

Rotterdams grondbeleid



Technische sessie voor gemeenteraadsleden Rotterdam d.d. 24-10-2023

door Edward Walter, Afdelingshoofd Gebiedsexploitatie Gemeente Rotterdam



Gemeente
Rotterdam







Agenda technische sessie Rotterdams Grondbeleid d.d. 24-10-2023

Toelichting a.d.h.v. hoofdstukken uit Rotterdams Grondbeleid:

1. Inleiding
2. Ambities en beleid
3. Rolkeuze gemeente
4. Verwerving
5. Uitgifte
6. Faciliterend grondbeleid
7. Contractbeheer
8. Erfpacht
9. Grondexploitaties en IVA
10. Verantwoording
11. Uitleg gebruikte begrippen



Bij ieder onderwerp is er gelegenheid om vragen te stellen

Inleiding (1)

Grondbeleid draagt bij aan 'goede groei' van de stad door het realiseren van ruimtelijke ambities en doelstellingen. Het is daarmee niet leidend.



Inleiding (2)

Waarom een nieuw grondbeleid?

- Huidig beleidskader is Grond

prijs

beleid 2013
- Sindsdien veel veranderd;
 - Ontwikkelen van bouwprojecten is complexer geworden (meer binnenstedelijk);
 - De positie van de gemeente is veranderd;
 - Tekort aan woningen;
 - De gemeentelijke beleidsambities zijn toegenomen.
- Sterke behoefte aan een passend en modern grondbeleid voor bestaande en toekomstige opgaves en uitdagingen.

Inleiding (3)

Grondbeleid:

- Geeft inzicht in de visie en invulling op de ter beschikking staande instrumenten;
- Biedt houvast voor gemeentelijke afwegingen en projectspecifieke keuzes.

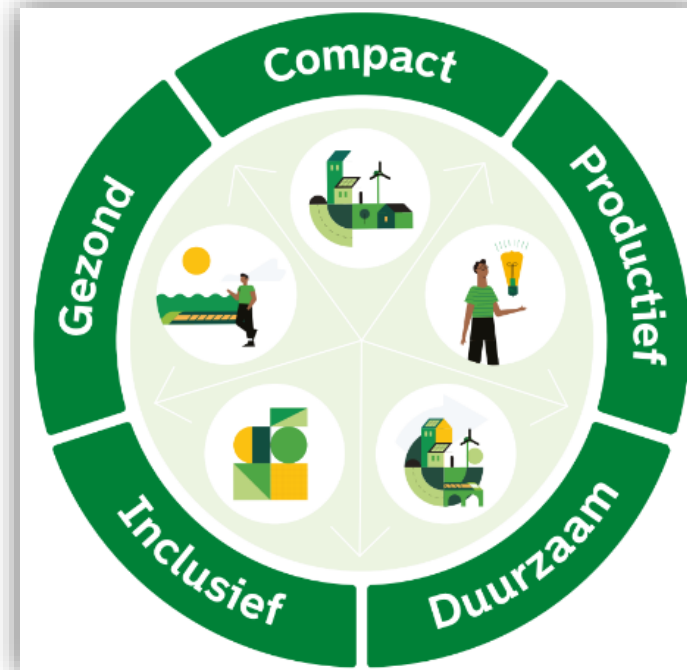
Beleidslijn Rotterdam 1: doelstelling grondbeleid

De gemeente tracht met inzet van de haar ter beschikking staande instrumenten en financiële middelen, door middel van haar grondbeleid gemeentelijke doelstellingen en ambities te realiseren.

2. Ambities en beleid

De Rotterdamse opgave:

- Goede groei van de stad
 - Goede groei met woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven.
 - Aantrekkelijke buitenruimte.
 - Ruimte voor recreatie en sport.
- Omgevingsvisie
- Woonvisie
-



2. Ambities en beleid

Detailhandel Rotterdam 2017

Stedelijke ambities en spelregels voor een toekomstbestendige detailhandelstructuur



www.ondernemen010.nl

Gemeente Rotterdam

Omgevingsvisie Rotterdam



De Veranderstad.

Werken aan een wereldstad voor iedereen.

Gemeente Rotterdam



Doorbouwen aan Rotterdam

Doorbouw Maatregelen 2023-2026

Gemeente Rotterdam

Gemeente Rotterdam

Ruimte voor Bedrijven

Nota Bedrijfsruimte Rotterdam

Stadsontwikkeling



Het Klimaat Actieplan Rotterdam

Klimaatverandering is één van de grootste problemen van dit moment. Het is ook een uitdaging voor Rotterdam. Daarom werkt de gemeente Rotterdam hand aan een stad die klaar is voor de toekomst. In het Klimaat Actieplan Rotterdam laten we zien wat we doen en nog moet gebeuren. We boeken goede resultaten in de overgang naar schone energie en duurzaam gebruik van grondstoffen. En het verduurzamen van de gebouwdeskand, mobiliteit en de haven komt op vloer.

Lees verder voor meer informatie of klik hierboven op één van de thema's voor meer details.



Samen de schouders eronder

De gemeente investeert in een duurzame stad voor nu en later. We doen dat samen met bewoners, bedrijven en andere overheden. Door en samen onze schouders onder te zetten, worden de klimaatdoelen voor deze collegeperiode en voor 2030 en 2050 stap voor stap haalbaar. We delen graag de positieve ontwikkelingen, maar zijn ook eerlijk over de stappen die we nog moeten nemen om onze doelen als stad te halen. Dit staat ons te doen.



Gemeente Rotterdam

HOOGBOUWVISIE 2019.



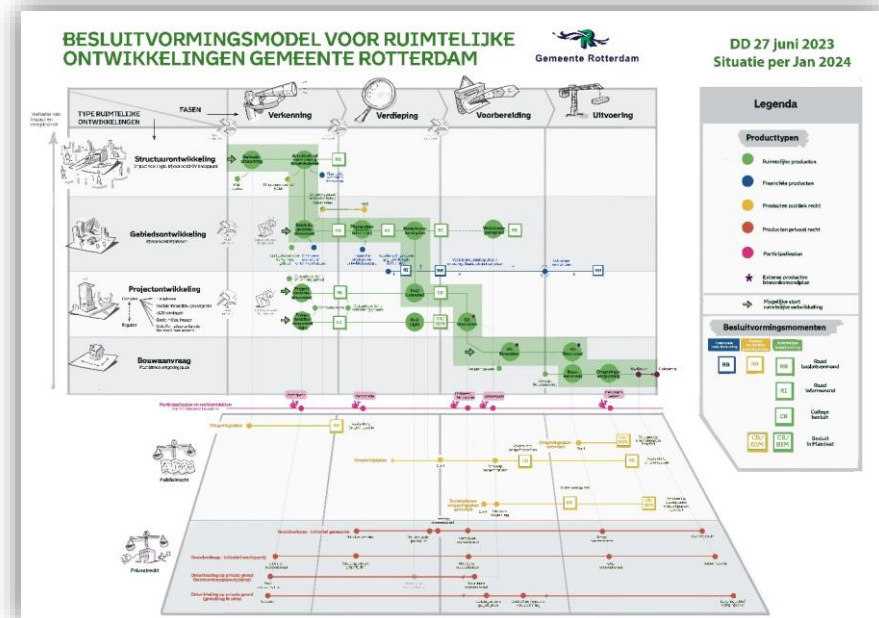
2. Ambities en beleid

Financiële haalbaarheid

- Belangrijke randvoorwaarde voor het kunnen realiseren van ambities en beleidsdoelstellingen is dat projecten technisch en financieel haalbaar moeten zijn met oog voor maatschappelijke aspecten;
- Streven naar optimaal evenwicht tussen haalbaarheid vs. ambities en beleidsdoelstellingen: 'financial engineering';

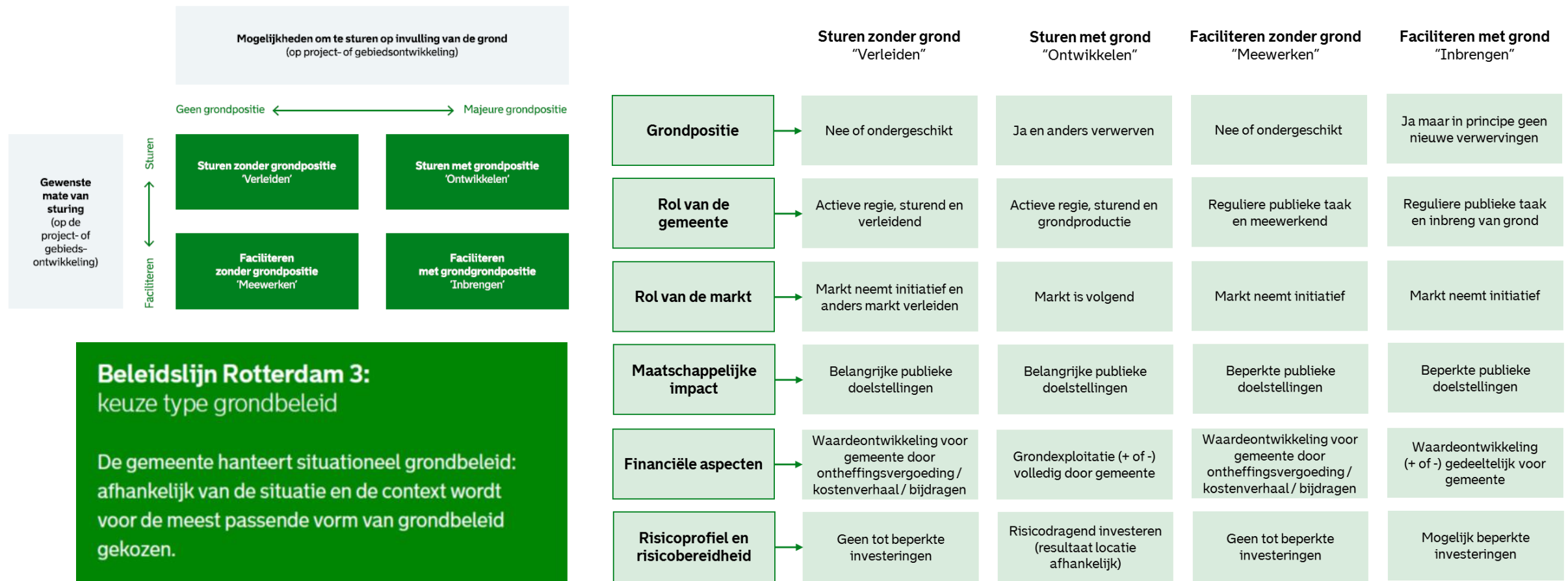
Beleidslijn Rotterdam 2: Afweging ambities

De gemeente brengt conform de stappen in het besluitvormingsmodel per project- en gebiedsontwikkeling de bijdrage vanuit het grondbeleid aan de ambities en de financiële consequenties in beeld.



3. Rolkeuze grondbeleid (1)

- Rol gemeente is onder andere afhankelijk van de mogelijkheid en gewenste mate van sturing. Op hoofdlijnen zijn er vier rollen te onderscheiden, ieder met eigen kenmerken:



3. Rolkeuze grondbeleid (2)

De volgende factoren bepalen de rolkeuze gemeente:

- Bijdrage project aan ambities en doelstellingen;
- Eigendomssituaties;
- Bereidheid markt;
- (Financiële) impact en risico's gemeente;
- Samenstelling bestaande projectenportefeuille;
- Beschikbare personele capaciteit gemeente.



4. Actief grondbeleid – verwerving (1)

Er zijn verschillende vormen van verwerving:

- Actieve verwerving;
- Regisserende actieve verwerving;
- Strategische verwerving;
- Incidentele verwerving.

Beleidslijn Rotterdam 5: verwerving

Minnelijke verwerving is het uitgangspunt bij grondverwerving. De instrumenten voorkeursrecht en onteigening worden strategisch ingezet, zodat bij vastlopende onderhandelingen sneller kan worden omgeschakeld.

4. Actief grondbeleid – verwerving (2)

Voorkeursrecht

- Inzet voorkeursrecht ondersteunt verwervingsambitie gemeente;
- Na vestiging voorkeursrecht moet eigenaar bij verkoop eerst aanbieden aan gemeente;
- Inzet helpt ook tegen grondspectatie en prijsopdrijving;
- In totaal kan een perceel maximaal ruim 16 jaar met voorkeursrecht worden belast.

Beleidslijn Rotterdam 6: voorkeursrecht

De gemeente kiest er voor het voorkeursrecht in te zetten voor projecten die beter te realiseren zijn als de gemeentegronden verwerft en voor projecten waar gemeentelijke regie nodig wordt geacht. Het gaat om projecten waar de gemeente kiest voor actieve of regisserende verwerving. De keuze of het voorkeursrecht wordt ingezet, wordt per project- of gebiedsontwikkeling gemaakt.



4. Actief grondbeleid – verwerving (3)

Onteigening

- Gedwongen eigendomsontneming is voor eigenaren een ingrijpend instrument;
- Wordt alleen in gang gezet als andere middelen niet tot gewenst resultaat hebben geleid;
- Moet worden voldaan aan 'eisen voor onteigening' → onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie;
- Betreft raadsbesluit;
- Afzonderlijke schadeloosheidsprocedure.

Beleidslijn Rotterdam 7: onteigeningsprocedure

Belanghebbenden krijgen in Rotterdam de mogelijkheid om te worden gehoord voordat de gemeenteraad beslist over de onteigening.

4. Actief grondbeleid – verwerving (4)

Taxatiebeleid

- De gemeente verwerft tegen markconforme prijs;
- Taxatie marktwaarde door een onafhankelijke taxateur;
- Actieve verwerving in principe op basis van schadeloosstelling;
- Naast waarde onroerende zaak ook een aantal bijkomende vergoedingen.



Beleidslijn Rotterdam 9: verwerving – vergoeding

Bij actieve verwerving biedt de gemeente een vergoeding aan boven de marktwaarde van de onroerende zaak, die rekening houdt met andere schadeposten voor de eigenaar. Bij regisserende verwerving wordt uitgegaan van de marktwaarde.

5. Actief grondbeleid – uitgifte (1)

Uitgiftevormen

- Uitgifte van grond in vol eigendom met voorwaarden;
- Uitgifte van grond in erfpacht;
- Vestiging van het recht van opstal en overige zakelijke rechten.

Beleidslijn Rotterdam 10:
in de regel uitgifte in eigendom

De gemeente geeft hoofdzakelijk gronden uit in eigendom.

Beleidslijn Rotterdam 11:
uitgifte in eigendom met privaatrechtelijke voorwaarden

Als de gemeente grond in eigendom uitgeeft zien de privaatrechtelijke voorwaarden onder andere toe op de bestemming en het volume. Op deze manier behoudt de gemeente zeggenschap bij eventuele wijzigingen.

Beleidslijn Rotterdam 12:
uitgifte in erfpacht

Bij uitgifte in erfpacht kiest de gemeente in beginsel voor eeuwigdurende erfpacht. Voor uitgifte voor tijdelijke functies, wordt gekozen voor tijdelijke erfpacht.

Beleidslijn Rotterdam 13:
afkoop canon erfpacht

De canon wordt bij uitgifte voor de gehele duur van het erfpachtrecht afgekocht. Alleen bij bedrijventerreinen bestaat de mogelijkheid voor periodieke canonbetaling.

5. Actief grondbeleid – uitgifte (2)

Bij gronduitgifte in eigendom of in erfpacht stelt de gemeente uitgiftevoorwaarden, die mede gericht zijn op het behalen van beleidsdoelstellingen.

Bijvoorbeeld:

- Bouwprogramma (functie en volume);
- Woningtypes, aantallen en situering;
- Woningcategorieën zoals sociale huur, middenhuur, etc.
- Instandhoudingstermijnen;
- Eisen aan inrichting perceel;
- Parkeeroplossing;
- Duurzaamheid.



5. Actief grondbeleid – uitgifte (3)

Selectie van marktpartijen

- In het scenario 'sturen met grondpositie' kan de gemeente sturen door middel van marktselectie.
- Voor situaties waartegen de mededingingsregels zich niet verzetten kan de gemeente een-op-een uitgeven. Bijvoorbeeld indien ondergeschikt stuk gemeentelijke grond nodig is, of bij tuinvergrotingen.
- De gemeente kiest daarnaast voor Privaat Ontwikkel Initiatief (POI) voor gemeentegrond onder voorwaarden. Twee methoden:
 - Initiatief gemeente, waarbij de gemeente een gebied aanwijst voor POI's;
 - Particulier initiatief, gemeente kan besluiten een openbare procedure op te starten.

5. Actief grondbeleid – uitgifte (4)

Grondprijzen

- Bij gemeentelijke gronduitgifte wordt altijd een grondprijs in lijn met het grondprijsbeleid gehanteerd:
 - Marktconform, om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen;
 - Genormeerd residueel (genormeerde opbrengstniveau minus genormeerde kosten is grondwaarde);
 - Met een minimum, voor wonen en voor niet-wonen.

Beleidslijn Rotterdam 17: grondprijsbepaling

De gemeente stelt voor de meeste gebruiksfuncties de grondprijs vast op basis van een onafhankelijke taxatie met toepassing van de normatieve residuele methode, met dien verstande dat per gebruiksfunctie een minimumgrondprijs wordt gehanteerd. Voor enkele gebruiksfuncties wordt de grondprijs vastgesteld en onderbouwd in een jaarlijkse grondprijzenbrief.



6. Faciliterend grondbeleid (1)

Als initiatieven passen binnen de gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen faciliteert de gemeente deze initiatieven. De gemeente is dan niet betrokken als primaire grondeigenaar. Soms kan er wel sprake zijn van een combinatie met een gedeeltelijke nieuwe uitgifte.

Binnen de gemeente Rotterdam vinden initiatieven plaats op de volgende grondsituaties:

- Grond uitgegeven in vol eigendom met privaatrechtelijke voorwaarden;
- Grond uitgegeven in vol eigendom zonder privaatrechtelijke voorwaarden;
- Grond uitgegeven in erfpacht;
- Een combinatie van bovenstaande situaties.

6. Faciliterend grondbeleid (2)



Ontheffing (wel/niet?) en ontheffingsvergoeding

- Als de gemeente grond heeft uitgegeven in eigendom of erfpacht, is vaak een ontheffing nodig voor een wijziging van het gebruik of de bebouwing in de akte;
- De verzocht ontheffing wordt door de gemeente getoetst aan beleidsdoelstellingen van de gemeente;
- Als de extra bouw- en/of gebruiksmogelijkheden een meerwaarde oplevert brengt de gemeente een ontheffingsvergoeding in rekening;
- Bij de ontheffingsvergoeding wordt, onder voorwaarden, rekening gehouden met betaalde en toerekenbare gemeentelijke plankosten.

Beleidslijn Rotterdam 18: weigeren ontheffing

Als een ontwikkeling in strijd is met het omgevingsplan en de gemeente planologisch niet wil meewerken zal de gemeente ook een privaatrechtelijke ontheffing voor de ontwikkeling weigeren.

6. Faciliterend grondbeleid (3)

Kostenverhaal (bij particulier initiatief)

- Als de grond is uitgegeven zonder privaatrechtelijke voorwaarden is de gemeente verplicht om door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten te verhalen.
- Kostenverhaal is niet nodig als het kostenverhaal al anderszins verzekerd is.
 - Dat is bijvoorbeeld het geval als de gemeente eigenaar van de grond is. Dan worden gemeentelijke kosten gedekt uit grondwaarde van gronduitgifte;
 - Dit kan, onder voorwaarden en voor een deel van het kostenverhaal, ook het geval zijn bij een eventueel in rekening te brengen ontheffingsvergoeding.

Beleidslijn Rotterdam 19: kostenverhaal

De gemeente streeft er naar de op de wettelijke kostensoortenlijst voorkomende kosten te verhalen via een voor- en anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Verhaal op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning wordt alleen ingezet als er geen anterieure overeenkomst tot stand gekomen is.

6. Faciliterend grondbeleid (4)

Kostenverhaal

- Anterieure overeenkomst wordt gesloten voordat een besluit wordt genomen over een wijziging van het omgevingsplan;
- Raming kosten en opbrengsten. Hiervoor geldt een wettelijke lijst van kostensoorten en ook moet voldaan worden aan de ppt-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid);
- Na vaststelling kostenverhaalregels of kostenverhaalvoorschriften kan de gemeente nog steeds een overeenkomst sluiten, de posterieure overeenkomst;
- Bovenop het kostenverhaal biedt de Omgevingswet de gemeente de mogelijkheid voor twee aanvullende financiële bijdragen. Een vrijwillige, voor de ontwikkeling van een gebied. En een afdwingbare, voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Beleidslijn Rotterdam 20:
vrijwillige of afdwingbare financiële bijdrage

De gemeente Rotterdam voert op dit moment geen vrijwillige of afdwingbare financiële bijdrage boven op het kostenverhaal in.

6. Faciliterend grondbeleid (5)

Combinatieprojecten

- Binnen de gemeente Rotterdam komt het voor dat initiatieven plaatsvinden op een combinatie van verschillende juridische grondsituaties;
- In dat geval kan er zowel sprake zijn van ontheffing, ontheffingsvergoeding, kostenverhaal en/of grondwaarde (verkoop grond / uitgifte in erfpacht);
- De exacte samenloop tussen ontheffingsvergoeding, kostenverhaal en grondwaarde wordt bepaald door een groot aantal factoren en wordt per project door de gemeente inzichtelijk gemaakt.



7. Contractbeheer



- Als grond in het verleden is uitgegeven met privaatrechtelijke voorwaarden blijft de gemeente als contractbeheerder betrokken bij initiatieven.
- De gemeente heeft na verkoop van gronden 4 rollen: (1) uitvoerder van afspraken, (2) contractpartij bij wijzigingen in de akte, (3) toestemmingverlener, en (4) bijzonder beheerder:
 - Gemeente moet afspraken nakomen. Dit is een actieve gemeentelijke uitvoering van de verplichtingen uit de akten;
 - Gemeente is contractpartij bij wijzigingen in de akten. Dit is een reactieve gemeentelijke handeling;
 - Gemeente verleent toestemming opdat bepaalde handelingen door de eigenaar of erfpachter uitgevoerd kunnen worden. Gemeente is hierbij geen contractpartij. Dit is een indirecte gemeentelijke rol als toestemmingverlener;
 - Eigenaar of erfpachter moet de afspraken nakomen. Komt eigenaar of erfpachter de afspraken niet na, dan kan de gemeente nakoming vorderen → rol als bijzonder beheerder.

8. Erfpachtrechten

- Er zijn verschillende soorten erfpachtrechten:
 - Tijdelijke erfpachtrechten;
 - Eeuwigdurende erfpachtrechten;
- Canon: periodiek bedrag voor het gebruik van de grond. Wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.
- Afkoopsom: het afkopen van canon voor een bepaalde periode.
- Conversie: het omzetten van een tijdelijk erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht of eigendom.

Beleidslijn Rotterdam 21: conversie

Erfpachters met een tijdelijk erfpachtrecht kunnende gemeente verzoeken om een conversie naar een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht (afhankelijk van de bestemming in de akte van vestiging erfpacht) tegen betaling van een conversiesom, of voor bepaalde uitgiftecategorieën naar eigendom met privaatrechtelijke voorwaarden tegen betaling van een conversiesom.

8. Tijdelijke erfpachtrechten

- Tijdelijke erfpachtrechten expireren na verloop van een bepaalde periode, vaak na 75 of 99 jaar;
- Indien de gemeente de beschikking over de grond terug wenst te krijgen, kan aan het einde van het tijdelijke erfpachtrecht worden opgezegd;
- Erfpachters kunnen op elk willekeurig moment een verzoek doen tot het omzetten van het tijdelijke erfpachtrecht naar eigendom (of eeuwigdurende erfpachtrecht).

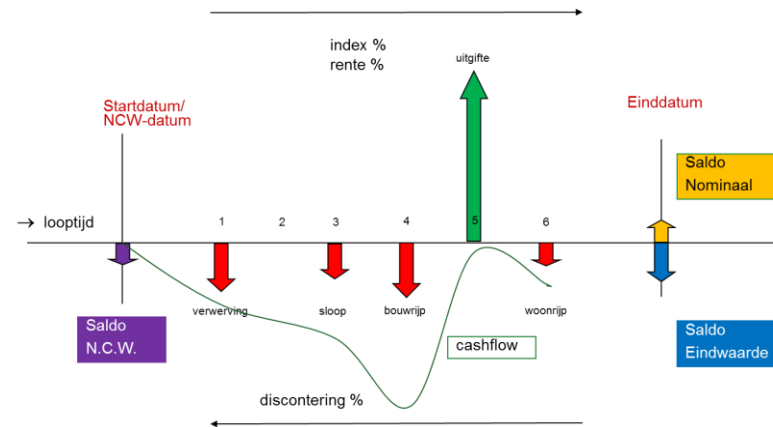
8. Erfpachtrechten

- Voor ondernemers op bedrijventerreinen is de mogelijkheid in voorbereiding om te converteren naar een eeuwigdurend erfpachtrecht met canonbetaling. Dit met het oog op de betaalbaarheid voor kleine ondernemers.
- Voor erfpachters kan de hoogte van de koopsom om de grond in eigendom te verkrijgen bij expiratie van het erfpachtrecht mogelijk een probleem vormen. Voor erfpachters is er daarom de mogelijkheid in voorbereiding om bij expiratie de keuze te bieden voor een nieuw tijdelijk erfpachtrecht met canonverplichting.

Beleidslijn Rotterdam 22:
conversie bedrijven gelegen op
bedrijventerreinen

Erfpachters in de categorie 'bedrijven gelegen op
bedrijventerreinen' kunnen in afwijking van
beleidslijn 21 kiezen voor een conversie naar een
eeuwigdurend erfpachtrecht met
canonverplichting.

9. Grondexploitaties (1)



- Gebiedsontwikkelingen of projecten waarin de gemeente volledig of deels voor rekening en risico ontwikkelt, hebben als financieel kader en sturingsinstrument een grondexploitatie;
- De grondexploitatie is de financieel administratieve weerslag van een gebiedsontwikkeling vanaf start uitvoering tot aan afronding;
- De grondexploitatie biedt een overzicht van de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling van grond in een specifiek gebied. Ook wordt rekening gehouden met tijdseffecten, parameters en ontwikkeling van kosten en opbrengsten;
- Het resultaat van een grondexploitatie wordt gevormd door het saldo van de kosten en de opbrengsten teruggerekend naar prijspeil heden. Het resultaat wordt weergegeven als netto contante waarde.

9. Grondexploitaties (2)

Openen grondexploitatie

- Met het openen van een grondexploitatie geeft de gemeente budgetten vrij om daadwerkelijk aan de slag te gaan in een gebiedsontwikkeling;
- Vaststelling grondexploitatie vindt plaats conform de fasering in het besluitvormingsmodel;
- Vooruitlopend op een grondexploitatie bestaat de mogelijkheid om een IVA te openen, ter dekking kosten in de voorbereiding;
- Een grondexploitatie mag pas worden geopend als het saldo positief is, of als een negatief resultaat gedekt is;
- Looptijd van een grondexploitatie.

Beleidslijn Rotterdam 25:
looptijd grondexploitaties

De looptijd van een grondexploitatie bedraagt in
beginsel ten hoogste 10 jaar.

9. Grondexploitaties (3)

Herzien grondexploitatie

- Jaarlijkse integrale herziening / actualisatie;
- Scopewijziging;
- Bestuurlijke besluitvorming (afhankelijk van type en grootte herziening).

Afsluiten grondexploitatie

- Bij volledige uitvoering;
- Bij klein resterend deel → optie restgebied.

Beleidslijn Rotterdam 26: grondexploitaties restgebieden

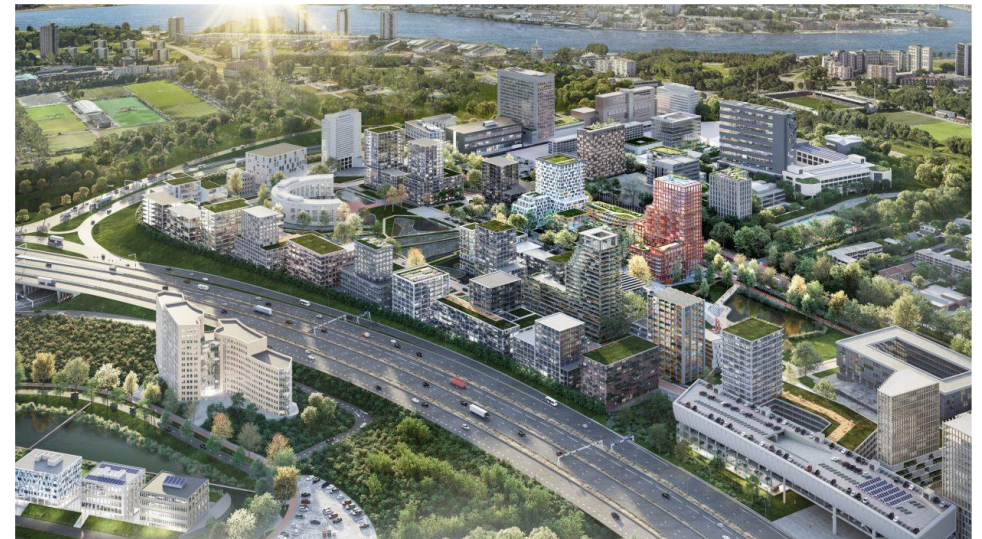
Om het totaal van het aantal grondexploitaties te beperken kent gemeente Rotterdam kleinere grondexploitaties die worden geadministreerd als deelplan onder de grondexploitatie 'Restgebied'.

9. Grondexploitaties (4)

- De grondexploitatie dient als instrument voor:
 - financiële sturing van een project en om de haalbaarheid van het project te waarborgen;
 - om de rechtmatigheid van gemaakte kosten en transacties te borgen;
 - als sturingsinstrument voor college van B&W en de Gemeenteraad.
- In toenemende mate wordt naast de grondexploitatie de financiële scope breder beschouwd waarmee ook bijdragen vanuit ontheffingsvergoedingen, anterieure overeenkomsten en geldstromen uit andere beleidsvelden worden betrokken.

Beleidslijn Rotterdam 24: uitbreiding financiële integraliteit in (grond) exploitaties

Bij het sturen op en beheersen van de financiën van een gebiedsontwikkeling worden, naast het instrument van de grondexploitatie, ook de financiële afspraken uit anterieure overeenkomsten, ontheffingsvergoedingen en overige financiële stromen van deze en andere beleidsvelden betrokken.



9. Grondexploitaties (5)

Risicomanagement

- Het risicomanagement vindt plaats op twee niveaus:
 - Grondexploitatie niveau;
 - Portefeuille niveau.
- Risico's op grondexploitatie niveau
 - Jaarlijks voert de gemeente voor individuele grondexploitaties een risicoanalyse uit;
 - Ter bepaling van de onzekerheidsreserve om projectspecifieke risico's op te vangen.
- Risico's op portefeuille niveau
 - Doel is portefeuillesturing, om financiële risico's te beperken en kansen tijdig te signaleren;
 - De uitkomsten meldt de gemeente jaarlijks in de Markt-, Grond- en Vastgoedrapportage Rotterdam (MGVR);
 - Input voor de berekening van de benodigde weerstandsvermogen.

9. Grondexploitaties (6)

Rolverdeling College en Gemeenteraad

- De afspraken inzake rolverdeling liggen vast in de Verordening Financiën Rotterdam;
- Daarnaast in aanvulling een besluit inzake scopewijziging.

Bevoegdheid/soort	College van B&W	Informereren gemeenteraad	Gemeenteraad
Aantal woningen	< 50	50-119	>= 120
m ² bvo niet-wonen	< 5.000		>= 5.000
Netto contante waarde	< € 1 mln.		>= € 1 mln.

Beleidslijn Rotterdam 28: scopewijziging grondexploitatie

In aanvulling op de Verordening Financiën Rotterdam neemt de gemeenteraad een besluit over het vaststellen van scopewijzigingen in lopende grondexploitaties als er sprake is van:

1. Een omzetting van koop- naar huurwoningen van 120 woningen of meer, of
2. Een omzetting van een- naar meergezinswoningen van 120 woningen of meer.

Bij bouwprogramma's van 50 tot 120 woningen is het College bevoegd, tenzij ten minste 1/5 van de raadsleden heeft aangegeven een verklaring van geen bedenkingentraject te willen doorlopen.

9. Grondexploitaties (7)

Vorbereidingskosten grondexploitaties (IVA)

- Om tot een grondexploitatie te komen, vinden voorafgaand vaak diverse voorbereidingen en onderzoeken plaats;
- Conform BBV en VFR (Verordening Financiën Rotterdam) is het mogelijk om deze te activeren als immateriële vaste activa (IVA);
- Het voornemen om een IVA te openen start zodra er een reëel ruimtelijk ontwikkelinitiatief is dat op termijn kan leiden tot een grondexploitatie;
- De gemeenteraad wordt ieder kwartaal met een raadsbrief geïnformeerd;
- Budget IVA wordt gefaseerd aangevraagd, kredietaanvraag via P&C-cyclus.

Beleidslijn Rotterdam 29:

IVA - voorbereidingskosten
grondexploitatie

De gemeenteraad wordt ieder kwartaal met een raadsbrief geïnformeerd over het openen van een IVA (voorbereidingskosten grondexploitatie) en via de monitor grondexploitaties en de brief BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille over de voortgang.

10. Verantwoording grondexploitaties (1)

- Voor de verantwoording en uitvoering van het grondbeleid is het 'Besluit, Begroting en Verantwoording provincie en gemeenten' van belang (BBV), en de notitie 'grondbeleid in begroting en jaarstukken';
- De verantwoording van de gemeente Rotterdam voldoet aan deze richtlijnen;
- Resultaten op grondexploitaties worden niet pas aan het eind van de looptijd, maar tussentijds genomen;
- Een grondexploitatie wordt pas geopend of herzien indien het saldo minimaal € 0 is of blijft;
- Eventueel kunnen reserves worden ingezet, bijvoorbeeld Bestemmingsreserve Doorbouwfonds, Rotterdamse Investeringsmotor, Middensegment huur en Nationaal Programma Rotterdam Zuid.

10. Verantwoording grondexploitaties (2)

Planning & Control cyclus

- De verantwoording van de grondexploitaties vindt plaats als onderdeel van de Planning & Control-cyclus (P&C-cyclus);
- De P&C-cyclus staat uit:
 - Plannen van de activiteiten (begroting);
 - Actualiseren door 1^e herziening (4 maanden) en 2^e herziening (bij 8 maanden);
 - Vaststellen van jaarresultaat en samenstellen jaarstukken;
→ Opstellen en raming kosten en opbrengsten, resultaatnemingen en bijstelling aanvraag / aanpassing investeringskredieten;
- Daarnaast kent Rotterdam een aantal specials inzake grondexploitaties:
 - De Monitor grondexploitaties;
 - De Markt-, Grond- en Vastgoedrapportage Rotterdam (MGVR);
 - De brief over BBV-aspecten van de grondexploitatieportefeuille bij de jaarstukken.

Beleidslijn Rotterdam 27: Monitor Grondexploitaties

In de monitor Grondexploitaties geeft de gemeente Rotterdam twee keer per jaar aan de gemeenteraad inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen en risico's per grondexploitatie.

10. Verantwoording grondexploitaties (3)

Beleidslijn Rotterdam 31: monitoring en rapportages

In aanvulling op de wettelijk voorgeschreven P&C-producten verantwoord de gemeente Rotterdam via diverse rapportages.

Beleid	Inhoud	Frequentie	Besluitvormend orgaan
Rotterdams Grondbeleid	Kaders voor gemeentelijke grondbeleid	Variabel	Gemeenteraad
Grondprijzenbrief	Actualisatie grondprijzen en parameters	Jaarlijks	College van B&W
P&C-cyclus	Inhoud	Frequentie	Gemeenteraad
Markt-, Grond en Vastgoedrapportage Rotterdam (MGVR)	Marktontwikkelingen	Jaarlijks begroting	Gemeenteraad
Monitor Grondexploitaties	Deze monitor wordt verantwoording afgelegd aan de raad over de grondexploitaties in uitvoering en de voorbereidingskosten van grondexploitaties (IVA's).	Per 1 januari (JR) en per 1 juli (8M)	Gemeenteraad
Paragraaf grondbeleid	Evaluatie en verantwoording van grondbeleid i.r.t. grondexploitatieportefeuille	Bij begroting en jaarrekening	Gemeenteraad
Brief BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille	Nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de laatste monitor grondexploitaties	Bij jaarrekening	Gemeenteraad

11. Uitleg gebruikte begrippen

Van 'Anterieure overeenkomst'

.....

.....

tot 'Woonrijpmaken'

An aerial photograph of Rotterdam, Netherlands, during a vibrant sunset. The sky is filled with orange and yellow clouds, with the sun low on the horizon. The city skyline is visible in the background, featuring several tall, modern skyscrapers. In the foreground, there is a dense residential area with traditional Dutch-style houses and a large, multi-story brick building with many windows. The text "Rotterdams Grondbeleid" is overlaid in the center of the image.

Rotterdams Grondbeleid