

Actualisatie grondbeleid

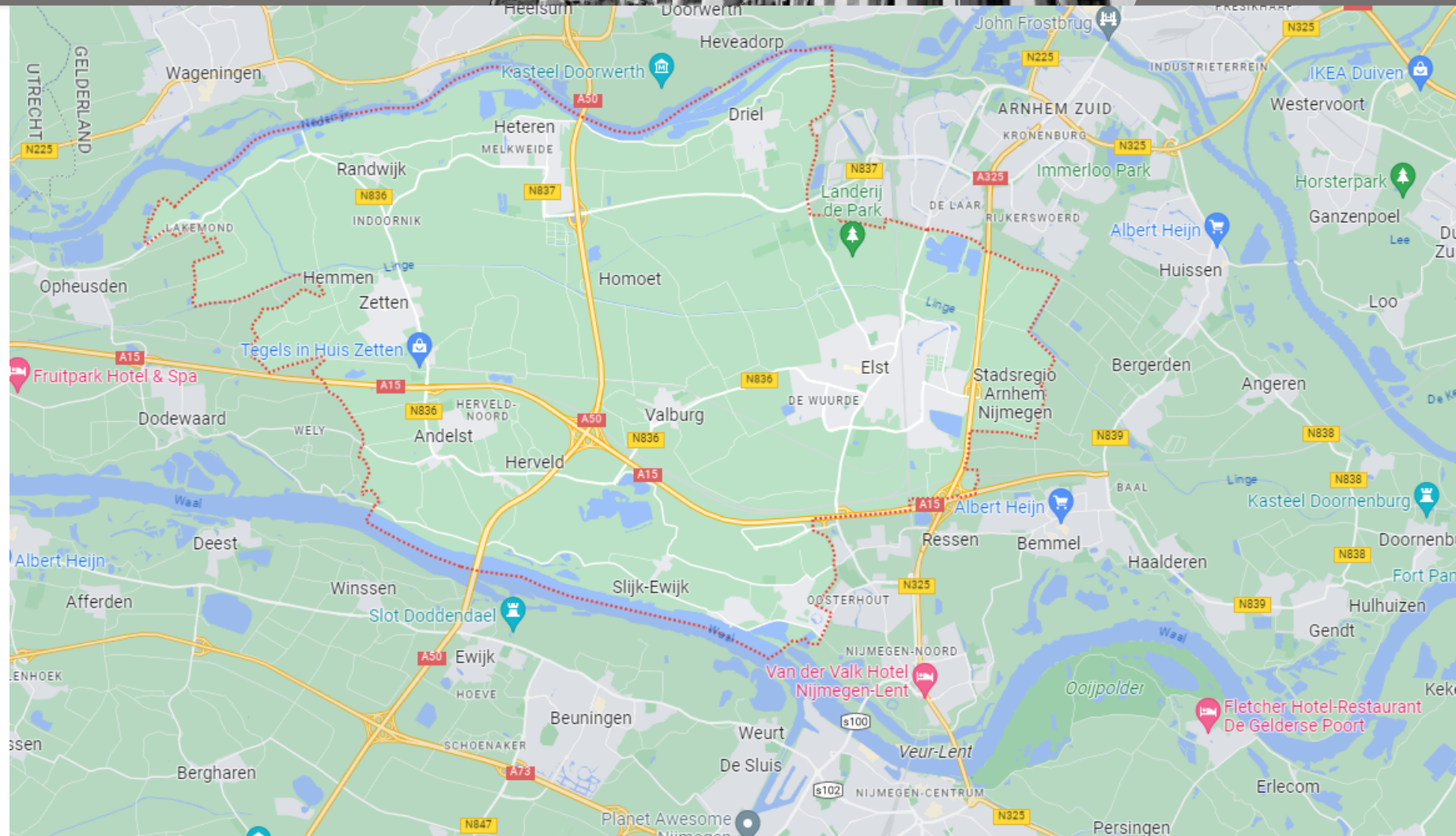
Informatiebijeenkomst 11-07-2023



Visie op Grondbeleid 2018



januari 2018



Een heel ander geluid uit Den Haag



Stef Blok, voormalig minister:

“Ik ben de eerste VVD-er die een heel ministerie (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) heeft laten verdwijnen!”



Hugo de Jonge, 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.

En wat vindt “de markt” daarvan?



Coen van Rooyen, algemeen directeur bij WoningBouwersNL:

“Laten we voorop stellen: de schaarste waar we nu mee te maken hebben is niet het gevolg van een gebrek aan regie. Eerder het tegenovergestelde. Het komt rechtstreeks en volledig door een teveel aan verkeerde regie, door diverse lagen van de overheid en een (daardoor ontstaan) tekort aan marktwerking.”



Hugo de Jonge, 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.

Om verwarring te voorkomen:



Regie $\neq$ Zelf alles doen

Regie = wel

Sturen met/door:

Kaders

Samenwerken

Toch zelf doen

Wat landelijk speelt om regie te nemen:



Figuur 8: Planning programma's Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Rijksoverheid



Nieuws >

Nationale Woon- en Bouwagenda - 1e helft maart 2022

Programma **Woningbouw** - 1e helft maart 2022

Programma **Een thuis voor iedereen** - 1e helft april 2022

Programma **Betaalbaar wonen** - 2e helft april 2022

Nationaal programma **Leefbaarheid en**

Programma **Verduurzaming gebouwen**

Programma **Wonen en zorg**



Volkshuisvesting



Ruimtelijke Ordening

100- dagenbrief Ruimtelijke Ordening

Programma uitvoering

Programma M

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.



Grondbeleid belangrijk middel voor (her)nemen regie op maatschappelijk gewenste ontwikkelingen

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



Volgens artikel 16 BBV bevat de paragraaf grondbeleid ten minste:

1. een **visie** op het **grondbeleid** in relatie tot de realisatie van de **doelstellingen** van de **programma's** die zijn opgenomen in de begroting

Grondbeleid als instrument om regie te nemen



om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren die bijdragen aan maatschappelijke behoeften



Locatie nodig voor de ruimtelijke ontwikkeling

Ontwikkelstrategie
(o.a. haalbaarheid)

**Grond-
beleid**

Samenwerkingsstrategie
(o.a. vorm regie en productie)

Grondbeleid – basis/inleiding – Rollen



Gemeente:

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

Derden:

- Kopen locatie o.b.v. beoogd programma
- Gaan ontwikkelen/bouwen

Derden:

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

Gemeente:

- Stuurt via publiekrechtelijke middelen
- Planologische medewerking



Traditioneel;
gemeentelijke
grex

bouwclaim-
model

joint venture
nieuwe
rechts-
persoon

joint venture
bij overeen-
komst

private grex
concessie-
model

private grex
wettelijk
kosten-
verhaal



Grondbeleid – basis/inleiding – Rollen



Gemeente:

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

Derden:

- Kopen locatie o.b.v. beoogd programma
- Gaan ontwikkelen/bouwen

Derden:

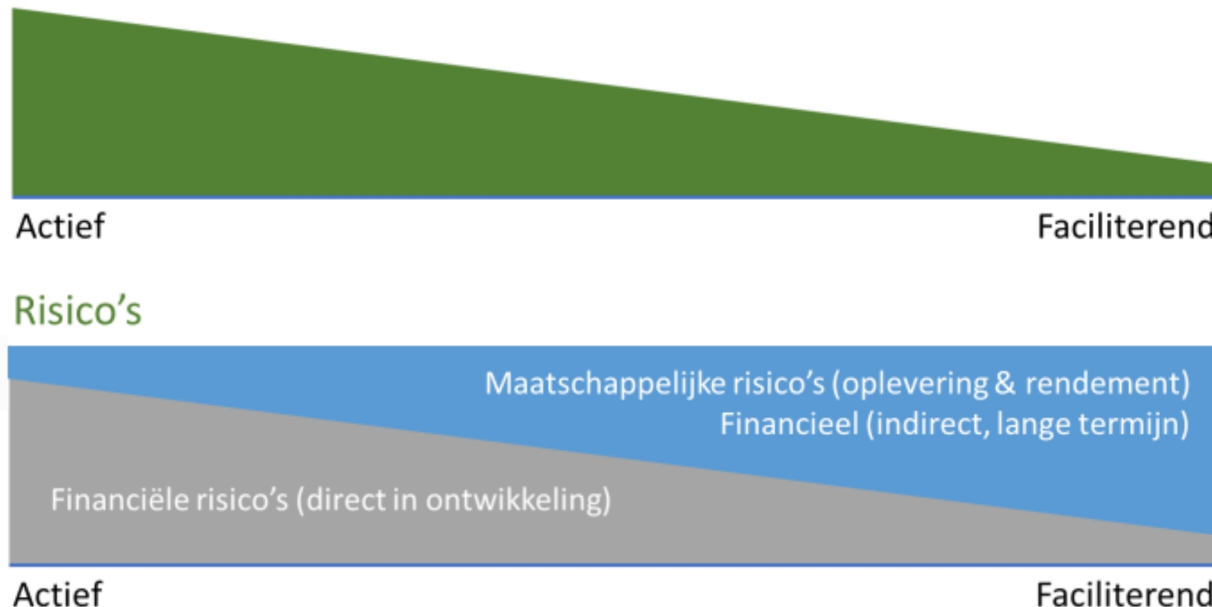
- Kopen grond
- Maken grond technisch bouwrijp
- Gaan ontwikkelen/bouwen

Gemeente:

- Stuert via publiekrechtelijke middelen
- Planologische medewerking



Sturingsmogelijkheden – invloed op resultaat



Grondbeleid – voorbeelden Overbetuwe



- Uitgangspunt/basishouding huidige nota: faciliterende houding, tenzij...
- Merendeel van projecten via faciliterende rol tot stand gekomen.

- Voorbeeld project met faciliterende rol gemeente: voormalig NIOO terrein Heteren

Bron: www.parkheteren.nl



Grondbeleid – voorbeelden Overbetuwe



- Ook andere vormen grondbeleid zijn toegepast
- Twee voorbeelden van samenwerkende rollen:

- Samenwerkend rol gemeente = bouwclaim
Plan De Breekenhof in Driel



- Samenwerkend rol gemeente =
PPS/GEM Westeraam in Elst



Grondbeleid – voorbeelden Overbetuwe



- Ook andere vormen grondbeleid zijn toegepast
- Twee voorbeelden van actieve rol:

- Actieve rol gemeente Stationsgebied Elst Centraal t.b.v. ziekenhuis Rijnstate



- Actieve rol gemeente Land van Tap in Elst



Grondbeleid – landelijk vooral reactief op conjunctuur



Tendens bij veel gemeenten (en nu ook bij het Rijk)



De economie trekt aan



Tekort aan woningen



Wens om meer actieve
regie door overheid



Gemeenten gaan actief
grondbeleid voeren

Overweeg een **duurzaam grondbeleid**:

- gericht op lange termijn visies en doelen
- flexibel in de weg daarnaartoe
- met goede bedrijfsvoering in de uitvoering.

Gemeenten gaan
faciliterend
grondbeleid voeren



Wens om meer aan de
markt over te laten



Druk op gemeenten
om gronden af te
waarderen en terug te
verkopen



Woningmarkt valt stil

Grondbeleid – landelijk vaak financieel sturend



- Vaak gefocust op de financiële haalbaarheid (=terugverdienen) en niet op wat de gebiedsontwikkeling maatschappelijk oplevert.
- De financiële haalbaarheid wordt vaak gebaseerd op grondexploitatiesaldo (en daarmee op beperkt deel financiële consequenties).

Tendens: Grondbeleid vooral inzetten voor regie



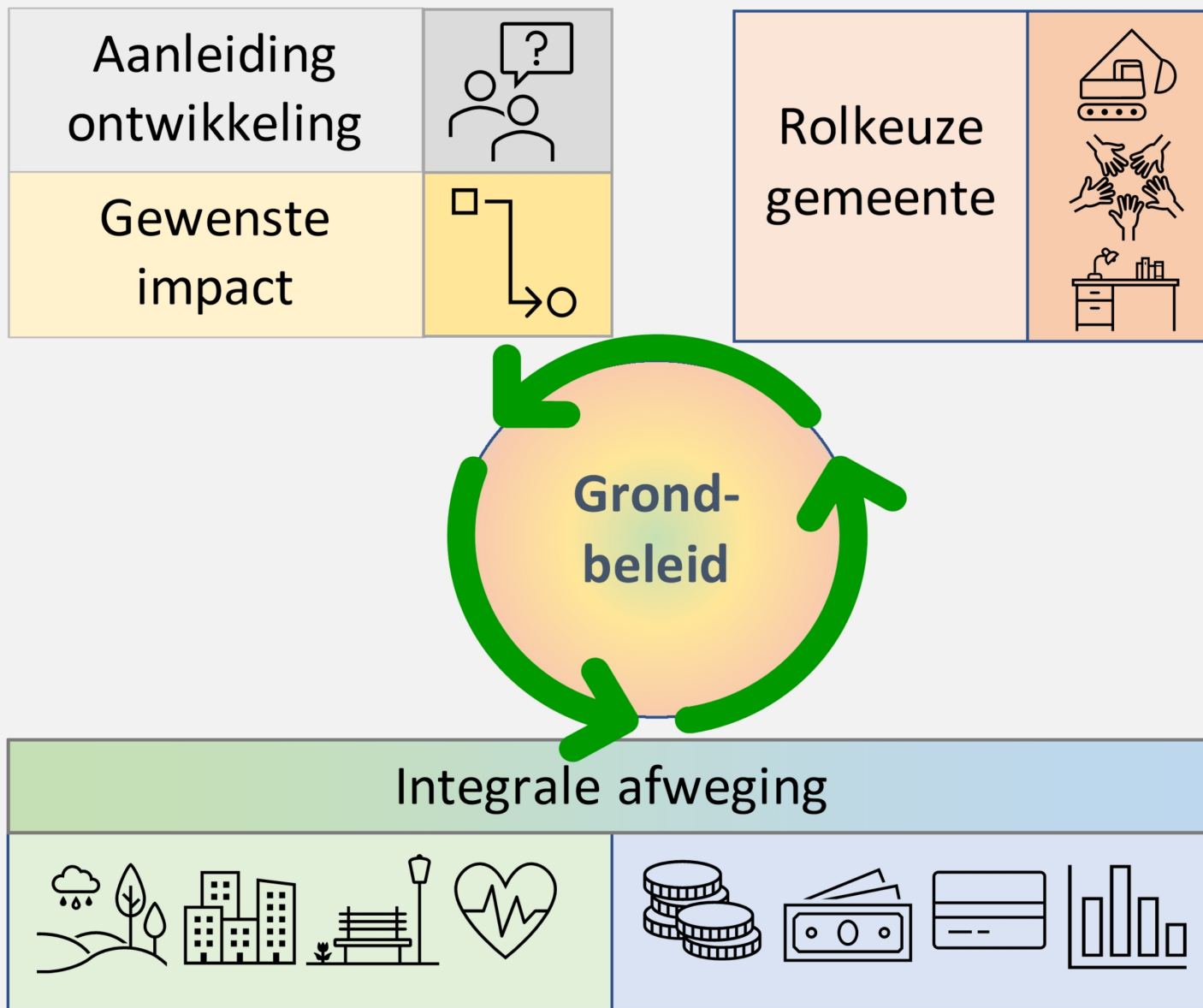
Welk probleem lossen we op?

Brede interesse voor **maatschappelijk grondbeleid**:

- Gericht op leveren bijdrage integrale maatschappelijke ambities (terug naar de basis)
- Verschillende financiële uitgangspunten; van (doelgericht) investeren om te renderen tot (financieel) rendabele ontwikkelingen
- Integraal werken faciliteert; door inzicht te geven in zowel maatschappelijke als financiële impact gebiedsontwikkeling, met als doel om naar optimale combinatie daarvan te kunnen zoeken

consequenties).

Kernpunten grondbeleid





Wat ziet u vanuit het huidig grondbeleid van de gemeente goed gaan?

Op welke gebieden denkt u dat er verbetering mogelijk is?