

## Faciliterend Grondbeleid in de praktijk

### Lessen uit de leerkring faciliterend grondbeleid

Er is veel veranderd in gebiedsontwikkeling sinds de start van de crisis in 2008. De woningmarkt is ingestort en gebiedsontwikkelingen komen nauwelijks van de grond. Gemeenten hebben te maken gekregen met flinke afboekingen en financiële problemen door verliezen op de grondposities. Gemeentelijke grondbedrijven zijn niet langer de 'economische motor' van veel gemeenten en actief grondbeleid staat onder druk. In 2014 heeft Platform31 in samenwerking met het ministerie van Infrastructuur en Milieu de leerkring faciliterend grondbeleid georganiseerd. Deze infosheet is een beknopt overzicht van de lessen en inzichten die in de leerkring zijn opgedaan.



### De maatschappelijke opgave als uitgangspunt voor grondbeleid

Gemeenten zijn op zoek naar nieuwe manieren van acteren in gebiedsontwikkeling, waarbij de term faciliterend grondbeleid steeds meer gemeengoed wordt. Belangrijkste voordeel van een meer faciliterende houding van de gemeente is dat veel minder (financieel) risico gelopen wordt. Maar misschien nog wel het belangrijkste: er wordt ruimte geboden voor initiatief. Met faciliterend grondbeleid is echter geen eind gekomen aan actief grondbeleid. Gemeenten zullen, afhankelijk van de situatie en context, telkens moeten bezien welke manier van handelen past bij de opgave.

- Ga uit van situationeel grondbeleid: maak een goed afwegingskader met criteria voor de te kiezen strategie per opgave;
- Stel daarbij de maatschappelijke doelen en visie op de stad voorop in het handelen;
- Hanteer een duidelijke definitie van faciliteren die ook bestuurlijk gedeeld wordt;
- Onzekerheid is een constante, bouw daarom flexibiliteit in. Zowel in het proces als in de ontwikkeling;

## Een (cultuur)omslag in denken en doen: faciliteren is hard werken!

- Bepaal met elkaar de houding en manier van werken en laat dit door de hele organisatie omarmen, ook bestuurlijk;
- Ga uit van 'willen we het' in plaats van 'mag het';
- Wees open en transparant naar alle partijen; werk op basis van vertrouwen.
- Kennis van de markt, het kunnen verbinden van partijen en initiatieven en het intern kunnen organiseren van processen zijn daarbij belangrijke competenties; .

Gebiedsontwikkeling is veel meer een samenspel van allerlei initiatieven en partijen geworden. Kleinschalige, binnenstedelijke en organische ontwikkelingen waarbij veel partijen betrokken zijn. Dit vraagt een hele nieuwe manier van samenwerken. Het betekent ook dat partijen moeten doen waar ze goed in zijn. Voor de gemeente is dat vooral het kaderstellen, visie bepalen en toetsen op maatschappelijke waarde. Marktpartijen en particulieren zijn vervolgens aan zet om met hun kennis en kunde ontwikkelingen vorm en inhoud te geven.

## Verbinden en combineren van financieringsmogelijkheden

Financiering wordt vaak genoemd als één van de grootste bottlenecks van gebiedsontwikkeling in deze tijd. Organische gebiedsontwikkeling vraagt een andere manier van financiering en misschien ook wel een ander financieel instrumentarium. Vooral in binnenstedelijke herontwikkeling is vaak sprake van een onrendabele top, en daarmee een niet-sluitende businesscase. Ook kostenverhaal wordt veelal genoemd als bottleneck. Een aantal aanpakken kan hierbij helpen.

- Financier voorinvesteringen vanuit de algemene dienst (of maak het grondbedrijf onderdeel van de algemene dienst);
- Maak gebruik van een combinatie van financieringsconstructies;
- Werk met een maatschappelijke businesscase om meerwaarde te creëren;
- Experimenteer met nieuwe financieringsvormen, zoals stedelijke herverkaveling, crowdfunding en fondsvorming;

## Gemeenten die hebben deelgenomen aan de leerkring:

Almere, Amsterdam, Enschede, Goes, Nunspeet, Rotterdam, Waalwijk, Weesp en Zwolle



### Meer informatie

Wilt u meer weten over grondbeleid of de opbrengsten van de leerkring?  
Neem dan contact op met:

Annemiek Lucas (projectleider)  
06 - 57 94 18 66

[annemiek.lucas@platform31.nl](mailto:annemiek.lucas@platform31.nl)  
[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)