Veelgestelde vragen over het gemeentelijk grondbeleid

Bijlage C Nota Grondbeleid

gemeente **Roermond**

Deze bijlage bevat antwoorden op veelgestelde vragen over het gemeentelijk grondbeleid. De antwoorden zijn bedoeld om het beleid toegankelijk te maken voor initiatiefnemers, raadsleden, inwoners en andere betrokkenen. Waar mogelijk wordt verwezen naar de bijlagen of hoofdstukken uit de nota.

1. Neemt de gemeente altijd zelf initiatief bij gebiedsontwikkelingen?

Nee. De gemeente Roermond maakt per initiatief een bewuste rolkeuze. Daarbij hanteren we vier rollen:

- Initiërend: de gemeente neemt zelf het voortouw, meestal via een grondexploitatie.
- Verleidend: de gemeente stimuleert een ontwikkeling met kaders, visies en soms investeringen.
- Afwachtend: de gemeente neemt kennis van het initiatief en toetst de haalbaarheid.
- Toetsend: de gemeente toetst het initiatief aan de planologische en beleidsmatige kaders.

Zie hoofdstuk 4 voor het afwegingskader dat ten grondslag ligt aan deze keuzes.

2. Betekent een initiërende rol dat de gemeente ook alle gronden verwerft?

Niet per definitie. De gemeente verwerft alleen gronden als dat nodig is om maatschappelijke doelen te realiseren. In andere gevallen wordt gewerkt met afspraken, samenwerking of planologische kaders. Zie hoofdstuk 2 en 4.

3. Mag een gemeente winst maken met grondbeleid?

Ja, dat mag, maar het is geen doel op zich. Het grondbeleid is gericht op het realiseren van een zo hoog mogelijk maatschappelijk resultaat, in combinatie met een financieel haalbaar resultaat. Een positief financieel saldo uit grondexploitaties wordt ingezet voor risicobeheersing of nieuwe maatschappelijke investeringen. Zie ook hoofdstuk 5 en Bijlage B.

4. Wat gebeurt er als een verworven locatie uiteindelijk niet wordt ontwikkeld?

Als een locatie niet tot een gebiedsontwikkeling leidt, wordt beoordeeld of de grond wordt aangehouden of verkocht. Afwaardering vindt plaats volgens de BBV. Dit wordt toegelicht in Bijlage B.

5. Welke bijdrage verwacht de gemeente van private initiatiefnemers?

Initiatiefnemers dragen bij aan bovenwijkse voorzieningen, planvoorbereiding en soms gebiedsinrichting. Dit wordt geregeld via kostenverhaal. Zie hoofdstuk 5.2 en Bijlage B.

6. Wat is het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling (MPG)?

Het MPG is het jaarlijkse rapport over alle gemeentelijke grondexploitaties, rollen en risico's. De raad stelt dit vast samen met de Kadernota. Het MPG is het centrale instrument voor financiële verantwoording van het grondbeleid. Zie hoofdstuk 6 en Bijlage B.

7. Hoe toetst de gemeente plannen van initiatiefnemers?

Bij een toetsende rol kijkt de gemeente of een initiatief past binnen het beleid, het omgevingsplan en de kaders uit de nota grondbeleid. Als het plan niet voldoet, kan de gemeente het afwijzen of voorwaarden stellen. Zie hoofdstuk 4.

8. Wat is het verschil tussen verleidend en toetsend grondbeleid?

Beide zijn vormen van faciliterend grondbeleid (in BBV-termen), maar verschillen in sturingsintensiteit:

- Verleidend: de gemeente stelt kaders én zet actief in op realisatie (bijv. via visie, investeringen of participatie).
- Toetsend: de gemeente beperkt zich tot beoordeling en juridische toetsing aan bestaande kaders.
  Zie hoofdstuk 4.

9. Wanneer mag de gemeente strategisch gronden aankopen?

Bijvoorbeeld om invloed uit te oefenen op stagnerende ontwikkelingen, ongewenst eigendom tegen te gaan of een maatschappelijke voorziening te realiseren. De criteria en financiële kaders staan in hoofdstuk 2 van Bijlage B.

10. Hoe bepaalt de gemeente of een initiatief kansrijk is?

Via toetsing aan beleidskaders. De gemeente kijkt naar uitvoerbaarheid, maatschappelijke impact, financiële haalbaarheid en de rol van initiatiefnemers.

11. Wat is het verschil tussen grond zonder concreet plan en een grondexploitatie?

Grond zonder concreet plan heeft nog geen ontwikkeling of exploitatie. De gemeente waardeert die grond anders op de balans (materiële vaste activa). Bij vastgestelde plannen met financiële dekking wordt een grondexploitatie opgezet. Zie Bijlage B, hoofdstuk 4.

12. Welke risico's houdt de gemeente aan in het grondbeleid?

Dat zijn onder meer planuitval, marktvertraging of kostenoverschrijding. De gemeente houdt rekening met die risico's door het vormen van de Reserve Gebiedsontwikkeling. Zie Bijlage B, hoofdstuk 5.

13. Hoe vaak wordt het grondbeleid geactualiseerd?

De nota wordt herzien als wets- of beleidswijzigingen daartoe aanleiding geven. Nieuwe inzichten of landelijke ontwikkelingen (zoals Omgevingswet of BBV) kunnen aanleiding zijn voor aanpassing. Kleine bijstellingen die voortkomen uit de jaarlijkse evaluatie kunnen via de paragraaf grondbeleid verlopen in de begroting en/of de jaarrekening.