

ROUTEKAART GRONDBELEID



Argumenten om rol te bepalen:

Sturing en regie
Afhankelijk van de ambities, het maatschappelijk rendement

Noodzaak en urgentie
Afhankelijk in hoeverre een initiatief binnen een bepaalde periode waargemaakt moet worden

Financiële haalbaarheid
Verwachte resultaat van de grondexploitatie en impact meerjarenbegroting

Risicoprofiel
Afhankelijk in hoeverre een initiatief binnen een bepaalde periode waargemaakt moet worden

Grondpositie en marktinitiatief
Afhankelijk van de grondpositie of bereidheid tot aankopen

Samenwerking
Afweging of met samenwerking het gewenste resultaat waargemaakt kan worden

Hoog op bestuurlijke agenda
Grote maatschappelijke meerwaarde
Daardoor volledige regie en sturing bij gemeente

Realisatie binnen een bepaalde periode
Controle op voortgang en uitkomst door gemeente

Winst op de grondexploitatie is leidend of gemeente neemt verlies op grondexploitatie als investering in de stad

Het risicoprofiel is aanvaardbaar en beheersbaar

Gemeente is grondeigenaar of bereid aan te kopen
De markt is niet bereid de grondexploitatie te voeren

Gemeente voert zelf grondexploitatie of werkt samen vanuit haar grondexploitatie (o.a. bouwclaim, concessie)

Gemeente kan (deels) loslaten en is bereid tot concessies
Gemeente laat initiatief over aan de initiatiefnemer

Realisatie binnen bepaalde periode is niet leidend
Gemeente kan dit (deels) loslaten

Kostenverhaal is uitgangspunt of bij maatschappelijke meerwaarde is gemeente bereid om een bijdrage te leveren aan onrendabele top

Het risicoprofiel is te hoog en niet voldoende beheersbaar

Gemeente kan (deels) loslaten en is bereid tot concessies
Gemeente laat initiatief over aan de initiatiefnemer

Initiatiefnemer voert grondexploitatie of gemeente gaat samenwerking aan zonder gemeentelijke grondexploitatie

Argumenten voor een faciliterend grondbeleid:

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

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



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

Actief grondbeleid

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

Actief faciliterend grondbeleid

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

Faciliterend grondbeleid

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

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