ROUTEKAART GRONDBELEID

BEPALEN HOUDING

De gemeente overweegt een initiatief om(dat):
1. beleid, visie of bestuurlijke ambities waar te maken
2. een uitgesproken bestuurlijke wens te realiseren
3. er een kans voor (aankoop) voordoet
4. er gemeentelijk vastgoed vrijkomt

Private partij heeft een initiatief

Welke houding wil de gemeente aannemen bij het initiatief?
1. Past het in het beleid/ toekomst van de stad?
2. Draagt het bij aan de ambities?
3. Heeft het prioriteit?
4. Is het interessant voor de gemeente en heeft het potentie?

Toetsing aan omgevingsvisie, sectoraal beleid en bestuurlijke ambities

Beleid/visie
Ambities
Prioriteit
Potentie

Beleid/visie
Ambities
Prioriteit
Potentie

Beleid/visie
Ambities

Actieve houding
Afweging rol: actief grondbeleid of actief faciliterend grondbeleid

Passieve houding
Faciliterend grondbeleid

Geen medewerking verlenen of geen vervolg geven

AFWEGEN ROL

Argumenten om rol te bepalen:

Sturing en regie Afhankelijk van de ambities, het maatschappelijk rendement	• Hoog op bestuurlijke agenda • Grote maatschappelijke meerwaarde • Daardoor volledige regie en sturing bij gemeente	• Gemeente kan (deels) loslaten en is bereid tot concessies • Gemeente laat initiatief over aan de initiatiefnemer
Noodzaak en urgentie Afhankelijk in hoeverre een initiatief binnen een bepaalde periode waargemaakt moet worden	• Realisatie binnen een bepaalde periode • Controle op voortgang en uitkomst door gemeente	• Realisatie binnen bepaalde periode is niet leidend • Gemeente kan dit (deels) loslaten
Financiële haalbaarheid Verwachte resultaat van de grondexploitatie en impact meerjarenbegroting	• Winst op de grondexploitatie is leidend of gemeente neemt verlies op grondexploitatie als investering in de stad	• Kostenverhaal is uitgangspunt of bij maatschappelijke meerwaarde is gemeente bereid om een bijdrage te leveren aan onrendabele top
Risicoprofiel Afhankelijk in hoeverre een initiatief binnen een bepaalde periode waargemaakt moet worden	• Het risicoprofiel is aanvaardbaar en beheersbaar	• Het risicoprofiel is te hoog en niet voldoende beheersbaar
Grondpositie en marktinitiatief Afhankelijk van de grondpositie of bereidheid tot aankopen	• Gemeente is grondeigenaar of bereid aan te kopen • De markt is niet bereid de grondexploitatie te voeren	• Gemeente kan (deels) loslaten en is bereid tot concessies • Gemeente laat initiatief over aan de initiatiefnemer
Samenwerking Afweging of met samenwerking het gewenste resultaat waargemaakt kan worden	• Gemeente voert zelf grondexploitatie of werkt samen vanuit haar grondexploitatie (o.a. bouwclaim, concessie)	• Initiatiefnemer voert grondexploitatie of gemeente gaat samenwerking aan zonder gemeentelijke grondexploitatie

Actief grondbeleid

Initiatief gemeente, hoge prioriteit/urgentie om maatschappelijke meerwaarde/ambities te realiseren, volledige regie, grondproducent, hoger risicoprofiel is aanvaardbaar.

Actief faciliterend grondbeleid

Marktinitiatief, hoge prioriteit, gemeente is bereid om deels los te laten, gemeente jaagt aan, maakt werkafspraken, met initiatiefnemer over samenwerking en ziet toe op naleving, maakt capaciteit vrij.

Faciliterend grondbeleid

Uitsluitend marktinitatief, geen actieve rol voor gemeente, geen urgentie /prioriteit voor gemeente, gemeente stuurt zuiver op haar publiekrechtelijke taken.

Argumenten voor een faciliterend grondbeleid:

Borging kwalitatieve kaders en kostenverhaal
Initiatiefnemer is bereid om een anterieure overeenkomst te sluiten met de gemeente over het volledige kostenverhaal en kwalitatieve kaders

Economische, zelfstandige uitvoerbaarheid
Het initiatief is economisch uitvoerbaar zonder inzet van gemeentelijke middelen

Nee

Nee

Capaciteit
Naast het bepalen van de gewenste houding en rol, is het ook essentieel om te beoordelen of de beschikbare capaciteit voldoende is of voldoende uit te breiden is om een ambitie waar te maken. Het voeren van actief grondbeleid of actief faciliterend vragen beide inzet van de organisatie. Met ieder hun eigen zwaartepunt van verschillende disciplines. Ook bij een passieve houding is inzet van capaciteit nodig om de de zuiver faciliterende rol op te pakken.

INZET GRONDBELEIDS-INSTRUMENTEN

	ACTIEF GRONDBELEID	ACTIEF FACILITEREND GRONDBELEID	FACILITEREND GRONDBELEID
Privaatrechtelijke instrumenten	(Strategische) verwerving	Intentie-, anterieure en posterieure overeenkomst samenwerkingsverbanden	Intentie- en anterieure overeenkomst
	Samenwerkingsverbanden en sluiten van overeenkomsten		
	Voeren grondexploitatie		
	Gronduitgifte (tender, vestigen zakelijke rechten)		
Publiekrechtelijke instrumenten	Voorkeursrecht, onteigening	Voorkeursrecht, onteigening, stedelijke kavelruil	Sturen via bestemming
	Kostenverhaalsregels, sturen via de bestemming, voorbereidingsbesluit	Kostenverhaalsregels, sturen via bestemming, voorbereidsbesluit	

