gemeente Lelystad



Grondbeleid Lelystad





Een heel ander geluid uit Den Haag





Hugo de Jonge, demissionair minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening:
"Het hernemen van regie betekent het herwinnen van de publieke ruimte op het vrije spel der krachten. Dat hernemen doen we om een eerlijker uitkomst mogelijk te maken van alle verdeelvraagstukken in het domein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.



Stef Blok, voormalig minister:
“Ik ben de eerste VVD-er die een heel ministerie (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) heeft laten verdwijnen!”

gemeente Lelystad

Landelijke acties om regie te nemen

Figuur 8: Planning programma's Vo



Bron: BZK

Rijksoverheid

Nieuws >

Modernisering grondbeleid moet gebiedsontwikkeling versnellen en financieel haalbaar maken

Nieuwsbericht | 19-06-2023 | 16:19

Alle plannen en projecten in onze fysieke leefomgeving vragen om grond. Experts zijn het erover eens dat de schaarste van grond, de traagheid waarmee grond beschikbaar komt en de hoge prijs van grond op dit moment leiden tot meer onrendabele plannen. Dat belemmert gebiedsontwikkeling. Het moet weer beter mogelijk worden om gebiedsontwikkeling sluitend te krijgen, inclusief het verhalen van kosten voor de aanleg van publieke voorzieningen. Het kabinet stelt daarom een uitvoeringsagenda op om het grondbeleid te moderniseren. Met voorstellen voor de korte en lange termijn wordt gestart met het sneller en goedkoper ontwikkelen van grond.

Wat betekent regie nemen



Regie ≠ Zelf alles doen		
Regie = wel **Sturen met/door:**		
Kaders	**Samenwerken**	**Toch zelf doen**

gemeente Lelystad

Grondbeleid inzetten om regie te voeren





VNG

Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

Commissie BBV

Art.16 BBV: De paragraaf grondbeleid bevat tenminste een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting.

gemeente Lelystad

Hoe kan grondbeleid helpen?



Landelijk voorkomende thema's









Om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren die bijdragen aan maatschappelijke behoeften is nodig:

1. Locatie voor ruimtelijke ontwikkeling
2. Ontwikkelstrategie (o.a. haalbaarheid)
3. Samenwerkingsstrategie (o.a. vorm regie en grondproductie)

Grondbeleid

gemeente Lelystad

Hoe kan grondbeleid helpen?



Aanleiding ontwikkeling

Gewenste impact

Rolkeuze gemeente

Grond-beleid

Integrale afweging

gemeente Lelystad

Grondbeleid – basis – Rollen



Gemeente:
- Koopt grond
- Maakt grond technisch en juridisch bouwrijp
- Geeft grond uit

Derden:
- Kopen locatie o.b.v. beoogd programma
- Gaan bouwen



Derden:
- Kopen grond
- Maken grond technisch bouwrijp
- Gaan ontwikkelen/bouwen

Gemeente:
- Stuurt via publiekrechtelijke middelen
- Planologische medewerking



Grondbeleid – basis – Rollen



Gemeente:
- Koopt grond
- Maakt grond technisch en juridisch bouwrijp
- Geeft grond uit

Derden:
- Kopen locatie o.b.v. beoogd programma
- Gaan bouwen



Derden:
- Kopen grond
- Maken grond technisch bouwrijp
- Gaan ontwikkelen/bouwen

Gemeente:
- Stuurt via publiekrechtelijke middelen
- Planologische medewerking

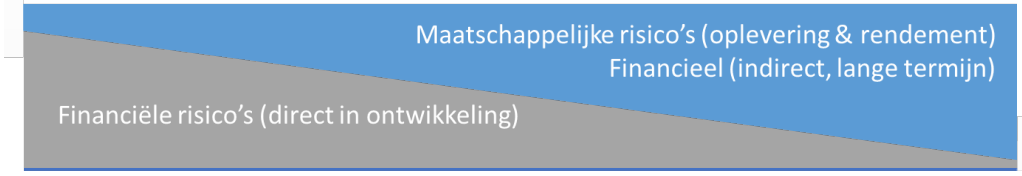
VOORKEURSRECHT & ONTEIGENING



Sturingsmogelijkheden – invloed op resultaat



Risico's



ZELFREALISATIE

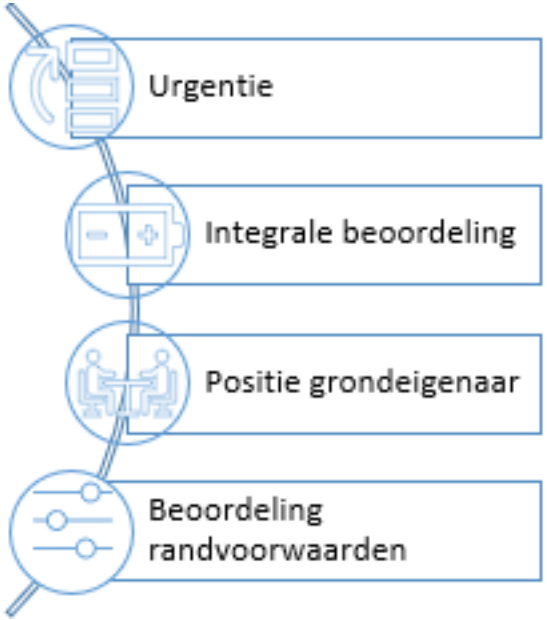


gemeente Lelystad

Regie met situationeel grondbeleid



Actieve regie			Reactieve regie		
Actieve grondproductie	Samenwerkend grondproductie	Faciliterend	Actieve grondproductie	Samenwerkend grondproductie	Faciliterend
Rol 1	Rol 2	Rol 3	Rol 4	Rol 5	Rol 6



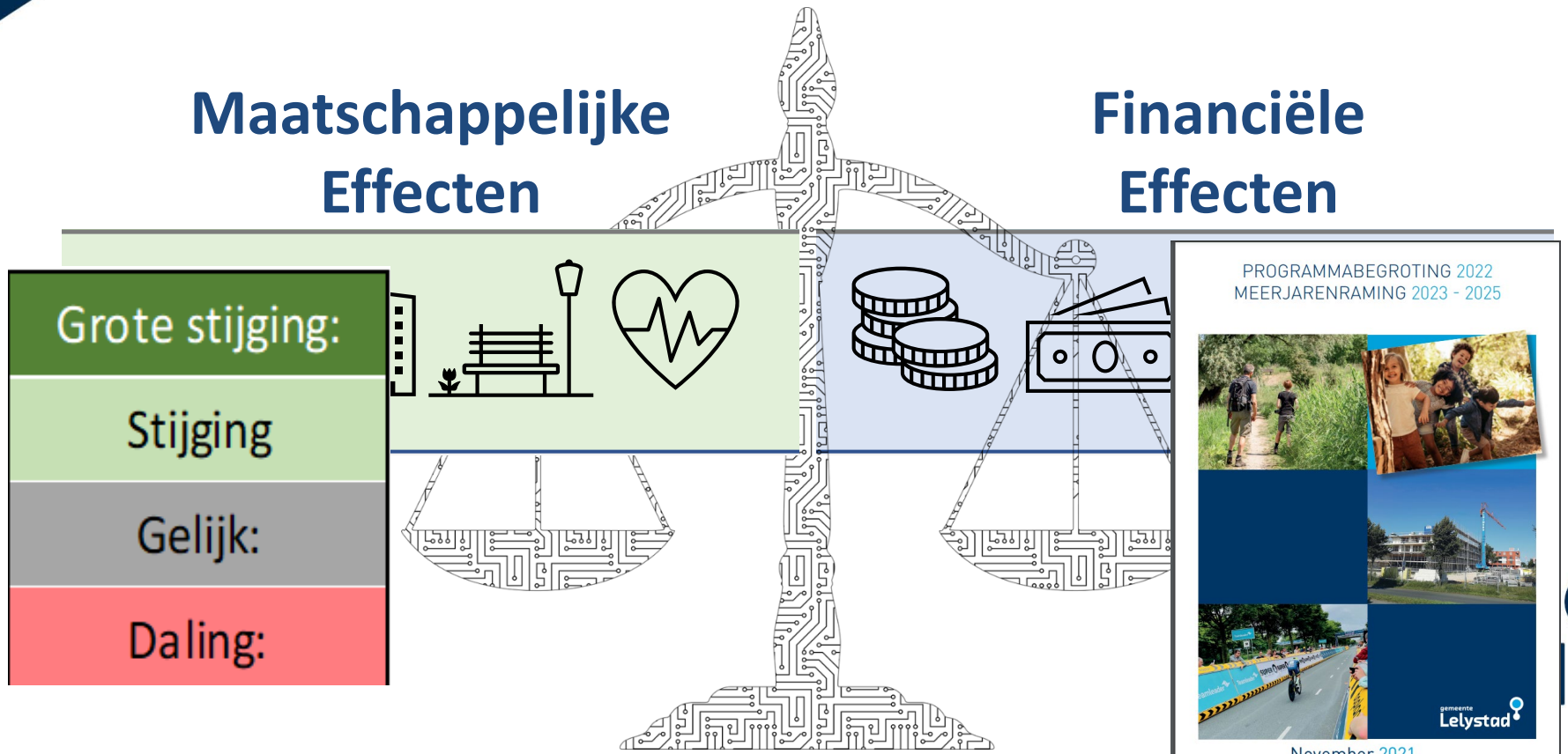
- Duurzaam grondbeleid met regie gericht op lange termijn visies en doelen
- Flexibel (situationeel/dynamisch) in de weg daarnaartoe
- Afwegingskader voor ideale rol
- Met goede bedrijfsvoering in de uitvoering

gemeente Lelystad

Grondbeleid – Integrale afweging



Afwegingskader Impactanalyse



Grondbeleid – Integrale afweging



Afwegingskader Impactanalyse

Grote stijging:	✓							✓
Stijging		✓			✓	✓		
Gelijk:			✓	✓			✓	
Daling:								
7 Maatschappelijke opgaven / Doorsnijdend thema	Wonen	Natuur	Economie	Onderwijs	Bereikbaarheid	Voorzieningen	Stedelijke vernieuwing	Duurzaamheid

Directe geldstromen gebiedsontwikkeling	*Indirecte geldstromen gebiedsontwikkeling*
Grondexploitatie of Kostenverhaal	Onderhoud openbare ruimte
Waarde maatschappelijk vastgoed	Belastingen
Kapitaallasten activa	Vervanging infrastructuur
Subsidies / bijdragen van derden	

gemeente Lelystad

Werken met nieuw grondbeleid



Uitvoeringsbeleid:

- Proces voorbereiding en besluitvorming integrale beoordeling
- Uitwerking maatschappelijk & financieel rendement
- Organisatie, capaciteit en instrumenten grondzaken

Organisatie slagkracht actieve houding:

- Financiering start van ontwikkelingen
- Krediet voor verwervingen

gemeente Lelystad

Het starten van ontwikkelingen



Voorbereidingskosten in relatie tot exploitaties in gebiedsontwikkeling

Ontstaan	Haalbaarheid ontwikkeling		Realisatie ontwikkeling		Beheer
Ontwikkelvisies en initiatief	Programma en beleidsvisies	Planuitwerking	Grond-transformatie	Opstal-ontwikkeling	Openbaar gebied en opstallen
< € 50.000 per locatie; via revolverend voorbereidingskrediet > € 50.000 per locatie; via project-specifiek voorbereidingskrediet		Jaarresultaat	Grondexploitatie		Exploitatie

gemeente Lelystad

Mogelijkheden aankoop locaties



Soort aankoop	Planeigen aankoop	Pro-actieve aankoop	Strategische aankoop
Toelichting	Aankoop van locaties binnen eerder vast-gestelde investerings-kaders.	Aankopen van locaties waarvoor wel al beleidskaders gelden maar nog geen investeringskader is vastgesteld.	Aankopen van locaties waar nog geen beleidskaders voor zijn, maar waarvoor een strategisch argument geldt.
Voorbeeld	Vastgestelde grond-exploitatie of bijvoorbeeld grond voor een investeringsproject	Bijvoorbeeld een gebied dat als potentiële locatie voor een ontwikkeling rond de energietransitie is genoemd in een beleidsnota, maar waar nog geen grond-exploitatie voor is vastgesteld	Bijvoorbeeld een versnellings-kans op een maatschappelijk doel of een kans op tegengaan ongewenste eigendomssituatie door derden of een locatie met een potentieel positief financieel resultaat
Budget	Binnen de vastgestelde grondexploitatie of investeringsproject	Pro-actief verwervings-budget met een investeringsplafond van € 20 miljoen.	Strategisch verwervingsbudget met een investeringsplafond van € 5 miljoen.

gemeente Lelystad

gemeente Lelystad



Dank voor uw aandacht.