gemeente lingewaard

Nota grondbeleid Lingewaard 2026

18 november 2025

www.lingewaard.nl

Naam opstellers	G. Mertens en E. Bos	Datum vaststelling	.. januari 2026
Team	Team Projectrealisatie	Vastgesteld door	Gemeenteraad
Datum en versie	18 november 2025	Publicatiedatum	.. januari 2026
		Zaaknummer	1227298

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 1
1. Aanleiding, koers en opbouw van het grondbeleid 2
1.2 Aanleiding voor actualisatie 2
1.3 Beleidsmatige context 2
1.3 Koers en vernieuwing van het nieuwe grondbeleid 4
1.4 Samenhang met ander beleid 5
1.5 Opbouw van de nota en gebruik in de praktijk 6
2. Inzet en regie met het grondbeleid 7
2.1 Aanleiding: gebiedsontwikkeling als drager van maatschappelijke doelen 7
2.2 Wat regie betekent 7
2.3 Waar en waarom regie wordt gevoerd 8
2.4 Regie- en productierollen in samenhang 9
2.5 Bestuurlijke en organisatorische inbedding 10
2.6 Samenhang met vastgoed, verwerving en uitvoering 10
3. De integrale beoordeling 11
3.1 Doel en karakter van de integrale beoordeling 11
3.2 Werkwijze en processtappen 11
3.3 Beoordelingsdimensies 12
3.4 De brede financiële businesscase 13
3.5 Uitkomsten van de beoordeling 14
4. Afwegingskader en rollen van de gemeente 15
4.1 Doel en plaats van het afwegingskader 15
4.2 Criteria voor rolkeuze 16
4.3 Toepassing van de criteria; overzichtstabel rolkeuze 17
4.4 De vijf gemeentelijke rollen 18
4.5 Advies en rolverandering 21
4.6 Verantwoordelijkheden 22
5. Financiële kaders en risicobeheersing 23
5.1 Financieel kader van het grondbeleid 23
5.2 Gemeentelijke grondexploitaties 24
5.3 Kostenverhaal en bijdragen bij plannen van derden 25
5.4 Risicobeheersing en reserves 27
5.5 Informatievoorziening en verantwoording 27
6. Looptijd en evaluatie 29
Bijlage A – Financiële kaders en administratieve verwerking 30
1. Doel en reikwijdte 30
2. Besluitvorming en verantwoordelijkheden 30
3. Verwervingen en voorbereidingskosten 31
4. Grondexploitaties 34
5. Winstneming en verliesvoorziening 34
6. Reserves en risico's 35
7. Kostenverhaal en bijdragen 35
8. Gronduitgifte en Didam-toepassing 35
9. Informatievoorziening en controle 36
Bijlage B – Toelichting instrumenten en brede financiële businesscase 37
1. Doel en toepassing 37
2. Overzicht instrumenten grondbeleid 37
3. Juridisch instrumentarium (keuzehulp) 39
4. De brede financiële businesscase 42

1. Aanleiding, koers en opbouw van het grondbeleid

Lingewaard staat voor grote ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. De woningbouwopgave, de energietransitie, klimaatadaptatie, het zorgen voor een goede bereikbaarheid, het toekomstbestendig maken van maatschappelijke gebouwen en het versterken van landschap en biodiversiteit vragen om meer samenhang tussen beleid, financiën en uitvoering.

In deze nota staat de wijze waarop initiatieven worden beoordeeld en welke rol de gemeente aan kan nemen om deze maatschappelijke doelen door middel van ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren centraal.

1.2 Aanleiding voor actualisatie

Sinds de vorige Nota Grondbeleid uit 2013 is het speelveld sterk veranderd. Lingewaard groeit richting 50.000 inwoners terwijl de beschikbare ruimte schaarser wordt. Woningbouw vindt steeds vaker plaats binnen bestaand stedelijk gebied, door transformatie en herstructurering. Tegelijk groeit de druk om te investeren in duurzaamheid, klimaatadaptatie, mobiliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte.

De gemeente voert al langere tijd een overwegend faciliterende koers: ontwikkelingen worden vooral door markt- en maatschappelijke partijen gerealiseerd. De praktijk laat echter zien dat niet alle publieke doelen vanzelf tot stand komen, terwijl de complexiteit van ontwikkelingen toeneemt; door strengere kwaliteitseisen, stijgende kosten, krapte aan personeel en investeringsmiddelen en een groeiend beroep op samenhang tussen projecten.

Daarnaast is de bestuurlijke context ingrijpend gewijzigd:

- de Omgevingswet vraagt om integrale afwegingen van belangen en waarden;
- het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt scherpere eisen aan de transparantie van grondexploitaties;
- de Didam-jurisprudentie waarborgt gelijke kansen bij grondtransacties;
- de gemeenteraad heeft bij besluit van 30 september 2021 de door de rekenkamercommissie gedane aanbevelingen overgenomen.

De actualisatie van de nota grondbeleid is daarmee geen technische bijstelling, maar een inhoudelijke heroriëntatie: hoe kan Lingewaard haar ruimtelijke en maatschappelijke ambities realiseren met een beperkt grondbezit, binnen realistische financiële kaders en met transparante besluitvorming?

1.3 Beleidsmatige context

Grondbeleid is een middel om maatschappelijke waarde te creëren. In Lingewaard betekent dat: ruimte maken voor wonen, werken en voorzieningen, zonder de kwaliteit van landschap en dorpen te verliezen. Het grondbeleid helpt de gemeente te bepalen waar wel of niet te ontwikkelen, met welke partners en onder welke voorwaarden.

De maatschappelijke opgaven

De Omgevingsvisie Lingewaard 2023[1] benoemt drie richtinggevende thema's:

1. Wonen en leefbaarheid: Lingewaard groeit richting 50.000 inwoners. Er is een grote behoefte aan betaalbare en passende woningen voor starters, senioren en doorstromers. De nadruk ligt op bouwen binnen bestaand gebied en het vitaal houden van de dorpen. Herontwikkeling van bestaande locaties en transformatie van maatschappelijk vastgoed zijn daarvoor belangrijke instrumenten.
2. Energie en duurzaamheid: De energietransitie en klimaatadaptatie vragen om een nieuwe balans tussen ruimtegebruik, infrastructuur en leefkwaliteit. Grondbeleid helpt hierbij door ruimte te reserveren voor duurzame energieprojecten, klimaatmaatregelen en vergroening van de leefomgeving.
3. Landschap en economie: Lingewaard ligt tussen stad en land. Het unieke rivierlandschap, de open polders en de groene verbindingen zijn van grote waarde voor recreatie, biodiversiteit en identiteit. Tegelijk wil de gemeente ruimte bieden aan agrarische innovatie, kleinschalige bedrijvigheid en lokaal ondernemerschap. Dat vraagt om zorgvuldige keuzes: behoud waar het moet, ontwikkelen waar het kan.

Het regionaal perspectief

Binnen de Verstedelijkingsstrategie Arnhem–Nijmegen–Foodvalley vervult Lingewaard een verbindende rol: groene buffer en leefgemeente binnen het stedelijk netwerk, met nadruk op dorps wonen, landschap en bereikbaarheid.

De gemeente draagt bij aan:

- een evenwichtige regionale woningbouwprogrammering;
- versterking van het groenblauwe raamwerk en ecologische verbindingen;
- gezamenlijke aanpak van mobiliteit en energienetwerken.

Grondbeleid ondersteunt deze samenwerking door duidelijkheid te geven over de beschikbare ruimte, de voorwaarden voor ontwikkeling en de inzet van gemeentelijke middelen.

Grondbeleid als verbindend instrument

Het grondbeleid vormt de schakel tussen ambities en uitvoering. Het verbindt de ruimtelijke visie met de financiële en juridische kaders die nodig zijn om projecten mogelijk te maken.

Daarbij vervult de gemeente verschillende rollen:

- Beleidsmatig: sturen op kwaliteit, samenhang en regie;
- Financieel: waarborgen dat publieke middelen doelmatig en transparant worden ingezet;
- Organisatorisch: regie voeren over proces, samenwerking en besluitvorming.

Zo kiest de gemeente bewust waar zij actief betrokken is en waar de markt of samenleving ruimte krijgt. De intaketafel, het handboek projectmatig werken en het programma financiële bijdragen vormen de praktische schakels van deze werkwijze. Het grondbeleid vertaalt de richting van de Omgevingsvisie naar keuzes in de praktijk: van denken in ambities naar doen in projecten.

Tegelijkertijd is het grondbeleid geen ontwikkelbeleid: het benoemt geen locaties of projecten en bepaalt niet wat of waar ontwikkeld wordt. Ook is het geen investeringsagenda; het legt geen middelen vast, maar beschrijft de spelregels en besluitvormingslijn waarmee investeringen kunnen worden afgewogen binnen de gemeentelijke P&C-cyclus. Zo blijft de nota richtinggevend, zonder op de stoel van uitvoeringsprogramma's of gebiedsagenda's te gaan zitten.

[1] In 2026 wordt een startnotitie opgesteld voor het evalueren en actualiseren van de omgevingsvisie Lingewaard.

Een realistische regierol

Regie voeren betekent niet dat de gemeente alles zelf doet, maar dat zij gericht kiest waar inzet van tijd, geld en instrumenten het meeste maatschappelijk effect heeft. Een actievere rol vraagt meer voorbereiding, afstemming en risicoafweging dan een faciliterende rol. Daarom moeten regiekeuze, uitvoeringskracht en financiële ruimte altijd in samenhang worden beschouwd.

1.3 Koers en vernieuwing van het nieuwe grondbeleid

De actualisatie van het grondbeleid is geen breuk met het verleden, maar een volgende stap in de ontwikkeling van de gemeentelijke regierol. De nota uit 2013 kende een overwegend faciliterende koers: de gemeente maakte ontwikkelingen mogelijk en nam minder vaak grondposities in of een actieve ontwikkelrol, al gebeurde dat wel degelijk ook. De nadruk lag op kostenverhaal, rechtmatigheid en risicobeheersing. De praktijk van de afgelopen jaren laat zien dat maatschappelijke opgaven vragen om meer gerichte regie.

Ervaringen en inzichten uit de periode 2013–2025

De afgelopen jaren hebben waardevolle inzichten opgeleverd:

1. gerichter regie voeren waar publieke waarde op het spel staat; sommige opgaven komen niet vanzelf van de grond;
2. instrumentarium verbreden; wetgeving als de Omgevingswet en het BBV vragen om eigentijdse, flexibele inzet van instrumenten;
3. proces en rolverdeling verduidelijken; voorspelbaarheid en consistentie versterken bestuurlijke slagkracht;
4. maatschappelijke waarde leidend maken; financiële haalbaarheid blijft randvoorwaarde, maar maatschappelijke meerwaarde wordt nadrukkelijker meegewogen.

Deze inzichten vormen samen de basis voor de koers van 2026.

De koers van het nieuwe grondbeleid

Het Grondbeleid 2026 richt zich op maatschappelijke regie binnen financieel verantwoorde grenzen. De gemeente kiest haar rol afhankelijk van de aard van het initiatief en het publiek belang: soms zelf initiërend, soms samenwerkend, soms toetsend, soms verleidend of afwachtend. Het uitgangspunt: de gemeentelijke inzet staat in verhouding tot de maatschappelijke meerwaarde en uitvoerbaarheid van het initiatief.

Het beleid rust op drie pijlers:

1. richting geven aan de inzet van gronden en instrumenten voor het realiseren van maatschappelijke opgaven;
2. integraal afwegen of initiatieven bijdragen aan gemeentelijke doelen én financieel haalbaar zijn;
3. transparant en beheerst handelen, met duidelijke verantwoordelijkheden, financiële borging en bestuurlijke verantwoording.

Zonder maatschappelijke waarde geen reden om te handelen en zonder financiële onderbouwing geen mogelijkheid om dat verantwoord te doen.

Wat dat betekent voor de praktijk?

De nieuwe koers vraagt om bewuste keuzes. Een actievere inzet van het grondbeleid, bijvoorbeeld door zelf initiatief te nemen, actief bij te dragen aan planvorming of afspraken te maken over uitvoering en investering, vereist altijd een onderbouwde integrale afweging waarin maatschappelijke meerwaarde, financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid worden beoordeeld. Zo gaan regiekeuze, uitvoeringskracht en financiële ruimte hand in hand.

1.4 Samenhang met ander beleid

Het grondbeleid staat niet op zichzelf, maar vormt de verbindende schakel tussen visie, uitvoering en financiële verantwoording in de fysieke leefomgeving. Het zorgt ervoor dat ruimtelijke ambities niet losstaan van de middelen en instrumenten waarmee ze kunnen worden waargemaakt.

De samenhang kan worden gezien in drie lagen:

1. Visie en strategie; richting geven aan opgaven
    - Omgevingsvisie Lingewaard 2023: bepaalt de lange termijnrichting; het grondbeleid vertaalt deze naar regiekeuzes in de praktijk.
    - Woningbouwprogramma Lingewaard: concretiseert locaties en doelgroepen; het grondbeleid biedt de financiële en juridische randvoorwaarden voor uitvoering.
    - Mobiliteitsvisie Lingewaard: kaderstellend, geeft de accenten op de inzet op lokale en regionale projecten en programma's.
    - Beleidskader energietransitie: markeert een omslag in Lingewaard van kennisontwikkeling, bewustwording, proefprojecten en het creëren van draagvlak gaan we naar uitvoering en zichtbare projecten die gebaseerd zijn op hernieuwbare energie, innovatie en milieubewustzijn.
    - Lokale Adaptatiestrategie Lingewaard (LAS): de koers voor klimaatbestendig Lingewaard.
    - Beleidskader Circulariteit: geeft inzicht in de doelen en de route naar 2030.

2. Beleid en uitvoering; sturen op kwaliteit en tempo
    - Contourennota accommodatie- en vastgoedbeleid: regelt hoe gemeentelijk eigendom wordt ingezet; het grondbeleid bepaalt de kaders voor herontwikkeling en gebiedsontwikkeling.
    - Startnotitie Vrijkomend maatschappelijk vastgoed: legt de koppeling tussen vrijkomende panden en ruimtelijke herontwikkeling.
    - GMP en het Maatregelenprogramma GMP-plus: maatregelen om een oplossing te bieden voor knelpunten op diverse thema's, onder andere met betrekking tot bereikbaarheid en verkeersveiligheid.
    - Beleidskader energietransitie: markeert een omslag in Lingewaard: van kennisontwikkeling, bewustwording, proefprojecten en het creëren van draagvlak naar uitvoering van projecten die gebaseerd zijn op hernieuwbare energie, innovatie en milieubewustzijn.
    - Uitvoeringsagenda 2022 – 2026 Lokale Adaptatiestrategie: alle acties waarmee de gemeente klimaatbestendig en waterrobuust ingericht wordt.
    - Programma Landschap, Natuur en Biodiversiteit: geeft concreet richting aan hoe de gemeente haar ambities voor natuur, landschap en klimaatbestendigheid wil realiseren
    - Economisch beleidsplan Lingewaard: het bieden van passende randvoorwaarden om de Lingewaardse economie te faciliteren en toekomstbestendig te maken.

3. Financiële en juridische borging; zorgen voor uitvoerbaarheid en verantwoording
    - Programma Financiële Bijdragen: geeft aan welke bijdragen gevraagd worden bij particuliere initiatieven.
    - Financiële Verordening: legt de gemeentebrede spelregels vast voor waardering, activering en risicobeheersing.
    - Handboek Projectmatig Werken: beschrijft de processtappen en besluitvormingslijn bij gebiedsontwikkeling.

1.5 Opbouw van de nota en gebruik in de praktijk

Deze nota is geschreven als beleidskader voor de gemeenteraad en als werkraam voor college en organisatie. De hoofdlijnen staan in de volgende hoofdstukken 2 tot en met 5; de praktische uitwerking is opgenomen in bijlagen.

Hoofdstuk	Inhoud in het kort
2	Hoe en waarom Lingewaard regie voert met grondbeleid.
3	Hoe initiatieven integraal worden beoordeeld.
4	Welke rollen de gemeente kan innemen.
5	Welke financiële spelregels gelden.

De bijlagen bevatten de Financiële kaders en administratieve verwerking (bijlage A) en de toelichting instrumenten en brede financiële businesscase (bijlage B).

2. Inzet en regie met het grondbeleid

Het grondbeleid is het instrument waarmee Lingewaard haar maatschappelijke en ruimtelijke ambities uitvoerbaar maakt. Het geeft richting aan de manier waarop de gemeente invloed uitoefent op de fysieke leefomgeving: waar zij actief optreedt, samenwerkt of ruimte laat aan markt en samenleving. Dit hoofdstuk beschrijft waarom de gemeente grondbeleid inzet, wat *regie* betekent en hoe dit bestuurlijk en organisatorisch is ingebed.

2.1 Aanleiding: gebiedsontwikkeling als drager van maatschappelijke doelen

Gebiedsontwikkeling is voor Lingewaard de plek waar ambities zichtbaar worden in de leefomgeving. De doelen uit de Omgevingsvisie (een groene, verbonden en toekomstbestendige gemeente) krijgen pas betekenis als ze worden vertaald naar woningen, voorzieningen, bereikbaarheid, energie en natuur. Daarmee wordt gebiedsontwikkeling het werkterrein waar brede welvaart concreet wordt: waar ruimtelijke, sociale, economische en ecologische belangen samenkomen.

Projecten worden echter steeds complexer: ruimte is schaars, belangen verschillen en financiële marges staan onder druk. Tegelijk groeit de noodzaak om meerdere doelen tegelijk te realiseren. Publieke waarde ontstaat niet vanzelf; de gemeente moet sturen op samenhang, tempo en kwaliteit.

Lingewaard voert daarom maatschappelijk grondbeleid: niet met winst als doel, maar met maatschappelijke waarde als kompas. Het beleid richt zich op het mogelijk maken van projecten die bijdragen aan leefbaarheid, duurzaamheid, bereikbaarheid en betaalbaarheid, binnen financieel verantwoorde grenzen. Winst maken mag, maar dan wel als middel om maatschappelijke doelen te kunnen blijven realiseren.

2.2 Wat regie betekent

Regie betekent niet dat de gemeente alles zelf doet, maar dat zij richting geeft en samenhang bewaakt. Lingewaard voert regie wanneer dat nodig is om maatschappelijke waarde te realiseren, tempo te maken of kwaliteit te borgen. Dat kan door initiatieven te stimuleren, te stellen, mee te investeren of partijen bij elkaar te brengen.

In de praktijk betekent dit:

- richting geven bij strategische keuzes over locaties, fasering en kwaliteit;
- verbinden van partijen, belangen en investeringen tot één gezamenlijke aanpak;
- toetsen of initiatieven bijdragen aan de gemeentelijke doelen en binnen de financiële kaders passen.

De intensiteit van de regie verschilt per situatie. Soms is een lichte vorm voldoende, bijvoorbeeld bij particuliere initiatieven die goed passen binnen het beleid. In andere gevallen vraagt de opgave om een zwaardere betrokkenheid, zoals bij herontwikkeling van maatschappelijk vastgoed of bij de versnelling van woningbouw. In hoofdstuk 4 wordt toegelicht hoe deze verschillen in betrokkenheid en sturing zijn vertaald in een concrete rolverdeling.

2.3 Waar en waarom regie wordt gevoerd

Lingewaard voert regie waar publieke waarde niet vanzelf ontstaat en waar maatschappelijke, financiële of ruimtelijke belangen samenkomen. De gemeente gebruikt haar grondbeleid om samenhang te creëren, tempo te houden en publieke middelen verantwoord in te zetten. Regie voeren betekent richting geven aan processen die anders blijven hangen in losse initiatieven of onduidelijke verwachtingen.

1. Inhoudelijke regieterreinen

a. Woningbouw en dorpsvernieuwing: De grootste regie-opgave ligt bij woningbouw. Lingewaard wil binnen de bestaande kernen ruimte bieden aan groei en doorstroming, met behoud van dorpskarakter en leefbaarheid. Regie is nodig om locaties te prioriteren, kwaliteit te borgen en samenwerking met corporaties en ontwikkelaars te organiseren.
b. Maatschappelijk vastgoed en voorzieningen: Wanneer gemeentelijke of maatschappelijke panden vrijkomen, neemt de gemeente een actieve rol in de herontwikkeling. Vastgoedbeleid regelt beheer en tijdelijke exploitatie en bepaalt of en hoe herontwikkeling wordt ingezet voor maatschappelijke vernieuwing.
c. Duurzaamheid en klimaat: De gemeente heeft hier een verbindende regierol: zorgen dat projecten voor energie, water, groen en woningbouw elkaar versterken en ruimtelijk goed inpasbaar zijn.
d. Strategische locaties en regionale verbindingen: Binnen de Verstedelijkingsstrategie Arnhem–Nijmegen–Foodvalley voert Lingewaard regie bij locaties met regionale betekenis. De nadruk ligt op lokale regie binnen regionale afspraken: bijdragen aan woningbouw en mobiliteit, met behoud van kwaliteit van landschap en dorpen.

2. Waarom regie wordt gevoerd?

Regie is een middel om samenhang, voorspelbaarheid en uitvoerbaarheid te waarborgen. Zij wordt ingezet wanneer ontwikkelingen dreigen te versnipperen of wanneer maatschappelijke meerwaarde vraagt om richting. Door tijdig kaders te stellen en prioriteiten te kiezen kan de gemeente capaciteit inzetten waar dat het meeste effect heeft.

Daarnaast geeft regie duidelijkheid aan initiatiefnemers. Een herkenbare werkwijze met vaste processtappen, transparante voorwaarden en eenduidige afwegingen vergroot vertrouwen en versnelt besluitvorming. Sommige projecten komen alleen tot stand wanneer de gemeente partijen verbindt of tijdelijk mede-investeert; ook dat vraagt regie. Zo helpt grondbeleid publieke belangen beschermen en middelen doelgericht in te zetten.

2.4 Regie- en productierollen in samenhang

Regie gaat over invloed, keuzes en timing. Niet elke ontwikkeling vraagt dezelfde mate van sturing. De gemeente kiest daarom per situatie hoe intensief zij regie voert, afhankelijk van de urgentie van de opgave, de maatschappelijke betekenis en de beschikbare middelen en capaciteit.

Hoge en lage regie

- Hoge regie wordt gericht ingezet op ontwikkelingen met hoge urgentie of strategisch belang, waar publieke doelen zonder stevige sturing niet of niet tijdig worden gehaald. De gemeente bepaalt daar actief de richting, kwaliteit, fasering en het tempo, en zet waar nodig instrumenten als grondposities, contractafspraken of financiële bijdragen in. Omdat hoge regie veel vraagt van bestuurlijke aandacht, capaciteit en middelen, kiest Lingewaard bewust en selectief waar zij deze inzet; alleen daar waar het behalen van maatschappelijk rendement heel belangrijk is.

- Lage regie past bij situaties waarin publieke doelen ook zonder directe gemeentelijke sturing haalbaar zijn, of waar het behalen van die doelen minder belangrijk zijn. De gemeente laat ruimte aan initiatiefnemers, volgt en toetst binnen vastgestelde beleidskaders en waarborgt publieke belangen via planregels en vergunningverlening.

De productierol

De productierol bepaalt wie uitvoert: de gemeente zelf, samen met partners of de markt.
Zelf uitvoeren biedt invloed op tempo en kwaliteit, maar vraagt capaciteit en financiële ruimte. Samenwerking spreidt risico's en benut kennis van partners. Overlaten aan de markt vergroot wendbaarheid, maar vereist duidelijke kaders en toezicht.

De samenhang tussen regie en productie

De combinatie van regie en productie leidt tot vijf herkenbare voorkeursrollen.

	Productierol: gemeente voert uit	**Productierol: samenwerking (PPS)**	**Productierol: markt voert uit**
Regierol: Hoog	**Initiërend**	**Samenwerkend**	**Verleidend**
Regierol: Laag	**Afwachtend**	*(niet van toepassing)*	**Toetsend**

De samenwerkende rol komt alleen voor bij een hoge regierol: samenwerking vergt immers gedeelde sturing en gezamenlijke inzet van middelen, posities of bevoegdheden. De matrix geeft een overzichtsbeeld; de feitelijke rolkeuze volgt uit de integrale beoordeling (hoofdstuk 3) en het afwegingskader (hoofdstuk 4).

2.5 Bestuurlijke en organisatorische inbedding

Grondbeleid vraagt om een duidelijke rolverdeling met verantwoordelijkheden tussen gemeenteraad, college en organisatie.

- Gemeenteraad: stelt kaders vast via onder andere de Nota Grondbeleid, de begroting en de paragraaf grondbeleid. Bepaalt daarmee waar en onder welke voorwaarden de gemeente grondbeleid inzet.
- College van burgemeester en wethouders: besluit over de toepassing in concrete gevallen, op basis van een integraal advies over maatschappelijke meerwaarde, financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid.
- Ambtelijke organisatie: bereidt besluiten voor en zorgt voor uitvoering binnen de gestelde kaders. Samenwerking tussen planeconomie, (grond)juridische zaken, vastgoed en financiën is hierbij essentieel.

Voor een nadere detaillering wordt verwezen naar de tabel in paragraaf 4.6.

2.6 Samenhang met vastgoed, verwerving en uitvoering

Grondbeleid en vastgoedbeleid vullen elkaar aan in de ruimtelijke uitvoering. Het vastgoedbeleid gaat over het beheer en gebruik van gemeentelijke eigendommen en bepaalt wanneer dat eigendom actief wordt ingezet voor ontwikkeling of maatschappelijke doelen.

Daarbij geldt een onderscheid tussen:

- Portefeuillebeheer: eigendommen die de gemeente structureel in bezit houdt voor maatschappelijke functies of rendement. Deze vallen onder het vastgoedbeleid.
- Ontwikkelverwerving: aankopen met het oog op toekomstige gebiedsontwikkeling of herontwikkeling. Deze aankopen vallen onder het grondbeleid en volgen de financiële regels voor strategische verwervingen.

In de praktijk werken beide sporen nauw samen.

3. De integrale beoordeling

De gemeente beoordeeld de ruimtelijke initiatieven integraal. Ruimtelijke initiatieven in Lingewaard worden gelijkwaardig, transparant en samenhangend beoordeeld. In de intakefase wordt eerst gekeken naar de ruimtelijke impact. Bij ruimtelijke initiatieven met weinig ruimtelijke impact volstaat een beknopte toets. Ruimtelijke initiatieven met een middelgrote en grote ruimtelijke impact, een gemeentelijke financiële inzet of met risico's voor de gemeente gaan door naar de beoordelingsfase. In deze fase wordt zichtbaar gemaakt wat een initiatief betekent voor de gemeente (maatschappelijk, financieel, juridisch en uitvoerbaar). De maatschappelijke betekenis is daarbij het vertrekpunt: pas daarna volgen de financiële haalbaarheid, risico's, juridische uitvoerbaarheid en beschikbare capaciteit. De integrale beoordeling is de basis voor het bepalen welke rolkeuze Lingewaard wil innemen bij deze ruimtelijke initiatieven.

3.1 Doel en karakter van de integrale beoordeling

De integrale beoordeling is de vaste werkwijze waarmee Lingewaard ruimtelijke initiatieven met een middelgrote en grote impact weegt; zowel interne ideeën als plannen van externe initiatiefnemers. Het instrument helpt om in een vroeg stadium inzicht te krijgen in maatschappelijke waarde, financiële haalbaarheid, juridische kaders en uitvoeringsruimte, zodat keuzes over prioriteit, middelen en betrokkenheid goed onderbouwd kunnen worden. De uitkomst vormt de inhoudelijke basis voor de rolkeuze van de gemeente (hoofdstuk 4).

3.2 Werkwijze en processtappen

Lingewaard hanteert voor ruimtelijke initiatieven één herkenbare lijn: van idee tot besluit. De diepgang verschilt naar gelang de omvang, ruimtelijke impact en complexiteit van het initiatief, zodat de organisatie niet wordt overbelast.

1. Intakefase

Verkend wordt hoe groot de ruimtelijke impact van het ruimtelijke initiatief is, wat het plan inhoudt, welke beleidsdoelen het raakt en of het voldoende is uitgewerkt om verder te beoordelen. Ook wordt bepaald welke vorm van beoordeling passend is.

- Bij initiatieven met weinig ruimtelijke impact volstaat vaak een beknopte toets. Daarbij wordt op hoofdlijnen gekeken naar beleidsmatige inpassing en uitvoerbaarheid.
- Bij plannen met een middelgrote of grote ruimtelijke impact, een gemeentelijke financiële inzet of met risico's voor de gemeente volgt een volledige integrale beoordeling en gaat het plan door naar de beoordelingsfase.

Na de intake volgt een korte terugkoppeling met richting en vervolgstappen.

2. Beoordelingsfase

Na de intake beoordeelt een klein multidisciplinair team, met kennis van beleid, ruimtelijke ordening, financiën, vastgoed, juridische zaken en uitvoering, het initiatief in samenhang.

De maatschappelijke effecten worden ingebracht door de beleidsvelden die daarvoor verantwoordelijk zijn. Die vormen het startpunt van de beoordeling: eerst wordt vastgesteld wat het initiatief toevoegt aan gemeentelijke doelen; vervolgens worden financiële, juridische en uitvoeringsaspecten meegewogen.

3. Adviesfase

De resultaten van de beoordeling worden samengebracht in een integraal advies.

Dit advies bevat de kern van de afweging:

- de maatschappelijke meerwaarde;
- de financiële en juridische haalbaarheid;
- en de uitvoeringscapaciteit.

Het advies beschrijft of het initiatief kan worden afgewezen, herzien, geoptimaliseerd of uitgevoerd. De vier uitkomsten worden in paragraaf 3.5 nader toegelicht.

De coördinatie van de beoordeling en advisering wordt ingepast binnen de bestaande werkwijze van projectmatig werken en de werkwijze van de intaketafel, zodat het een herkenbaar onderdeel blijft van de reguliere besluitvoorbereiding.

4. Uitvoering en voortgang

De voortgang van projecten wordt gevolgd via periodieke overleggen en interne voortgangsrapportages. Zo blijft actueel inzicht bestaan in de ontwikkeling van initiatieven en in de balans tussen ambities, middelen en capaciteit.

Na de bovenstaande beschrijving van het proces laat de volgende paragraaf zien waarop de beoordeling plaatsvindt: de vier beoordelingsdimensies die samen het fundament vormen van de integrale beoordeling.

3.3 Beoordelingsdimensies

De integrale beoordeling steunt op vier samenhangende dimensies: maatschappelijke bijdrage, financiële haalbaarheid, juridische uitvoerbaarheid en uitvoeringscapaciteit.

1. Maatschappelijke bijdrage

Beoordeelt in welke mate het initiatief bijdraagt aan de doelen uit de Omgevingsvisie: een groene, verbonden en leefbare gemeente. Er wordt gekeken naar leefkwaliteit, woningbouw, duurzaamheid, bereikbaarheid en voorzieningen, evenals draagvlak en samenwerking met lokale partners. Deze beoordeling bepaalt hoe belangrijk een ontwikkeling is voor Lingewaard en vormt de basis voor de vraag hoe ver de gemeente wil gaan in haar betrokkenheid en inzet van middelen. De inhoudelijke beoordeling vindt plaats binnen de relevante beleidsdomeinen; de integrale beoordeling bundelt hun inzichten.

2. Financiële haalbaarheid

Beoordeelt of het initiatief financieel realistisch is en past binnen de gemeentelijke kaders (Programma Financiële Bijdragen, Financiële Verordening). Een voorzienbaar tekort in een grondexploitatie of kostenverhaal betekent niet automatisch afwijzing; het vraagt om inzicht in dekkingsmogelijkheden en maatschappelijke rechtvaardiging. De afweging tussen maatschappelijke baten en financiële ruimte bepaalt of een initiatief haalbaar is binnen het investeringskader. Bij grote of complexe projecten wordt dit verder uitgewerkt in de brede financiële businesscase (paragraaf 3.4).

3. Juridische uitvoerbaarheid

Deze dimensie gaat over de juridische randvoorwaarden en risico's. Er wordt gekeken of het initiatief past binnen het geldende planologisch kader en of er bijzondere aandachtspunten zijn, zoals overeenkomsten, eigendomssituaties, staatssteun of de toepassing van de Didam-uitspraak. Ook wordt beoordeeld of de benodigde besluiten en procedures binnen redelijke termijn kunnen worden doorlopen. Het doel is te zorgen voor een zorgvuldige, transparante en uitvoerbare juridische basis.

4. Uitvoeringscapaciteit

Tot slot wordt beoordeeld of er voldoende capaciteit, kennis en organisatiekracht beschikbaar is om het initiatief uit te voeren. Daarbij gaat het niet alleen om personele inzet binnen de gemeente, maar ook om samenwerking met externe partijen. Een initiatief kan inhoudelijk kansrijk zijn, maar toch niet uitvoerbaar binnen de huidige middelen. Ook wordt gekeken naar afhankelijkheden met andere projecten of gebiedsontwikkelingen. Deze dimensie helpt om realistische keuzes te maken en de beschikbare capaciteit doelgericht in te zetten.

De vier dimensies worden altijd in samenhang beoordeeld. Geen enkel initiatief scoort op alle onderdelen even sterk; het gaat om de balans tussen maatschappelijke waarde, risico's, middelen en uitvoerbaarheid.

3.4 De brede financiële businesscase

Bij grotere of impactvolle initiatieven volstaat een project-grondexploitatie of enkel kostenverhaal niet altijd voor een goede afweging. Daarom wordt, waar passend, een brede financiële businesscase opgesteld. Die brengt niet alleen investeringen en opbrengsten in beeld, maar ook de structurele effecten. Zo wordt besluitvorming evenwichtig onderbouwd en kan beter worden afgewogen hoe middelen en maatschappelijke doelen zich tot elkaar verhouden.

Proportioneel inzetten

De omvang van de businesscase is afhankelijk van het belang en de impact van het initiatief. Kleine projecten vragen een beknopte financiële onderbouwing; grotere of risicovolle initiatieven een uitgebreidere analyse.

Wat komt in beeld?

- Investeringen en dekking: eenmalige kosten, fasering en bijdragen van derden. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de grondexploitatie of het kostenverhaal, maar ook naar eventuele investeringen in infrastructuur, voorzieningen of maatschappelijke functies die met de ontwikkeling samenhangen;
- Exploitatie- en beheerlasten: de verwachte structurele effecten voor de gemeentelijke begroting, bijvoorbeeld op beheer, onderhoud of sociaal-maatschappelijke uitgaven zoals zorg en welzijn. Het gaat niet om precieze bedragen, maar om het tijdig signaleren van mogelijke gevolgen voor andere begrotingsonderdelen;
- Risico's en bandbreedtes: realistische scenario's en gevoeligheden, zoals kostenstijgingen, fasering of marktrisico's.

Relatie met financiële kaders

De businesscase vervangt de reguliere spelregels niet, maar ondersteunt deze. Toetsing blijft binnen het BBV, de Financiële Verordening en het Programma Financiële Bijdragen.
De uitkomst laat zien welke dekking mogelijk en verantwoord is en welke maatschappelijke waarde daar tegenover staat. Zo ontstaat een integrale afweging tussen financieel draagvlak en maatschappelijk resultaat.

Resultaat en vorm

De uitkomst wordt vastgelegd in een korte notitie of als bijlage bij het besluitadvies. De toepassing van dit instrument is voor Lingewaard, zoals voor veel gemeenten, nog nieuw.
De verdere invulling wordt stapsgewijs ontwikkeld en blijft een punt van innovatie binnen het gemeentelijk grond- en investeringsbeleid.

3.5 Uitkomsten van de beoordeling

De integrale beoordeling resulteert in een integraal advies waarin de maatschappelijke waarde, financiële haalbaarheid, juridische uitvoerbaarheid en uitvoeringscapaciteit in samenhang zijn gewogen. Dit advies vormt de basis voor een bestuurlijk besluit over het vervolg van het initiatief.

De beoordeling kent vier mogelijke uitkomsten. Ze maken zichtbaar wat de volgende stap is en welke inspanning of middelen daarbij passen.

Uitkomst	Betekenis en vervolg
Afwijzen	Het initiatief past niet binnen het gemeentelijk beleid, is financieel of juridisch niet haalbaar, of legt een te groot beslag op de beschikbare capaciteit. Afwijzen is een bewuste keuze die duidelijkheid biedt aan initiatiefnemers en capaciteit vrijmaakt voor kansrijkere projecten.
Herzien	Het initiatief sluit in de huidige vorm onvoldoende aan op beleid of haalbaarheid, maar kan met aanpassingen wel kansrijk worden. De initiatiefnemer krijgt de gelegenheid het plan te verbeteren of aan te vullen. Daarna kan een nieuwe beoordeling volgen.
Optimaliseren	Het initiatief past binnen de beleidskaders en is haalbaar, maar vraagt verdere uitwerking of nadere afspraken over kostenverhaal, samenwerking of fasering. Het plan wordt verder uitgewerkt binnen de afgesproken kaders.
Uitvoeren	Het initiatief is beleidsmatig gewenst, financieel haalbaar en uitvoerbaar. De beoordeling biedt voldoende zekerheid om de uitvoering op te starten of bestuurlijk vast te leggen. In deze fase wordt ook bepaald welke rol de gemeente daarbij opneemt.

Bij omvangrijke of langlopende projecten kan de uitkomst in een later stadium worden herzien, bijvoorbeeld als omstandigheden of financiële kaders wijzigen. De gekozen vervolgroute vormt de basis voor de rolkeuze die in het volgende hoofdstuk wordt toegelicht.

4. Afwegingskader en rollen van de gemeente

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de Lingewaard op basis van de integrale beoordeling (hoofdstuk 3) bepaalt welke rol zij inneemt bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente kan niet overal tegelijk actief zijn; elk initiatief vraagt om een bewuste keuze over regie, inzet van middelen en verantwoordelijkheden. Het doel is dat bestuur, organisatie en initiatiefnemers weten welke rol de gemeente speelt, waarom die rol is gekozen en welke inzet daarbij hoort.

4.1 Doel en plaats van het afwegingskader

Na afronding van de integrale beoordeling volgt de bestuurlijke vraag: hoe is de gemeente betrokken? Het afwegingskader vertaalt de uitkomsten (maatschappelijke waarde, financiële haalbaarheid, risico's, eigendom en uitvoeringscapaciteit) naar een rolkeuze en maakt besluiten voorspelbaar en uitlegbaar.

Binnen deze werkwijze worden de beleidsmatige, financiële en uitvoeringsaspecten samengebracht in een integraal advies aan het college. Het gebruik van dit kader vergroot de bestuurlijke voorspelbaarheid en versterkt het vertrouwen van initiatiefnemers, omdat helder is hoe besluiten tot stand komen.

De rolkeuze is maatwerk binnen deze nota en hangt af van maatschappelijke betekenis, risico's, eigendom, financiële ruimte en beschikbare capaciteit.

4.2 Criteria voor rolkeuze

Om op een voorspelbare en uitlegbare manier te bepalen welke rol de gemeente inneemt bij een ruimtelijk initiatief, wordt de rolkeuze onderbouwd met vijf vaste criteria. De beoordeling van de criteria bouwt voort op de integrale beoordeling uit hoofdstuk 3. Daarin zijn de maatschappelijke, financiële, juridische en uitvoeringsaspecten van het initiatief al in beeld gebracht. In deze fase worden die bevindingen samengebracht en gewogen: niet als rekenkundige score, maar als bestuurlijke afweging in samenhang.

Criterium	Toelichting
Maatschappelijk belang	Draagt het initiatief bij aan gemeentelijke en regionale doelen zoals wonen, duurzaamheid, leefbaarheid en landschap? En hoe belangrijk is die bijdrage bij deze ontwikkeling? Hoe belangrijker en groter de bijdrage, hoe sterker de noodzaak tot regie.
Financiële haalbaarheid	Is het initiatief financieel uitvoerbaar en past het binnen de gemeentelijke kaders en het weerstandsvermogen? Een voorzienbaar tekort betekent niet automatisch afwijzing; het vraagt om een realistische dekking en afweging binnen het investerings- en risicokader.
Eigendom en grondpositie	De positie van de gemeente in het grondgebied bepaalt in hoge mate welke rol zij kan en wil vervullen. Bij gemeentelijke eigendom of strategische ligging (zoals centrumlocaties, maatschappelijke voorzieningen of infrastructurele knooppunten) ligt een actievere of regisserende rol voor de hand. Bij particulier bezit is de bereidheid van eigenaren om in lijn met gemeentelijke doelen te ontwikkelen doorslaggevend.
Complexiteit en samenhang	Hoe meer partijen en verweven belangen, hoe groter de noodzaak voor sturing en juridische borging.
Capaciteit en prioriteit	Is er bestuurlijke en ambtelijke ruimte om de gekozen rol daadwerkelijk waar te maken? Een realistische inschatting van tijd, kennis en middelen voorkomt overbelasting van de organisatie.

De weging van deze criteria vormt de kern van het afwegingskader en leidt tot een gemotiveerde voorkeursrol in het besluitadvies.

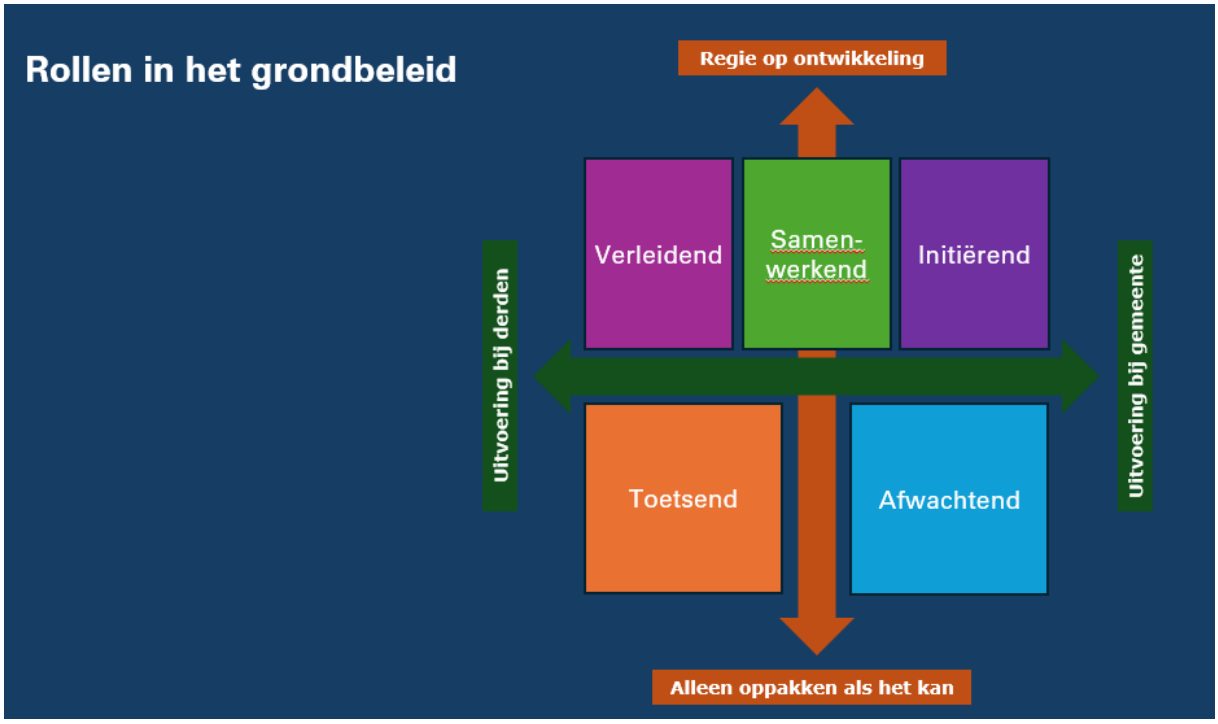
4.3 Toepassing van de criteria; overzichtstabel rolkeuze

De tabel hieronder koppelt de vijf criteria aan de rolkeuze. Het is geen beslisboom, maar een hulpmiddel om keuzes te onderbouwen en tussen projecten vergelijkbaar te maken. Hoe groter het maatschappelijk belang, hoe sterker de noodzaak voor regie en inzet van middelen. Hoe beperkter de uitvoeringscapaciteit of financiële ruimte, hoe belangrijker het wordt om te prioriteren, samen te werken of ruimte te laten aan de markt.

Criterium	Afwegingsvraag	Betekenis voor rolkeuze	Mogelijke voorkeursrollen
1. Maatschappelijk belang	Draagt de ontwikkeling bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie 2023 en de prioriteiten uit het Woningbouwprogramma?	Hoe groter de maatschappelijke bijdrage, hoe sterker de noodzaak voor gemeentelijke regie en inzet van middelen.	Hoog: initiërend / samenwerkend / verleidend. Beperkt of laag: toetsend / afwachtend.
2. Financiële haalbaarheid en risico's	Zijn de financiële consequenties aanvaardbaar en is er voldoende zicht op dekking en risico's?	Sluitend of acceptabel tekort → actiever; hogere tekorten → samenwerking of aanpassing; zonder maatschappelijk belang → terughoudend.	Sluitend/acceptabel: initiërend / samenwerkend / verleidend. Beperkt haalbaar: samenwerkend / verleidend. Alleen kostenverhaal: toetsend. Onrendabel zonder maatschappelijk belang: afwachtend.
3. Eigendom en positie van partijen	Wie bezit de grond en welke doelen hebben deze partijen?	Gemeentelijk eigendom vergroot regie; gelijkgerichte eigenaren → samenwerking; tegenstrijdige belangen → meer sturing of strategische verwerving.	Gemeentelijk eigendom: initiërend / samenwerkend. Gelijkgericht: samenwerkend / verleidend. Tegenstrijdig: initiërend / toetsend.
4. Complexiteit van de opgave	Hoeveel partijen zijn betrokken en hoe groot is de planologische onzekerheid?	Hoe complexer de opgave, hoe groter de noodzaak voor regie en juridische borging. Kleinschalige of eenduidige initiatieven kunnen met een lichtere rol worden behandeld.	Complex: initiërend / samenwerkend. Eenvoudig: verleidend / toetsend.
5. Capaciteit en prioritering	Is er voldoende ambtelijke capaciteit om regierollen te vervullen?	Ontwikkelingen met de hoogste maatschappelijke waarde krijgen voorrang. Beperkte capaciteit vraagt expliciete prioritering via portfoliosturing.	Voldoende capaciteit: alle rollen mogelijk. Beperkte capaciteit: afwachtend / toetsend, tenzij prioriteit bij hoge maatschappelijke waarde.

4.4 De vijf gemeentelijke rollen

De rollen laten zien hoe Lingewaard haar sturingskracht inzet: doelgericht waar publieke belangen dat vragen, terughoudend waar markt of samenleving het zelf kunnen. Elke rol beschrijft: de aard van de betrokkenheid, wanneer zij passend is, de grondpositie en de bijbehorende risico's of middelen.



1. Toetsende rol

De gemeente borgt de publieke randvoorwaarden en toetst initiatieven op kwaliteit, rechtmatigheid en kostenverhaal, zonder zelf uitvoeringsverantwoordelijkheid te dragen.

Deze rol past bij initiatieven die grotendeels door marktpartijen of maatschappelijke organisaties worden ontwikkeld, waarbij geen belangrijke gemeentelijke of maatschappelijke opgaven spelen en waarbij de publieke doelen zijn geborgd in beleid en regelgeving.

Grondpositie:
Volledig particulier bezit; de gemeente heeft geen eigendomsbelang.

Kostenverhaal:
Volledig kostendekkend via wettelijk of privaatrechtelijk kostenverhaal. De gemeente investeert niet mee en neemt geen financiële risico's.

Risico's en middelen:
Beperkt; alleen uitvoering van wettelijke taken en kostenverhaal. Het maatschappelijk risico ligt vooral in onvoldoende kwaliteit of uitvoering, niet in financiële exposure.

2. Afwachtende rol

De gemeente kiest bewust voor waarde- en positioneringsbeheer op locaties waar zij (prominent) eigenaar is, maar geen directe ontwikkelopgave ligt. Door daar tijdelijk af te wachten, kan de inzet van middelen en capaciteit gericht worden op locaties die maatschappelijk belangrijker zijn. Afwachten is daarmee geen stilstand, maar een strategische keuze om focus te houden: de gemeente behoudt haar positie, bewaakt kwaliteit en wacht op een beter moment of een kansrijke coalitie om te ontwikkelen.

Grondpositie:
(Meest) gemeentelijk eigendom of een prominente positie in het gebied; geen noodzaak om die positie direct te verzilveren.

Kostenverhaal en financiële inzet:
Geen ontwikkelinvesteringen; beperkte beheerkosten (onderhoud, veiligheid, eventueel tijdelijke functies). Kostenverhaal speelt hier niet of nauwelijks; opbrengsten kunnen tijdelijk uit verhuur/pacht/tijdelijk gebruik komen. Bij toekomstige activering wordt de financiële businesscase opnieuw bepaald.

Risico's en middelen:
Laag tot gematigd in beheer (veroudering, leegstand, reputatie). Daarnaast bestaat het risico dat te lang wachten ertoe leidt dat kansen voor maatschappelijke of financiële meerwaarde worden gemist. Ambtelijke inzet vooral voor beheer, verhuur/tijdelijk gebruik en marktmonitoring. Groot voordeel: keuzevrijheid en waardebehoud totdat een betere maatschappelijke of financiële casus ontstaat.

3. Verleidende rol

De gemeente brengt beweging op gang door initiatieven te stimuleren die bijdragen aan publieke doelen, zonder zelf eigenaar of investeerder te worden. De inzet is om partijen te verleiden tot samenwerking en maatschappelijke ambities te verbinden met economische en ruimtelijke kansen. Deze rol past bij situaties waar de bereidheid bij eigenaren en ontwikkelaars aanwezig is, maar de uitvoering nog niet vanzelf van de grond komt. Door planologische medewerking, prioritering in behandeling of ondersteuning bij samenwerking kan de gemeente zorgen dat zulke initiatieven daadwerkelijk tot ontwikkeling komen.

Grondpositie:
Voornamelijk particulier; gemeente bezit soms strategische percelen of gronden met publieke functie.

Kostenverhaal en financiële inzet:
Uitgangspunt is en blijft volledig kostenverhaal via een kostenverhaalsovereenkomst; zo nodig volgt de publiekrechtelijke route. Uitsluitend in uitzonderlijke situaties, wanneer na optimalisatie een maatschappelijk belangrijk plan aantoonbaar niet haalbaar is, kan de gemeente een begrensde bijdrage overwegen. Waar passend kan de gemeente er ook voor kiezen zelf in publieke voorzieningen of infrastructuur te investeren. Die bijdrage:

- richt zich op de aantoonbare onrendabele top;
- wordt vooraf als vast bedrag bepaald en contractueel geborgd (resultaatverplichtingen, zekerheidsstelling);
- voldoet aan staatssteunregels (veelal DAEB[2]/SGEI[3]), is noodzakelijk en proportioneel en wordt transparant onderbouwd met een open businesscase van de initiatiefnemer (door de gemeente intern en extern getoetst);
- compenseert geen speculatieve verwervingsprijzen;
- wordt altijd aan de gemeenteraad voorgelegd met een dekkingsvoorstel.

[2] Diensten van Algemeen Economisch Belang.

[3] Service of General Economic Interest.

Risico's en middelen:
Beperkt tot gematigd; inzet van ambtelijke capaciteit en eventuele financiële bijdragen. Het risico ligt in onvoldoende marktinteresse of afwijkende maatschappelijke doelen van initiatiefnemers.

4. Samenwerkende rol

De gemeente werkt samen met marktpartijen en maatschappelijke organisaties wanneer publieke en private belangen elkaar raken en gezamenlijke uitvoering nodig is om de gewenste kwaliteit te bereiken. In deze rol neemt de gemeente gelijkwaardig verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling, deelt risico's en resultaten en bewaakt samen met haar partners de maatschappelijke meerwaarde. De samenwerking is gebaseerd op heldere afspraken over doelen, investeringen, risicoverdeling en fasering, zodat ieder vanuit zijn eigen kracht bijdraagt aan een gedeelde opgave. De opgave is er meestal complex en er komen meerdere belangen samen.

Grondpositie:
Gemengd eigendom: gemeente bezit een deel van de gronden of heeft een strategische positie binnen het gebied.

Risico's en middelen:
Gemiddeld; financiële inzet en organisatiecapaciteit worden gedeeld. Naast financiële risico's spelen ook proces- en reputatierisico's wanneer partners niet leveren of tempo verliezen.

5. Initiërende rol

De gemeente neemt in uitzonderlijke gevallen zelf het voortouw bij de ontwikkeling van een gebied of project. Deze rol wordt gekozen wanneer de maatschappelijke urgentie groot is, publieke doelen anders niet tot stand komen of strategische regie nodig is om gewenste kwaliteit en samenhang te waarborgen. De gemeente handelt dan tijdelijk als ontwikkelende partij: zij initieert, voert regie over planvorming en realisatie, en draagt financiële verantwoordelijkheid. Het doel is niet winstmaximalisatie, maar het realiseren van publieke waarde op een financieel verantwoorde manier.

In deze rol kan de gemeente gronden verwerven, bouw- en woonrijp maken, en waar nodig samenwerkingen aangaan met ontwikkelaars of woningcorporaties. De inzet is gericht op het doorbreken van stagnatie, het creëren van randvoorwaarden voor markttoetreding of het realiseren van maatschappelijke functies die anders niet tot stand komen (zoals scholen, maatschappelijke voorzieningen, betaalbare woningen of groen-blauwe structuren).

Grondpositie:
Gemeentelijk eigendom of verwerving noodzakelijk. De gemeente bepaalt het moment en tempo van verwerving, fasering en uitgifte.

Kostenverhaal en financiële inzet:
De gemeente financiert de ontwikkeling vanuit een vastgestelde grondexploitatie of investeringsbudget. Publieke investeringen zijn gebaseerd op een onderbouwde businesscase, inclusief risico-analyse en dekking binnen het weerstandsvermogen. De initiërende rol wordt altijd vooraf vastgelegd in een collegebesluit, met expliciete onderbouwing van maatschappelijke meerwaarde, financiële haalbaarheid en risico-acceptatie.

Beleidsmatige inzet:
Deze rol vraagt intensieve inzet van middelen, capaciteit en bestuurlijke aandacht. Daarom wordt zij uitsluitend ingezet voor ontwikkelingen van groot maatschappelijk of strategisch belang, en nooit te licht of te breed toegepast. Het college kiest zorgvuldig waar actief optreden noodzakelijk is, zodat de gemeentelijke inzet gericht blijft op de projecten die echt verschil maken voor Lingewaard.

Risico's en middelen:
Hoog; de gemeente draagt de volledige financiële, juridische en planologische verantwoordelijkheid. Naast financiële risico's spelen ook markt-, uitvoerings- en reputatierisico's. Daarom geldt een streng toetsings- en besluitvormingsregime: alleen wanneer het maatschappelijk belang overtuigend is en de financiële randvoorwaarden solide zijn, wordt de initiërende rol ingezet.

Tegelijkertijd geldt dat deze hogere directe risico's gepaard gaan met grotere kansen op maatschappelijk rendement. Door actief eigenaarschap kan de gemeente juist invloed uitoefenen op kwaliteit, tempo en samenhang, en zo structurele of indirecte financiële risico's (zoals leegstand, waardedaling of achterblijvende voorzieningen) verkleinen. Het is daarmee een bewuste investering in maatschappelijke waarde en in de lange-termijnpositie van Lingewaard.

4.5 Advies en rolverandering

Het advies voor de keuze voor de gemeentelijke rol bij plannen met een grote ruimtelijke impact wordt voorgelegd aan het college. Dat is het formele moment waarop bestuurlijk wordt vastgesteld hoe de gemeente betrokken is bij de ontwikkeling en welke middelen en verantwoordelijkheden daarbij horen.

De bestuurlijke besluitvorming is gebaseerd op het integrale advies dat na de beoordeling en toepassing van het afwegingskader wordt opgesteld.

Dat advies bevat in elk geval:
- de gekozen rol (toetsend, afwachtend, verleidend, samenwerkend of initiërend);
- een onderbouwing op basis van de vijf criteria uit het afwegingskader;
- de financiële, juridische en organisatorische consequenties;
- en de geadviseerde vervolgstappen, zoals het aangaan van een overeenkomst, het voorbereiden van planvorming of het aanvragen van een budget.

Wanneer omstandigheden veranderen (bijvoorbeeld door nieuwe inzichten, gewijzigde marktomstandigheden of beleidsaanpassingen) kan de gekozen rol worden herzien. Ook dat gebeurt via een expliciet besluit, zodat transparantie richting de gemeenteraad en initiatiefnemers behouden blijft en de bestuurlijke lijn helder blijft.

4.6 Verantwoordelijkheden

Een heldere verdeling van verantwoordelijkheden voorkomt dat beleid, uitvoering en controle in elkaar overlopen en maakt zichtbaar wie wanneer aan zet is. De taakverdeling sluit aan op de Lingewaardse werkwijze van projectmatig werken en de reguliere besluitvormings- en verantwoordingsstructuur.

Actor	Verantwoordelijkheid en rol
Gemeenteraad	• Kaderstelling: stelt het grondbeleid en de financiële kaders vast, waaronder de kaders voor financieel risicomanagement, de regels voor activering en de inzet van reserves en voorzieningen. • Besluitvorming met financiële impact: is aan zet bij het vaststellen van nieuwe grondexploitaties en bij materiële wijzigingen daarvan. De gemeenteraad autoriseert investeringsbudgetten voor actieve of initiërende inzet en besluit over verwerving of verkoop van gronden of gebouwen wanneer dat buiten bestaande kaders of mandaten valt. • Toezicht en verantwoording: ontvangt via de begroting, jaarrekening en periodieke voortgangsrapportages informatie over de uitvoering van het grondbeleid, risico's en de financiële stand van zaken van grondexploitaties en projecten. De gemeenteraad kan waar nodig de kaders aanpassen of aanvullende richtlijnen geven.
College van burgemeester en wethouders	• Uitvoering binnen kaders: neemt rolbesluiten voor initiatieven met een grote ruimtelijke impact op basis van de integrale beoordeling en het afwegingskader (hoofdstuk 4). Stuurt op kwaliteit, tempo, risico's en middelen binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders. • Project- en besluitvorming: besluit over start, stop of doorontwikkeling van projecten; bereidt voorstellen aan de gemeenteraad voor bij nieuwe of gewijzigde grondexploitaties of wanneer aanvullende budgetten of afwijkingen nodig zijn. • Transparantie: informeert de gemeenteraad tijdig over relevante ontwikkelingen, risico's en afwijkingen, zowel inhoudelijk als financieel.
Ambtelijke organisatie	• Beoordelen en adviseren: voert de integrale beoordeling voor initiatieven met een ruimtelijke impact uit (maatschappelijke bijdrage, financiële haalbaarheid, juridische uitvoerbaarheid en capaciteit), stelt het besluitadvies op en bewaakt consistentie in toepassing van beleid, financiële spelregels en juridische kaders. • Projectmatig werken: zorgt voor een zorgvuldige besluitvoorbereiding, actuele dossiervorming en periodieke rapportages over voortgang, risico's en resultaten richting college en gemeenteraad. • Uitvoering en contractering: werkt besluiten uit in overeenkomsten, planvorming en grondexploitaties en borgt de rechtmatigheid en doelmatigheid van uitvoering.

Deze rolverdeling borgt dat beleid, uitvoering en controle in balans blijven. De gemeenteraad bepaalt de koers en de financiële kaders, het college voert uit binnen die kaders, en de organisatie zorgt voor zorgvuldige voorbereiding en verantwoording.

5. Financiële kaders en risicobeheersing

Het grondbeleid van Lingewaard draait om het verantwoord verbinden van maatschappelijke ambities met financiële haalbaarheid. In de vorige hoofdstukken is beschreven waarom de gemeente grondbeleid inzet, hoe initiatieven integraal worden beoordeeld en welke rollen de gemeente daarbij kan innemen. Dit hoofdstuk legt vervolgens vast onder welke financiële spelregels en risicokaders dat gebeurt.

De financiële kaders vormen het fundament voor zorgvuldig en transparant handelen. Ze zorgen ervoor dat publieke middelen doelmatig worden ingezet, risico's beheersbaar blijven en resultaten eenduidig worden verantwoord. Daarbij geldt: winst maken mag, maar dan wel als middel om maatschappelijke doelen te realiseren.

Hoofdstuk 5 beschrijft achtereenvolgens:
- het financieel kader van het grondbeleid;
- de werkwijze bij gemeentelijke grondexploitaties, verwerving en uitgifte;
- de regels voor kostenverhaal en bijdragen bij plannen van derden;
- de borging van risico's, reserves en weerstandsvermogen;
- en de informatievoorziening richting gemeenteraad.

5.1 Financieel kader van het grondbeleid

De financiële kaders zorgen ervoor dat ruimtelijke ambities niet losstaan van de middelen die daarvoor beschikbaar zijn. Financiële uitvoerbaarheid betekent dat kosten, opbrengsten en risico's in verhouding staan tot het maatschappelijk belang. Eventuele tekorten zijn alleen aanvaardbaar wanneer ze verdedigbaar zijn binnen het publieke doel waarvoor de gemeente zich inzet.

De spelregels zijn vastgelegd in:
- het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);
- de Financiële Verordening; en
- de gemeentelijke begrotings- en risicokaders.

Besluiten over verwerving, grondexploitaties of bijdragen worden genomen op basis van een integrale afweging van maatschappelijke waarde, financiële haalbaarheid en risico's.

Lingewaard handelt zakelijk en zorgvuldig; winst mag, maar is nooit een doel op zich. Positieve resultaten uit grondexploitaties worden toegevoegd aan de reserve grondexploitatie zodra deze met voldoende zekerheid vaststaan. De gemeenteraad kan besluiten middelen uit deze reserve in te zetten ter versterking van de financiële weerbaarheid. Negatieve resultaten worden eerst binnen de reserve opgevangen; als deze ontoereikend is, beslist de gemeenteraad over aanvullende dekking uit de algemene middelen.

5.2 Gemeentelijke grondexploitaties

Lingewaard kan als grondeigenaar zelf gebiedsontwikkeling uitvoeren via een gemeentelijke grondexploitatie. Een grondexploitatie wordt alleen geopend na een besluit van de gemeenteraad. De gemeenteraad stelt tegelijk het financiële kader vast en de maatschappelijke doelen die met het plan worden nagestreefd.

Voorwaarden voor opening

Een voorstel tot opening wordt aan de gemeenteraad voorgelegd zodra minimaal is voldaan aan:

1. Afbakening: de plangrenzen zijn duidelijk;
2. Inhoud: beoogde functies/programma en ruimtelijke doelen zijn inzichtelijk;
3. Uitvoering: benodigde verwervingen en werkzaamheden (bouw- en woonrijp) zijn in grote lijnen bekend;
4. Financiën & risico: er ligt een onderbouwde begroting van kosten en opbrengsten met een eerste risico-inschatting.

Deze voorwaarden sluiten aan op de definitiefase van projectmatig werken: pas bij voldoende uitwerking volgt het gemeenteraadsbesluit.

Spelregels voor exploitatie en uitvoering

- Het college dient een onderbouwd voorstel in met een integrale afweging van maatschappelijke meerwaarde, financiële haalbaarheid en risico's.
- Voorzienbare verliezen worden direct genomen en afgedekt via een voorziening (BBV-voorzichtigheidsprincipe).
- Tussentijdse winstneming vindt plaats volgens de percentage-of-completion-methode (POC). Winsten worden in de reserve grondexploitatie gestort.
- Grondexploitaties worden minimaal jaarlijks geactualiseerd en verantwoord in de paragraaf grondbeleid. Majeure afwijkingen worden tussentijds aan de gemeenteraad voorgelegd.

5.2.1 Verwerving en voorbereiding

Voor gebiedsontwikkeling zijn vaak al in een vroeg stadium middelen nodig. Lingewaard maakt onderscheid tussen voorbereidingsbudgetten en verwervingsbudgetten, elk met een eigen doel en financiële verwerking.

De plan- en onderzoekskosten komen in de initiatieffase ten laste van de voorbereidingsbudgetten. Zodra zicht bestaat op een concrete ontwikkeling worden deze kosten in de grondexploitatie ingebracht of worden deze kosten verhaald op de initiatiefnemer. Komt de ontwikkeling niet tot stand, dan worden de kosten alsnog ten laste van het jaarresultaat gebracht.

Verwervingsbudgetten zijn nodig voor de aankoop van gronden of opstallen. De gemeente kent geen generieke investeringsruimte; het college vraagt voor iedere aankoop een afzonderlijk budget aan de gemeenteraad. Het gemeenteraadsvoorstel bevat minimaal:

- de beleidsmatige onderbouwing en het publieke doel;
- een onafhankelijke taxatie (marktwaarde én eventuele ontwikkelingswaarde);
- de financiële verwerking volgens BBV en bijbehorende risico-inschatting;
- de dekking binnen de begroting.

Na budgetverlening voert het college de aankoop uit. Voldoet de aankoop aan de BBV-criteria, dan wordt deze geactiveerd als warme grond (materiële vaste activa). Bij opening van een grondexploitatie wordt de waarde ingebracht; komt geen exploitatie tot stand, dan volgt herbeoordeling en (indien nodig) afwaardering.

Waardebepaling bij verwerving

Bij elke aankoop geldt dat de gemeente marktconform handelt. Een onafhankelijke taxatie vormt de basis voor de prijsonderhandeling en brengt zowel de actuele waarde als de mogelijke ontwikkelwaarde in beeld. Als het college wil afwijken van de getaxeerde waarde, moet dit nadrukkelijk worden gemotiveerd en kan dat alleen wanneer er een zwaarwegend maatschappelijk belang is, bijvoorbeeld bij strategische woningbouwlocaties.

5.2.2 Gronduitgifte

Bij uitgifte borgt de gemeente publieke doelen met contractuele condities, zodat kwaliteit en afspraken ook juridisch/financieel vastliggen. Denk aan:

- realisatietermijnen / bouwplicht;
- terugkoop/boete-bepalingen;
- programmatische afspraken (bijv. aandeel betaalbare woningen);
- kwaliteit/duurzaamheidseisen.

Afwijking van marktconformiteit of reguliere grondprijzen kan alleen bij expliciet gemeenteraadsbesluit (bijv. voor maatschappelijke voorzieningen).

Grondprijzen

Lingewaard werkt met een Grondprijzenbrief met beleidsprijzen en waarderings-uitgangspunten. Het college stelt de brief om de twee jaar vast binnen de kaders van deze nota en Didam (gelijke kansen, transparantie, objectieve selectiecriteria).

5.3 Kostenverhaal en bijdragen bij plannen van derden

Wanneer derden het initiatief nemen tot een ruimtelijke ontwikkeling, is de gemeente wettelijk verplicht om de kosten die zij maakt zo veel mogelijk te verhalen. Daarmee wordt geborgd dat initiatiefnemers op gelijke wijze worden behandeld. De wijze en hoogte van kostenverhaal hangt samen met de rol van de gemeente bij het initiatief.

Kostenverhaal bij toetsende rol

In de toetsende rol beoordeelt de gemeente uitsluitend of het plan past binnen het beleid en de wettelijke kaders. Uitgangspunt is volledig kostenverhaal: medewerking aan een initiatief vindt alleen plaats als de gemeentelijke kosten geheel kunnen worden verhaald. Dat betreft onder meer kosten voor planvorming, procedures, onderzoeken, openbare ruimte en bovenwijkse voorzieningen. De afspraken worden zoveel mogelijk vastgelegd in een kostenverhaalsovereenkomst. Wanneer zo'n overeenkomst niet tot stand komt, wordt het publiekrechtelijke spoor gevolgd via regels in het omgevingsplan of via een kostenverhaalsbeschikking.

Beperkt kostenverhaal en macro-aftopping

In de verleidende rol stimuleert de gemeente ontwikkelingen die bijdragen aan publieke doelen, maar waarbij volledige kostenverhaalbaarheid niet altijd vanzelf spreekt. Ook hier geldt dat kosten in beginsel volledig worden verhaald via een kostenverhaalsovereenkomst.

Soms blijkt echter dat een plan bij volledig kostenverhaal financieel niet haalbaar is. Dan kan binnen het wettelijke kader worden gekozen voor gedeeltelijk kostenverhaal; de zogenoemde macro-aftopping. De gemeente beperkt dan het kostenverhaal tot het bedrag dat de ontwikkeling economisch kan dragen. Dit is geen subsidie, maar een begrenzing binnen het stelsel van kostenverhaal zelf.

Gemeentelijke bijdrage bij maatschappelijk belang

Alleen in uitzonderlijke situaties kan daarnaast sprake zijn van een gemeentelijke financiële bijdrage. Dat is iets anders dan macro-aftopping: de gemeente kiest er dan bewust voor om (een deel van) de onrendabele top zelf te financieren om een maatschappelijk gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Zo'n bijdrage wordt alleen overwogen wanneer:
1. het maatschappelijk belang aantoonbaar groot is;
2. de bijdrage strikt noodzakelijk en proportioneel is;
3. de bijdrage juridisch is geborgd conform de Europese staatssteunregels.

De bijdrage wordt vastgelegd in een overeenkomst met duidelijke resultaatsverplichtingen en een passende zekerheidsstelling (bijv. bankgarantie of depotregeling). De onderbouwing van de onrendabele top ligt bij de initiatiefnemer, die hiervoor een open berekening aanlevert. De gemeente toetst deze intern en, waar nodig, met een externe deskundige.

Het college legt elk voorstel met een financiële bijdrage ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad, voorzien van onderbouwing van maatschappelijk belang, risico's en dekking.

Verantwoording achteraf door de initiatiefnemer geschiedt met een accountantsverklaring.

Wijze kostenverhaal	Wanneer	Productrol
Volledig kostenverhaal	Bij een plan met een positief resultaat.	Toetsend
Gedeeltelijk kostenverhaal	Is er sprake van een plan met een positief resultaat maar waar volledig kostenverhaal financieel niet haalbaar is omdat er dan een negatief resultaat ontstaat, dan kan er binnen het wettelijk kader gekozen worden voor gedeeltelijk kostenverhaal, de zogenoemde macro-aftopping.	Verleidend
Geen kostenverhaal en het verlenen van den financiële bijdrage	Bij een plan met een negatief resultaat, waarbij kostenverhaal helemaal niet mogelijk is en waarbij het plan zonder gemeentelijkje financiële bijdrage niet mogelijk is dan kan er, als er sprake is van een maatschappelijk gewenste ontwikkeling, gekozen worden om in uitzonderlijke situaties en binnen de wettelijke kaders een gemeentelijke financiële bijdrage te verlenen.	Verleidend

Juridische borging

Wanneer de gemeente een financiële bijdrage overweegt, wordt altijd getoetst aan de Europese regels voor eerlijke concurrentie. Daarmee wordt geborgd dat publieke middelen rechtmatig worden ingezet en dat marktpartijen gelijke kansen houden. Alleen wanneer aan die voorwaarden wordt voldaan, kan een bijdrage worden toegekend.

5.4 Risicobeheersing en reserves

Gebiedsontwikkelingen brengen altijd financiële risico's met zich mee. Marktomstandigheden, grondprijzen, uitvoeringsproblemen of vertragingen kunnen leiden tot afwijkingen in kosten en opbrengsten. Ook bestuurlijke, juridische en maatschappelijke factoren kunnen van invloed zijn. Het grondbeleid legt daarom vast hoe risico's worden herkend, beoordeeld en afgedekt, en hoe de gemeenteraad zicht houdt op de financiële positie.

Inventarisatie en beoordeling

Bij elk project en bij iedere grondexploitatie worden de belangrijkste risico's in beeld gebracht. Dat gebeurt aan de hand van kans × gevolg, conform de gemeentelijke werkwijze voor risicobeheersing. De risico's worden minimaal eenmaal per jaar geactualiseerd en verwerkt in de paragraaf weerstandsvermogen van de begroting en jaarrekening. Daarin worden ook de verwachte tekorten en verliezen toegelicht. Wanneer nieuwe of onverwachte risico's zich voordoen, informeert het college de gemeenteraad tussentijds.

Beheersing en dekking

Risico's die kunnen worden beïnvloed, worden zoveel mogelijk beperkt door afspraken, fasering of aanvullende zekerheden. Risico's die niet beheersbaar zijn, worden financieel afgedekt via voorzieningen en reserves.

- Voorziening: wanneer een verlies voorzienbaar is, wordt dit direct genomen conform het BBV.
- Reserve: voor onzekere of nog niet-ingetreden risico's houdt de gemeente een buffer aan.

Lingewaard beschikt over een reserve grondexploitatie als buffer voor tegenvallers bij lopende of toekomstige exploitaties. Tussentijdse winsten worden in de reserve grondexploitatie gestort. De gemeenteraad beslist over de inzet of aanvulling van deze reserves en over het treffen van voorzieningen bij majeure risico's of tekorten. Het college voert het beleid uit en legt hierover verantwoording af via de reguliere P&C-cyclus.

Samenhang met weerstandsvermogen

De risico's uit het grondbeleid maken deel uit van de totale risico-inventarisatie van de gemeente. Bij de jaarlijkse bepaling van het weerstandsvermogen wordt beoordeeld of de beschikbare capaciteit voldoende is om de risico's op te vangen. Is die capaciteit ontoereikend, dan stelt het college maatregelen voor aan de gemeenteraad, zoals aanvulling van reserves of herprioritering van projecten.

5.5 Informatievoorziening en verantwoording

Een goede informatievoorziening is nodig om de gemeenteraad in positie te houden bij het grondbeleid. Daarom legt het college jaarlijks verantwoording af via de paragraaf grondbeleid in de begroting en de jaarrekening. Deze paragraaf geeft inzicht in zowel de financiële resultaten als de maatschappelijke betekenis van de gemeentelijke grondactiviteiten.

In de paragraaf grondbeleid worden ten minste opgenomen:

- een samenvatting van het gevoerde grondbeleid en eventuele beleidswijzigingen;
- de stand en voortgang van lopende grondexploitaties;
- de verwachte resultaten, inclusief eventuele tussentijdse winstnemingen of verliezen;
- de belangrijkste risico's en de dekking daarvan via voorzieningen en reserves;
- de effecten van beleidskeuzes op de financiële positie van de gemeente;
- indien relevant: de uitvoering van besluiten over verwerving, kostenverhaal en bijdragen.

Wanneer zich gedurende het jaar majeure afwijkingen voordoen in risico's, resultaten of uitvoering, informeert het college de gemeenteraad tussentijds; bijvoorbeeld via een informatiebrief of afzonderlijk voorstel.

De gemeenteraad stelt de kaders en budgetten vast, het college voert uit binnen deze kaders en legt daarover verantwoording af. De ambtelijke organisatie ondersteunt dit proces door financiële rapportages, risicoanalyses en onderbouwing van afwijkingen.

6. Looptijd en evaluatie

Deze nota heeft geen einddatum. Op het moment dat de omgevingsvisie geactualiseerd is en de gemeente een dekkend omgevingsplan heeft zullen de werkwijze en de processen zoals opgenomen in deze nota geëvalueerd worden. Indien noodzakelijk zal deze nota geactualiseerd worden.

Bijlage A – Financiële kaders en administratieve verwerking

1. Doel en reikwijdte

Deze bijlage beschrijft de financiële en administratieve spelregels voor de uitvoering van het grondbeleid van Lingewaard. De regels zijn bedoeld voor iedereen die binnen de organisatie betrokken is bij gebiedsontwikkeling, verwerving, grondexploitaties en kostenverhaal.

De bijlage vormt een uitwerking van hoofdstuk 5 van de Nota Grondbeleid en sluit aan op:

- het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);
- de Financiële Verordening;
- het Handboek Projectmatig Werken;
- de gemeentelijke Administratieve Organisatie Financiën.

De nota geeft het beleid, deze bijlage beschrijft hoe dat beleid in de praktijk wordt toegepast.
Het college stelt deze bijlage vast en actualiseert haar periodiek bij wijzigingen in regelgeving of werkwijze.

2. Besluitvorming en verantwoordelijkheden

De financiële verantwoordelijkheden binnen het grondbeleid zijn verdeeld volgens de lijn van kaderstelling – uitvoering – verantwoording.

Besluit	Bevoegd orgaan	Toelichting
Vaststellen Nota Grondbeleid en financiële kaders	Gemeenteraad	Beleidskaders voor uitvoering en risicobeheersing.
Openen grondexploitatie (GE)	Gemeenteraad	Vaststellen van het financiële kader en de maatschappelijke doelen.
Budgetverlening voor verwerving	Gemeenteraad	Budgetaanvraag via college met taxatie, risicoanalyse en dekking.
Uitvoering binnen kaders	College	Beslist over aankopen, overeenkomsten, actualisaties en reserveringen.
Rapportage, winstneming, verliesvoorzieningen	College (met informatieplicht aan gemeenteraad)	Jaarlijks via paragraaf grondbeleid in begroting en jaarrekening.

Bij majeure afwijkingen legt het college de wijziging separaat aan de gemeenteraad voor.

Als majeur geldt: de grootste afwijking van 10% van het budget of een afwijking van groter dan €150.000. Zo blijft de bestuurlijke voorspelbaarheid in verhouding tot de schaal van Lingewaardse projecten.

3. Verwervingen en voorbereidingskosten

3.1 Verwervingen

De aankoop van gronden en opstallen vindt uitsluitend plaats op basis van een gemeenteraadsbesluit tot budgetverlening. Het college onderbouwt elk voorstel met:

- het publieke doel en de relatie met het grondbeleid of de Omgevingsvisie;
- een onafhankelijke taxatie (actuele waarde en, waar relevant, potentiële ontwikkelwaarde);
- een risicoanalyse en toelichting op de BBV-verwerking;
- een dekkingsvoorstel binnen de gemeentelijke begroting.

Verwervingsdossier

Elk verwervingsvoorstel bevat ten minste:

1. publiek doel en beoogde gemeentelijke rol (koppeling hoofdstuk 4 van de nota);
2. onafhankelijke taxatie;
3. BBV-verwerking en dekking;
4. ontbindende voorwaarden (juridisch, fiscaal, bodem);
5. btw-behandeling;
6. bodem- en asbestinformatie;
7. plan voor tijdelijk gebruik of exploitatie;

Opstallen bij verwerving voor herontwikkeling

Opstallen worden alleen ingebracht in de grondexploitatie wanneer zij tijdelijk baten genereren (bijvoorbeeld verhuur). Bij sloop of herontwikkeling worden ze afgewaardeerd; sloop- en saneringskosten worden als projectkosten geboekt in de grondexploitatie.

Toelichting:

Wanneer een perceel met opstallen wordt aangekocht, wordt de waarde van de opstallen alleen geactiveerd als ze tijdelijk worden gebruikt of verhuurd en daarmee opbrengsten genereren. Zodra vaststaat dat de opstallen worden gesloopt of herontwikkeld, worden ze afgewaardeerd tot nihil. De sloop-, asbest- en saneringskosten worden dan als projectkosten opgenomen in de grondexploitatie. Deze werkwijze volgt het BBV-voorzichtigheidsbeginsel: verliezen worden direct genomen, baten pas als ze met voldoende zekerheid zijn gerealiseerd. Zo blijft de grondwaarde reëel en wordt voorkomen dat opstallen zonder blijvende waarde tot onnodige rentelasten of te hoge boekwaarden leiden.

3.1.1 Toelichting op het verwervingsdossier

Een volledig verwervingsdossier zorgt voor transparantie, controleerbaarheid en rechtmatigheid bij aankopen van gronden en opstallen. Het dossier vormt de basis voor besluitvorming door college en gemeenteraad en borgt dat elke verwerving aantoonbaar bijdraagt aan een publiek doel en voldoet aan de financiële en juridische kaders. Onderstaand is per onderdeel toegelicht wat minimaal moet worden opgenomen en waarom.

1. Publiek doel en beoogde gemeentelijke rol

Wat opnemen:

- Het publieke belang waarvoor de verwerving plaatsvindt, gekoppeld aan de Omgevingsvisie of gemeentelijke programma's (bijv. woningbouw, maatschappelijk vastgoed, ecologie).
- De beoogde gemeentelijke rol conform hoofdstuk 4 van de nota (toetsend, verleidend, samenwerkend of initiërend).
- Een korte motivatie waarom verwerving noodzakelijk is om dat doel te bereiken, bijvoorbeeld om regie te kunnen voeren of gronden te mobiliseren.

Waarom: Geeft bestuur en gemeenteraad inzicht in de beleidsmatige noodzaak van de aankoop en voorkomt verwervingen zonder aantoonbaar publiek belang.

2. Onafhankelijke taxatie
Wat opnemen:
- Een actuele, schriftelijke taxatie door een onafhankelijk en gecertificeerd taxateur.
- Vermelding van zowel de actuele marktwaarde (in huidige bestemming) als, indien relevant, de potentiële ontwikkelingswaarde.
- Toelichting op aannames en gehanteerde referenties.

Waarom: Borgt marktconformiteit en rechtmatigheid, vormt de financiële onderbouwing voor het budgetvoorstel en voorkomt overbetaling of staatssteun.

3. BBV-verwerking en dekking
Wat opnemen:
- Beschrijving hoe de aankoop boekhoudkundig wordt verwerkt:
    - Warme grond (materiële vaste activa) bij verwerving met ontwikkeldoel;
    - Strategisch bezit als toekomstig gebruik nog niet concreet is.
- Dekking van de aankoop (reserve, budget of herprioritering binnen begroting).
- Rente en beheerkosten gedurende de aanhoudingsperiode.

Waarom: Zorgt voor juiste verwerking conform het BBV en inzicht in de begrotingsimpact.

4. Ontbindende voorwaarden (juridisch, fiscaal, bodem)
Wat opnemen:
- Opschortende of ontbindende bepalingen bij het uitblijven van noodzakelijke besluiten, vergunningen of subsidies.
- Fiscale en juridische voorbehouden (bijv. btw-positie, vrijstelling overdrachtsbelasting, eigendomsvoorbehoud).
- Bodem- of milieutechnische voorwaarden (geen ernstige verontreiniging, geen asbest, saneringsplicht).

Waarom: Beperkt risico's bij aankoop en voorkomt dat de gemeente verplichtingen aangaat zonder zekerheid over juridische of milieukundige situatie.

5. Btw-behandeling
Wat opnemen:
- Vastlegging van de fiscale positie: levering met of zonder btw, recht op aftrek via BCF[4] of integratieheffing, eventuele herzieningsverplichtingen.
- Afstemming met de financiële administratie vóór ondertekening van de koopakte.

Waarom: Voorkomt fiscale fouten en zorgt voor correcte verantwoording in de rechtmatigheidscontrole.

6. Bodem- en asbestinformatie
Wat opnemen:
- Actuele bodemrapportage (maximaal twee jaar oud, NEN 5740) en, indien relevant, aanvullend onderzoek (asbest, PFAS[5], explosieven).
- Samenvatting van conclusies over saneringsnoodzaak en -kosten.

Waarom: Bodemkwaliteit beïnvloedt zowel de waarde als de uitvoerbaarheid. De informatie vormt input voor de risico-analyse en eventuele voorzieningen.

[4] Het btw-compensatiefonds.

[5] Poly- en perfluoralkylstoffen.

7. Plan voor tijdelijk gebruik of exploitatie
Wat opnemen:

- Plan voor beheer en tijdelijk gebruik van de locatie tussen aankoop en ontwikkeling: onderhoud, veiligheid, verzekering en eventuele verhuur of maatschappelijke invulling.
- Raming van baten en lasten en aanwijzing van de verantwoordelijke beheerafdeling.

Waarom: Voorkomt leegstand en waardeverlies, beperkt beheerkosten en vergroot maatschappelijke benutting.

3.2 Voorbereidingskosten

Voorbereidingskosten (onderzoek, ontwerp, planvorming) mogen als immateriële vaste activa (IVA) worden geactiveerd indien:

- het projectperspectief aannemelijk is;
- en realisatie binnen vijf jaar wordt verwacht.

Bij opening van een grondexploitatie worden de IVA's overgeboekt naar dat project. Komt geen exploitatie tot stand, dan worden de IVA's afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

4. Grondexploitaties

4.1 Opening

Een grondexploitatie wordt alleen geopend na raadsbesluit, zodra:

- de plangrenzen duidelijk zijn;
- het programma en de doelen bekend zijn;
- verwervingen en werkzaamheden globaal zijn uitgewerkt;
- en er een onderbouwde raming met risicoanalyse beschikbaar is.

Het voorstel bevat tevens:

- een budget- en dekkingsvoorstel;
- en, indien van toepassing, een verliesvoorziening conform het voorzichtigheidsbeginsel.

4.2 Uitvoering en actualisatie

- Minimaal een keer per jaar worden alle grondexploitaties geactualiseerd en verantwoord in de paragraaf grondbeleid.
- Bij afwijkingen groter dan 10% van het resultaat of groter dan €150.000 volgt een afzonderlijk gemeenteraadsvoorstel.
- Bij voorzienbaar verlies wordt direct een voorziening getroffen volgens het BBV-voorzichtigheidsbeginsel.

5. Winstneming en verliesvoorziening

Lingewaard past de percentage-of-completion (POC)-methode toe. Winst wordt naar rato van de voortgang genomen zodra het resultaat betrouwbaar kan worden geschat.

- De voortgang wordt bepaald op basis van cost-to-complete (gerealiseerde kosten t.o.v. totale geraamde kosten).
- ‘Voldoende zekerheid’ betekent: contractpositie en realisatie zijn zodanig dat het resterende risico beperkt is.
- Tussentijdse winst wordt gestort in de reserve grondexploitatie.
- Na afronding of bij voldoende zekerheid vloeit het saldo door naar de reserve grondexploitatie.
- Voorzienbare verliezen worden direct verwerkt via een voorziening in de exploitatie.

De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd in de paragraaf grondbeleid.

6. Reserves en risico’s

6.1 Reserves

Lingewaard houdt twee relevante reserves aan:

1. Reserve grondexploitatie; buffer voor tekorten of tegenvallers in lopende exploitaties.
2. Algemene reserve; laatste vangnet wanneer de reserve grondexploitatie onvoldoende is.

De minimale omvang van de reserve grondexploitatie wordt jaarlijks herzien bij het bepalen van het weerstandsvermogen. Het college doet voorstellen aan de gemeenteraad voor aanvulling of onttrekking.

6.2 Risico-inventarisatie

Bij elk project worden risico’s in beeld gebracht (kans × gevolg). De inventarisatie wordt jaarlijks geactualiseerd en opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen van begroting en jaarrekening. Bij nieuwe of majeure risico’s informeert het college de gemeenteraad tussentijds.

7. Kostenverhaal en bijdragen

7.1 Macro-aftopping en gemeentelijke bijdrage

Bij plannen van derden geldt als uitgangspunt volledig kostenverhaal. Wanneer volledige verhaalbaarheid niet haalbaar is, kan binnen het wettelijke stelsel worden gekozen voor macro-aftopping: de kosten worden begrensd tot het bedrag dat economisch door het plan kan worden gedragen. Dit is geen subsidie, maar een beperking binnen het kostenverhaal zelf.

Alleen in uitzonderlijke situaties kan daarnaast een gemeentelijke bijdrage worden overwogen: een bestuurlijke cofinanciering van een aantoonbare onrendabele top, uitsluitend bij groot maatschappelijk belang.

Zo’n bijdrage:

- is noodzakelijk en proportioneel;
- wordt juridisch geborgd via de *DAEB/SGEI-regeling* of de *de-minimis-regeling*;
- wordt contractueel vastgelegd met resultaatsverplichtingen, zekerheidsstelling en vast bedrag;
- en wordt altijd door de gemeenteraad vastgesteld met een dekkingsvoorstel.

8. Gronduitgifte en Didam-toepassing

Bij gronduitgifte past Lingewaard de uitgangspunten van de Didam-jurisprudentie toe: gelijke kansen, transparantie en objectieve selectiecriteria.

Een één-op-één-transactie wordt vooraf gemotiveerd en gepubliceerd met een redelijke reactietermijn. De juridische toetsing en de communicatie hierover worden door cluster Grondzaken en Juridische Zaken gezamenlijk verzorgd.

9. Informatievoorziening en controle

De gemeenteraad wordt geïnformeerd via de jaarlijkse paragraaf grondbeleid, die ten minste bevat:

- het gevoerde beleid en eventuele wijzigingen;
- de stand van lopende grondexploitaties;
- tussentijdse winstnemingen en voorzieningen;
- de belangrijkste risico's en de dekking via reserves;
- besluiten over verwerving, bijdragen en kostenverhaal.

Tussentijds worden majeure afwijkingen gemeld via een informatiebrief of afzonderlijk gemeenteraadsvoorstel. De interne controle ziet toe op de juiste verwerking van activering, winstneming en voorzieningen. De accountant toetst de naleving van het BBV bij de jaarrekeningcontrole.

Bijlage B – Toelichting instrumenten en brede financiële businesscase

1. Doel en toepassing

Deze bijlage geeft toelichting op de belangrijkste instrumenten van het grondbeleid en op de manier waarop Lingewaard de brede financiële businesscase (BFBC) toepast bij grotere of complexe ruimtelijke initiatieven. De bijlage dient als praktisch hulpmiddel voor beleidsmedewerkers, planeconomen en projectleiders bij het opstellen van besluitadviezen en collegevoorstellen.

De tekst bouwt voort op de beleidskaders in hoofdstukken 3 en 5 van de Nota Grondbeleid Lingewaard 2026 en sluit aan op het Handboek Projectmatig Werken en het Programma Financiële Bijdragen.

2. Overzicht instrumenten grondbeleid

De gemeente Lingewaard beschikt over een herkenbare set van grondbeleidsinstrumenten. De keuze voor inzet hangt samen met de gemeentelijke rol (hoofdstuk 4 van de nota). De instrumenten zijn hieronder geordend naar hun doel: regie, samenwerking, uitvoering en kostenverhaal.

2.1 Regie-instrumenten

Instrument	Toepassing	Belangrijkste aandachtspunten
Grondbeleid	Kaderstellend instrument dat bepaalt wanneer de gemeente actief is of faciliteert.	Sturing op maatschappelijke doelen en financiële haalbaarheid.
Omgevingsplan / beleidskaders	Juridische borging van publieke doelen.	Toepassing van planregels, publieke voorzieningen en verantwoorde fasering.
Verwervingsstrategie	Aankoop om publieke doelen mogelijk te maken.	Gemeenteraad besluit over budget; BBV-verwerking als warme grond.
Kostenverhaalsregels / kostenverhaalsbeschikking	Juridisch afdwingbaar kostenverhaal wanneer geen overeenkomst mogelijk is.	Altijd sluitstuk; juridische toetsing vereist.

2.2 Samenwerkingsinstrumenten

Instrument	Toepassing	Belangrijkste aandachtspunten
Intentieovereenkomst	In de verkennende fase: afspraken over proces en vertrouwelijkheid.	Geen verplichtingen over gronduitgifte of investeringen.
Kostenverhaalsovereenkomst (art. 13.22 Ow)	Hoofdroute voor samenwerking en kostenverhaal.	Afspraken over bijdragen, planning, kwaliteit en risico's.
Samenwerkingsovereenkomst (PPS of publiek-publiek)	Bij gezamenlijke regie, investeringen of gedeeld eigendom.	Evenwichtige risicoverdeling en governance.
Uitvoeringsovereenkomst	Legt uitvoering, fasering en verantwoordelijkheden vast.	Gebaseerd op bestuurlijk besluit (rolkeuze).

2.3 Uitvoerings- en financiële instrumenten

Instrument	Toepassing	Belangrijkste aandachtspunten
Grondexploitatie (GE)	Gemeentelijke uitvoering van gebiedsontwikkeling.	Gemeenteraadsbesluit vereist; jaarlijkse actualisatie; BBV-conform.
Kostenverhaal via overeenkomst	Standaard bij plannen van derden.	Volledig kostenverhaal; macro-aftopping of bijdrage alleen bij besluit.
Financiële bijdrage (art. 13.23 Ow)	Bijdrage van derden aan publieke voorzieningen elders.	Alleen bij structurele koppeling tussen plan en voorziening.
Strategisch grondbezit	Posities vasthouden voor toekomstige opgaven.	Alleen met publiek doel en budgetbesluit van de gemeenteraad.

De gemeente kiest steeds de combinatie van instrumenten op basis van:

- de gekozen rol (toetsend, afwachtend, verleidend, samenwerkend of initiërend);
- de juridische uitvoerbaarheid;
- en de financiële en organisatorische capaciteit.

3. Juridisch instrumentarium (keuzehulp)

Het juridisch instrumentarium vormt het gereedschap waarmee de gemeente haar grondbeleid uitvoert. Het bepaalt *hoe* de gemeente invloed uitoefent op ruimtelijke ontwikkelingen: via regels, overeenkomsten, verwerving of planologische besluiten.

De inzet van instrumenten is nooit automatisch. Elk instrument wordt pas toegepast na een integrale beoordeling en een duidelijke rolkeuze van de gemeente (zie hoofdstuk 4 van de nota). De keuze voor een instrument is daarmee een bestuurlijke beslissing: ze moet uitlegbaar, proportioneel en uitvoerbaar zijn. Om de ambtelijke advisering te ondersteunen, hanteert Lingewaard een checklist bij de voorbereiding van collegevoorstellen en besluitadviezen.

3.1 Checklist voor keuze van instrumenten

Bij een voorgenomen instrument wordt de volgende afweging doorlopen:

1. Noodzaak en effectiviteit: Waarom is inzet van dit instrument nodig? Welk publiek doel wordt ermee bereikt dat anders niet of onvoldoende tot stand komt?
2. Minst ingrijpende route: Is dit het lichtste en meest doelmatige middel dat het beoogde resultaat kan bereiken? Zijn er snellere of lichtere alternatieven mogelijk binnen dezelfde juridische kaders?
3. Financiële haalbaarheid: Past de inzet binnen de financiële spelregels en de brede financiële businesscase (zie paragraaf 4 in deze bijlage)? Zijn de kosten, risico's en baten verantwoord in verhouding tot de maatschappelijke meerwaarde?
4. Rechtmatigheid en juridische houdbaarheid: Past het instrument binnen de Omgevingswet en de gemeentelijke kaders?
    a. Bij financiële bijdragen wordt getoetst aan staatssteunregels: meestal via DAEB/SGEI, bij kleine bedragen via de de-minimisregeling, en alleen bij marktconforme transacties via de MEO-test[6].
    b. Voor uitgifte en verwerving geldt het Didam-beginsel: gelijke kansen, objectieve selectiecriteria en transparante motivering.
5. Uitvoerbaarheid en capaciteit: Heeft de organisatie voldoende kennis, tijd en middelen om dit instrument effectief in te zetten? Zijn de interne processen ingericht voor uitvoering en controle?
6. Transparantie en uitlegbaarheid: Zijn de motieven, criteria en gevolgen van het besluit vooraf duidelijk en navolgbaar voor bestuur, gemeenteraad en samenleving?

De checklist vormt geen extra processtap, maar een hulpmiddel om besluitvorming intern te onderbouwen en extern te kunnen verantwoorden.

[6] Market Economy Operator Test, beoordeling of een investering van de gemeente marktconform is.

3.2 Inzet van instrumenten per rol

De gekozen rol van de gemeente bepaalt in hoofdzaak welke instrumenten passend zijn. Onderstaande samenvatting biedt een praktisch overzicht van de gebruikelijke combinaties per rol.

Initiërende rol

De gemeente neemt zelf het voortouw om publieke doelen te realiseren, meestal via verwerving of planvorming.

Instrumenten:

- Verwerving (minnelijk of, als ultimum remedium, via onteigening)
- Omgevingsplan of projectbesluit (planologische regeling)
- Kostenverhaalsregels of kostenverhaalsbeschikking bij derden

Toepassing:
Alleen bij groot maatschappelijk belang en na gemeenteraadsbesluit over budget en BBV-verwerking.

Aandachtspunten:
Zware inzet van middelen, hoge risico's; daarom altijd gekoppeld aan brede financiële businesscase.

Samenwerkende rol

De gemeente deelt regie en uitvoering met marktpartijen of publieke partners.

Instrumenten:

- Samenwerkingsovereenkomst of kostenverhaalsovereenkomst (art. 13.22 Ow)
- Eventueel selectieve verwerving of voorkeursrecht om versnipperd eigendom te bundelen

Toepassing:
Bij gedeelde verantwoordelijkheid voor investeringen, risico's en kwaliteit.

Aandachtspunten:
Evenwichtige verdeling van zeggenschap, heldere governance en transparantie over rollen en bijdragen.

Verleidende rol

De gemeente stimuleert ontwikkelingen die bijdragen aan publieke doelen, zonder zelf eigenaar of ontwikkelaar te worden.

Instrumenten:

- Kostenverhaalsovereenkomst (hoofdinstrument voor kostenverhaal en kwaliteitsborging)
- Planologische medewerking via omgevingsplan of vergunning
- Eventueel een gemeentelijke bijdrage of macro-aftopping, na integrale beoordeling en staatssteuntoets

Toepassing:
Bij projecten met aantoonbare maatschappelijke meerwaarde die anders niet tot stand komen.

Aandachtspunten:
Onderscheid tussen minder kostenverhaal (macro-aftopping) en financiële bijdrage (bewuste cofinanciering); beide altijd transparant gemotiveerd en vastgelegd in overeenkomst.

Afwachtende rol

De gemeente houdt bewust pas op de plaats, bijvoorbeeld bij strategisch eigendom zonder directe ontwikkelopgave.

Instrumenten:

- Conserverende planregeling of beleidsmatige bevriezing
- Strategisch vasthouden van gemeentelijke gronden

Toepassing:
Bij locaties waar (nog) geen urgent maatschappelijk doel speelt of waar tijd nodig is voor betere condities.

Aandachtspunten:
Tijdige herbeoordeling; voorkom dat afwachten tot stilstand leidt of kansen worden gemist.

Toetsende rol

De gemeente borgt publieke belangen via toetsing aan beleid, regelgeving en kostenverhaal.

Instrumenten:

- Vergunningverlening (omgevingsplanactiviteit, projectbesluit of BOPA)
- Kostenverhaalsovereenkomst of, indien nodig, kostenverhaalsregels/-beschikking.

Toepassing:
Bij initiatieven die volledig door derden worden uitgevoerd en passen binnen bestaand beleid.

Aandachtspunten:
Juridische zorgvuldigheid, gelijkheid van behandeling en naleving van kostenverhaalplicht.

4. De brede financiële businesscase

4.1 Doel en meerwaarde

De BFBC[7] is het instrument waarmee Lingewaard grotere of impactvolle ruimtelijke initiatieven integraal beoordeelt voordat een besluit wordt genomen over de gemeentelijke rol of inzet van middelen. De businesscase vertaalt maatschappelijke waarde en financiële haalbaarheid in een samenhangend beeld, zodat bestuur en organisatie weloverwogen besluiten kunnen nemen.

Het doel is om niet alleen te kijken naar de grondexploitatie of het kostenverhaal, maar ook naar de structurele effecten voor de gemeentelijke begroting en de bredere publieke waarde.

De BFBC ondersteunt besluiten over:

- deelname of regie door de gemeente;
- inzet van middelen of bijdragen;
- en prioritering binnen beschikbare capaciteit.

De businesscase vervangt geen BBV-verantwoording, maar onderbouwt bestuurlijke keuzes met een breder inzicht in baten, lasten en risico's.

4.2 Wanneer toepassen

Lingewaard past de BFBC proportioneel toe:

- Beknopt bij kleine of reguliere initiatieven (korte notitie met maatschappelijke en financiële samenvatting);
- Uitgebreider bij projecten met groot maatschappelijk belang, aanzienlijke financiële inzet of strategische betekenis, zoals belangrijke woningbouw, dorpsherstructurering of transformatie van maatschappelijk vastgoed.

Grondzaken adviseert het college wanneer toepassing noodzakelijk of wenselijk is. De BFBC vormt dan een bijlage bij het besluitadvies over rolkeuze of budgetverlening.

4.3 Inhoud van de brede businesscase

De businesscase bestaat uit twee optionele beoordelingsonderdelen die samen de integrale afweging vormen.

1. Maatschappelijke effecten

De maatschappelijke beoordeling vormt het startpunt van de BFBC. De kernvraag: welke bijdrage levert het initiatief aan de doelen van Lingewaard, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en gemeentelijke programma's voor wonen, duurzaamheid, leefbaarheid en voorzieningen?

Aspecten:

- kwaliteit van de leefomgeving en ruimtelijke inpassing;
- bijdrage aan woningbouw, betaalbaarheid en doorstroming;
- effecten op duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie;
- bereikbaarheid, mobiliteit en voorzieningen;
- draagvlak en samenwerking met inwoners, maatschappelijke organisaties en bedrijven.

De beoordeling maakt inzichtelijk waarom een initiatief belangrijk is en in welke mate het bijdraagt aan gemeentelijke en regionale opgaven. De resultaten worden samengebracht in de businesscase, zodat maatschappelijke waarde en financiële haalbaarheid in samenhang worden gewogen.

[7] De brede financiële business case.

2. Financiële haalbaarheid
De financiële analyse laat zien of een initiatief binnen gemeentelijke kaders uitvoerbaar is en welke risico's of afhankelijkheden spelen.

Belangrijk zijn:
- investeringskosten (verwerving, bouw- en woonrijp maken, onderzoeken, plankosten);
- verwachte opbrengsten (grondverkopen, bijdragen van derden, subsidies);
- fasering van kosten en opbrengsten;
- financieringswijze (grondexploitatie, kostenverhaal, bijdragen);
- risico's en onzekerheden.

Ook de structurele effecten worden in beeld gebracht: toekomstige beheer- en onderhoudslasten, maar ook structurele baten (hogere WOZ-opbrengsten, vermeden kosten, maatschappelijke besparingen).

Een tekort kan aanvaardbaar zijn wanneer het initiatief aantoonbaar bijdraagt aan urgente maatschappelijke doelen.

4.4 Werkwijze en proces

De uitwerking van een BFBC volgt de bestaande werkstructuur van projectmatig werken:

Fase	Activiteiten	Product
1. Intake	Initiatief verkennen; bepalen of een BFBC nodig is.	Intakeverslag en eerste inschatting.
2. Analyse	Gegevens verzamelen over maatschappelijke waarde, kosten, risico's.	Concept-breedteanalyse.
3. Afstemming	Interne toets door Financiën, Grondzaken, Beleid.	Concept-BFBC (met scenario's).
4. Besluitvorming	Advies aan college over rolkeuze, budget of samenwerking.	Definitieve BFBC als bijlage bij besluit.

De coördinatie ligt bij het cluster grondzaken, in afstemming met de projectleider en de beleidsafdelingen.

Gemeente Lingewaard
Kinkelenburglaan 6
6681 BJ Bemmel
(026) 326 01 11

www.lingewaard.nl