bij een geringe noodzaak om te ontwikkelen is sprake van een lage urgentie. De mate van urgentie wordt voornamelijk bepaald door de aanleiding die er is om maatschappelijke doelstellingen te realiseren. De mate van urgentie is bepalend voor de keuze in de regierol. Bij een hoge urgentie zal de voorkeur uit gaan naar een actieve regierol. Bij een lage urgentie ligt een reactieve regierol meer voor de hand.


Foto: appartementen Rosmolenstraat, Sittard

Stap 2: Hoeveel potentie heeft het gebied om tot een ontwikkeling te komen?
De potentie van een gebied zegt iets over hoe goed de omstandigheden in dat gebied zijn om een ontwikkeling mogelijk te maken. Een gebied kan bijvoorbeeld een hoge potentie hebben doordat de locatie realistische mogelijkheden voor een ontwikkeling heeft door de aanwezigheid van voldoende uitbreidingsruimte of voldoende inbreidingsmogelijkheden. Bovendien wordt zo'n gebied gekenmerkt door een groeibehoefte of kan er met een ontwikkeling een groot maatschappelijk en/of financieel rendement behaald worden.

Een gebied met een beperkte potentie heeft weinig ontwikkelruimte. Er is geen vraag naar nieuwe ontwikkelingen in dat gebied of er is een aantal aanzienlijke hindernissen die een vlotte ontwikkeling in de weg staan. Er is zo weinig maatschappelijk en/of financieel rendement te behalen.

Om te beoordelen hoeveel potentie een beoogd gebied heeft, kunnen we de volgende vragen beantwoorden:

- Zijn er realistische mogelijkheden voor in- of uitbreiding?
- Zijn er grote hindernissen die een nieuwe vlotte ontwikkeling in de weg staan?
- Is er sprake van een groeibehoefte die met een ontwikkeling op deze locatie wordt ingevuld?
- In hoeverre kan in het gebied maatschappelijk en of financieel resultaat worden behaald?

Stap 3: Hoe betrokken is de huidige grondeigenaar?

Nadat de urgentie en de potentie beoordeeld is, moet gekeken worden bij wie het grondeigendom van het te ontwikkelen gebied ligt. Is die in handen van de gemeente of van derde of is er sprake van gemengd grondbezit? Als de gemeente de eigenaar is, mag worden verwacht dat de betrokkenheid groot is. Als het grondeigendom bij een derde ligt, moet worden bepaald in hoeverre deze geneigd is om aan de gewenste ontwikkeling bij te dragen. Misschien heeft de grondeigenaar zelf ook de wens om de grond te ontwikkelen en wil hij meedenken over de maatschappelijke waardecreatie die de gemeente graag gerealiseerd ziet. Als er sprake is van een lage

betrokkenheid bij de grondeigenaar doet de gemeente er goed aan te overwegen een actieve(re) productierol in te nemen.

In bijlage 6 is opgenomen hoe we deze stappen in het afwegingskader doorlopen en hoe dat tot een voorkeursrol leidt, die het beste past bij de betreffende situatie.



Foto: volkstuinen aan de Wal, Sittard

5. Inzet Juridisch en Financieel instrumentarium grondbeleid

Zoals eerder in deze nota grondbeleid is aangegeven, is grondbeleid vooral een middel om via de inzet van locaties te sturen op een zo goed mogelijk integraal resultaat in een gebiedsontwikkeling. We maken daarmee de realisatie van andere doelstellingen op bijvoorbeeld volkshuisvestelijk, economisch of sociaal terrein mede mogelijk. Om dit vorm te kunnen geven beschikken we over een aantal wettelijke instrumenten die we kunnen inzetten. Afhankelijk van de productierol die we als gemeente kiezen/hebben in een gebiedsontwikkeling kunnen we over verschillende wettelijke instrumenten beschikken. In bijlage 7 beschrijven we beknopt deze juridische instrumenten.

Strategie en aanpak van planontwikkeling hebben een directe relatie met de gemeentelijke begroting en het weerstandsvermogen. Projecten hebben een looptijd van meerdere jaren, waarbij de complexiteit van de opgave per project verschilt. De investeringen zijn veelal groot. Het investeringsvolume, de looptijd en de complexiteit bepalen voor een deel welk risico er wordt gelopen.

We bekijken per ontwikkeling welke geldstromen in de financiële businesscase bij een gebiedsontwikkeling relevant zijn en op basis van welke onderbouwingen we ramingen kunnen maken. Dat staat in deze nota beschreven in paragraaf 3.2.1. De integrale financiële businesscase van een gebiedsontwikkeling bestaat uit meerdere geldstromen met zowel de directe als de indirecte gevolgen van een gebiedsontwikkeling.

Het bouwwerk van een goed financieel beheer staat of valt met het hebben, naleven en verantwoorden van de kaders en spelregels die zijn overeengekomen. Daarnaast is een adequate planning- en control cyclus essentieel. Voor een belangrijk deel worden de financiële kaders bepaald door wat is opgenomen in het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) dat voor alle gemeenten geldt. Dat geldt voor alle geldstromen uit de integrale financiële businesscase. We volgen deze regels en hebben deze waar nodig verder invulling gegeven in de financiële verordening en aanvullende kadernota's.

In bijlage 8 benoemen we de belangrijkste regels uit de financiële businesscase die betrekking hebben op de transformatie van de grond op een locatie via kostenverhaal of grondexploitatie. We beschrijven hoe we deze regels hanteren.



Foto: Abshoven, Munstergeleen

5.1 Informatievoorziening

We informeren het College en de Raad over de uitvoering van het grondbeleid via de P&C cyclus. De P&C cyclus bestaat uit de programmabegroting, de programmarapportages en de programmaverantwoording: jaarverslag en jaarrekening. In het kader van de sanering grondexploitaties, binnenstedelijk en vastgoed informeren en adviseren we de raad nog afzonderlijk over ontwikkelingen en afwaarderingen van (strategische) grondposities.

In de paragraaf grondbeleid van de begroting gaan we in op nieuwe ontwikkelingen in de markt en eventuele te maken beleidskeuzes over vernieuwing, toevoeging en uitneming van de programmering zodat de raad op de

hoogte is van de meest recente ontwikkelingen. Ook nemen we hier op hoofdlijnen de te verwachten financiële resultaten en risico's van onze grondexploitaties op.


Foto: basisschool de Leeuwerik, Einighausen

In de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening leggen we verantwoording af over het gevoerde beleid. We beschrijven de marktontwikkelingen en de vraag- en aanbodverhoudingen. Tevens verantwoorden we de risico's en winst- en verliesnemingen uit de grondexploitaties, het verloop van de reserves en het weerstandsvermogen. De jaarstukken bieden verder inzicht in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van de door de raad vastgestelde grondexploitaties (en afwijkingen) en de voorraadposities waarover we met betrekking tot grond beschikken.

Tenslotte beschrijven we noodzakelijke wijzigingen in het grondbeleid door veranderingen in wet- en regelgeving, economische conjunctuur of beleids-koerswijzigingen. Dat kan zowel betrekking hebben op het juridisch en financieel instrumentarium, als op de maatschappelijke thema's en/of financiële geldstromen die onderdeel zijn van de integrale afweging in deze nota.