

Negen spelregels grondbeleid

Update n.a.v. Technische aanpassingen grondbeleid 2018, d.d. 17 september 2018

1. In de voorbereidende fasen (fase 1, 2, en 3 uit de VTA systematiek¹) van een stedelijk ontwikkelingsproject stelt de gemeenteraad inhoudelijke kaders vast voor de uitvoering²:
 - de projectopdracht (bestaande uit projectvoorstel en aanpak en businesscase);
 - afhankelijk van aard en omvang van project een globale structuurvisie (na afloop van fase 2);
 - een uitgewerkt stedenbouwkundig plan en afhankelijk van aard en omvang van het project een samenwerkingsovereenkomst met externe partijen (na afloop van fase 3);
 - indien nodig een herziening van het bestemmingsplan (na afloop van fase 3).
2. De inhoudelijke projectkaders worden vastgesteld in combinatie met het voteren van de financiële middelen op basis van een (globale) projectbegroting:
 - investeringskredieten; en/of
 - voorbereidingskredieten (immateriële vaste activa, IMVA); en/of
 - een grondexploitatie.
3. De onder 1 bedoelde documenten bevatten het inhoudelijke kader voor de uitvoering van het project en bevatten afspraken over de kwaliteit en kwantiteit van het programma, de uit te voeren werkzaamheden, de fasering en financiën. Lopende het project wordt de gemeenteraad over die omstandigheden geïnformeerd die ertoe kunnen leiden dat sprake zal zijn van een afwijking of bij te stellen raming die niet past binnen het vastgestelde inhoudelijke kader.
4. In de uitvoerende fase¹ (VTA-fase 4) van een stedelijk ontwikkelingsproject stelt de gemeenteraad jaarlijks een herziening van de grondexploitatie vast.
5. Bij de herziening van de grondexploitatie wordt een toelichting opgesteld die past bij de controlerende en sturende rol van de gemeenteraad en de volgende aspecten bevat:
 - een verantwoording van afwijkingen van de begroting, ontstaan sinds de vaststelling van de vorige herziening, op basis waarvan de controlerende taak kan worden uitgeoefend;
 - een verklaring van de redenen waarom de raming voor de toekomst is aangepast ten opzichte van de vigerende versie van de grondexploitatie, op basis waarvan de sturende taak van de gemeenteraad kan worden uitgeoefend.
6. Zowel voor de ontstane afwijkingen als voor de aangepaste ramingen wordt aangegeven in hoeverre deze passen binnen het kader dat de gemeenteraad vaststelde. Hiertoe worden de kaderstellende elementen uit de onder 1 genoemde documenten integraal overgenomen in de toelichting bij de herziening van de grondexploitatie.
7. Wanneer een afwijking of bij te stellen raming niet binnen het vastgestelde inhoudelijke kader past, moet de voorgenomen wijziging vooraf ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd worden in een apart voorstel.
8. Als een afwijking of bij te stellen raming wel binnen het vastgestelde inhoudelijke kader past, maar leidt tot een financieel nadeel, geldt dat deze wijziging via een apart voorstel vooraf aan de gemeenteraad voorgelegd wordt, in het geval dat:
 - a. het financieel nadeel groter is dan 10% van de hoofdkostensoort en groter is dan € 250.000;
 - b. het financieel nadeel groter is dan € 1,5 miljoen, ondanks dat het nadeel kleiner is dan 10% van de hoofdkostensoort.
9. Als een afwijking of bij te stellen raming binnen het vastgestelde inhoudelijke kader past en niet leidt tot een financieel nadeel zoals bedoeld onder 8, betreft het een bevoegdheid van het college en kan volstaan worden met verantwoording achteraf van gemaakte keuzes.

¹ Bij het raadsbesluit met kenmerk: DOC -2017 -00827 8 - Technische aanpassingen grondbeleid 2018 is opgenomen dat de VTA-systematiek vervangen is door de regeling plankostenplan.

² Deze lijst is niet uitputtend. Afhankelijk van de aard en omvang van een project kan de gemeenteraad bijvoorbeeld ook een deelplan of beeldkwaliteitsplan vaststellen. Deze opsomming bevat de kerndocumenten die in ieder geval vastgesteld moeten worden.