



INSPIRATIETROFEE

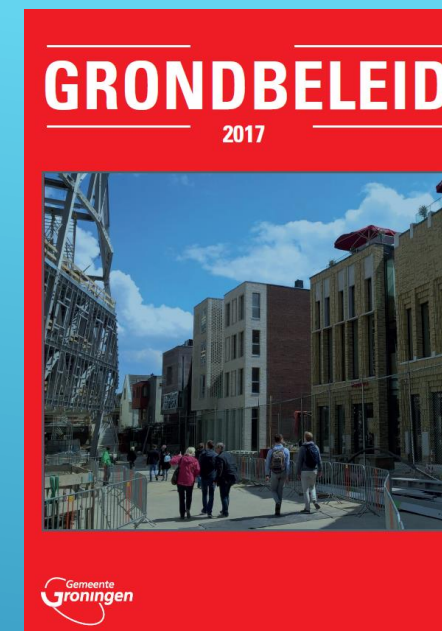
nota's grondbeleid

Geert-Jan Put





Genomineerd zijn:



Een goede nota grondbeleid moet voldoen aan:

Actualiteit

Nieuwe elementen bij uitgifte

Nieuwe elementen bij grondexploitatie

Mandatering/ rollen van college/raad/ambtenaren

Beslisboom (actief/passief grondbeleid)

Opmaak/ leesbaarheid/ samenvatting

Op welke plek voer je welk grondbeleid?

Leerpunten van de crisis.

Spelregels BBV/ winstbepaling / balansplaats

Methodiek grondprijsbepaling.

Risicobeheersing



VVV-LOCATIE

De VVV-locatie, gelegen tussen het station en het 18 Septemberplein, wordt op een inspirerende wijze in de markt gezet. Drie marktpartijen wordt gevraagd om een visie te geven voor dit gebied. Het is belangrijk om marktwerking te hebben en meerdere visies op het gebied te krijgen. Door (niet meer dan) drie partijen te vragen wordt de kans groter dat elk van hen zich maximaal inzet, immers iedere partij heeft een reële kans om de uiteindelijke opdracht te krijgen. De drie partijen zullen worden gevraagd een team te vormen, zowel op inhoud (architectuur, stedenbouw, verkeer, water, duurzaamheid), als op uitvoering (financier, belegger, etc.). De inzet is te komen tot een integraal innovatief gebiedsconcept (visie). We kiezen hiermee voor een vernieuwende manier van ontwikkelen en dat betekent dat er veel flexibiliteit nodig is in het begin van het proces en dat partijen maximaal kunnen meedenken in de ontwikkeling en opzet. Dat betekent dat we partijen ook bevragen op de ideeën die zij hebben bij het betrekken van 'de stad' in het proces. We hechten immers waarde aan het betrekken van de stad en vinden het belangrijk dat de stad betrokken wordt in de planvorming. Een goed voorbeeld van selectie van marktpartijen op méér dan slechts financiële argumenten. Met name het betrekken van de stad in het proces is opvallend.

3.

KANTELPUNT 1: VAN EEN TRADITIONELE GRONDEXPLOITATIE NAAR EEN TOTAL-LIFE-CYCLE- BENADERING

Ons nieuwe uitgangspunt is om te kijken naar het integrale resultaat van een gebiedsontwikkeling. Maatschappelijke waarden en de daarbij behorende kosten en opbrengsten worden daarbij afgezet tegen (directe) financiële resultaten. Het financiële resultaat is daarbij niet leidend bij een gebiedsontwikkeling, maar onderdeel van het integrale resultaat. Binnen dit gegeven stuurt de gemeente Eindhoven in iedere gebiedsontwikkeling op een optimaal resultaat. Dit optimale resultaat is het best mogelijke financiële resultaat van de grondexploitatie dat in de context van de maatschappelijk gewenste gebiedsontwikkeling en de bijbehorende integrale businesscase behaald kan worden; de total-life-cyclebenadering.

De reikwijdte en de financiële vertaling van maatschappelijke effecten zijn niet standaard definieerbaar. De traditionele risicodragende grondexploitatie van het grondbedrijf voldoet niet meer om deze bredere insteek mee vorm te geven. Deze focus is te veel op één fase en één aspect van de totale ontwikkeling, namelijk de uitgifte van gronden.

De toekomst is aan de integrale businesscase, waarbij het financieel rendement wordt afgezet tegen het maatschappelijk rendement. Deze gaat uit van de gehele levensfase van een project of gebied. De ketens worden dus verlengd en verdiept. Niet enkel de opbrengsten spelen een rol maar ook andere effecten zoals bijvoorbeeld gezondheid van de inwoners of de werkgelegenheid. Het gaat dus niet enkel om de economische winst. In een total-life-cyclebusinesscase wordt

ook meer ingezet op wat anderen, bijvoorbeeld eindgebruikers bij kunnen dragen aan een gebiedsontwikkeling.

Dit betekent ook dat het ter hand nemen van een grondexploitatie met een voorzienbaar tekort mogelijk is. Het beoogde maatschappelijk rendement dat met de gebiedsontwikkeling behaald wordt rechtvaardigt een investering uit bijvoorbeeld andere programma's of de algemene middelen ter hoogte van het tekort op de total-life-cyclebusinesscase.

Maar ook in situaties waarbij de gemeente niet de risicodragende ontwikkelaar is van een grondpositie komen bredere waarden in beeld. Natuurlijk is er het wettelijke verhaal van kosten. Vanzelfsprekend is er ook de economisch uitvoerbaarheid. De waardengedreven aanpak zal ook daar een meer dominante plaats moeten krijgen. Bijvoorbeeld bij de selectie van projecten en bij het maken van afspraken met eigenaren.

De gemeente Eindhoven stelt de komende periode, naast de financiële component vier waarden centraal, namelijk innovatie, duurzaamheid, economie/werkgelegenheid en inclusiviteit.

- Innovatie: hieronder verstaan we het ontwikkelen van vernieuwende oplossingen die praktisch toepasbaar en uitvoerbaar zijn. Daarbij gaat het niet alleen om productinnovatie in het ontwerp of in de bouw, maar ook om het anders benaderen van ruimtelijke ontwikkelingen (door bijvoorbeeld andere

Vernieuwend: Total-life-cycle- benadering (Eindhoven)

Bevoegdheden Raad en College (Scherpenzeel)

Bijlage I Bevoegdheden

De bevoegdheden van raad en college liggen vast in wet- en regelgeving, bijvoorbeeld de Gemeentewet, de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Onteigeningswet en de richtlijnen van de commissie BBV. Voor de duidelijkheid geeft onderstaand schema de rolverdeling tussen Raad, College en ambtelijke organisatie weer.

	Raad	College
Grondbeleid	Vaststellen nota grondbeleid met kaders voor: grondpolitiek, financiële kaders, verwerving, gronduitgifte, grondprijzen, beheergronden Controleren uitvoering door college (paragraaf grondbeleid)	Uitvoeren grondbeleid Verantwoording afleggen uitvoering (paragraaf grondbeleid)
Financieel	Vaststellen winstneming en reservevorming	
Grondexploitatie	Openen, vaststellen (herziene) en afsluiten grondexploitatie (BIE)	Uitvoering grondexploitatie
Verwerving	Goedkeuren strategische aankopen Vestigen van een voorkeursrecht Verzoek aan Kroon voor onteigening	Aankoop gronden
Gronduitgifte	Vaststellen algemene verkoopvoorwaarden	Verkoop gronden (inclusief selectieprocedure, tenders Uitgiftevoorwaarde particuliere bouw kavels Vaststellen grondprijzen
Kostenverhaal	Vaststellen exploitatieplan	Sluiten anterieure en posterieure overeenkomsten, in rekening brengen exploitatievergoeding bij aanvraag omgevingsvergunning
Beheergronden		Privaatrechtelijke overeenkomsten aangaan, waaronder pacht, erfpacht, recht van opstal, verhuur, ingebruikgeving, verkoop snippergroen.



[illegible]

Beslisboom verwervingen (Zaanstad)

Uitgangspunten op een rij (Groningen)

1.5 Uitgangspunten voor situationeel grondbeleid

In de vorige paragrafen noemden we al een aantal inhoudelijke redenen en kaders die bepalen welk type grondbeleid wordt ingezet.

In deze paragraaf gaan we vooral in op de inhoudelijke en procesmatige kaders die benodigd zijn. Hiermee wordt op transparante wijze aangegeven welke rol de gemeente vervult en kan vervullen op de grondmarkt, welke instrumenten daartoe ter beschikking staan en hoe op onderdelen eenduidig handelen wordt gewaarborgd.

De uitgangspunten zijn voor een deel een herbevestiging van bestaand beleid, andere zijn nieuw of geactualiseerd. Hierbij moet worden opgemerkt dat het incidenteel mogelijk is om van de geformuleerde uitgangspunten af te wijken, onder de voorwaarde dat dit wordt gemotiveerd. Deze bevoegdheid komt toe aan het bevoegde orgaan.

Vanaf uitgangspunt 4 staat het hoofdstuk vermeld, waarin deze nader wordt uitgewerkt. Voor een toelichting en achtergrondinformatie verwijzen wij u dan ook naar de betrokken hoofdstukken.

Uitgangspunt 1

De Nota Grondbeleid is ten minste 6 jaar geldig. Indien majeure wijzigingen in het gemeentelijk beleid, het ruimtelijk beleid, wetgeving of andere kaders daartoe aanleiding geven kan een tussentijdse actualisatie van het grondbeleid plaatsvinden.

Uitgangspunt 2

De gemeente zal binnen de gestelde kaders, en met inzet van de ter beschikking staande instrumenten en financiële middelen, trachten gemeentelijke doelstellingen te realiseren en zal daarbij samenwerking zoeken met derden.

Uitgangspunt 3

De gemeente zal zich, bij het opstellen van anterieure overeenkomsten, maar ook bij eigen ontwikkelingen, inspannen om de ambities op het gebied van duurzaamheid te realiseren.

Uitgangspunt 4

De gemeente hanteert situationeel grondbeleid; afhankelijk van de situatie en de context wordt voor de meest passende vorm van grondbeleid gekozen. Bij projecten en gebiedsontwikkelingen zal in een zo vroeg mogelijk stadium met de raad worden besproken of actieve grondverwerving eventueel aan de orde is. (H. 2)

Uitgangspunt 5

Indien samenwerking met een derde partij noodzakelijk of gewenst is, worden de verschillende vormen van samenwerking verkend en wordt een ontwikkelings- en selectie c.q. aanbestedingsstrategie opgesteld, waarbij expliciet rekening wordt gehouden met de nationale en Europese regelgeving, alsmede de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. (H.3)

Uitgangspunt 6

Aan iedere aankoop van (verhuurd) onroerend goed ligt een juridische check ten grondslag. Ook wordt de financiële haalbaarheid van de aankoop inzichtelijk gemaakt door middel van een tentatieve grondexploitatieopzet, dan wel door middel van een rendementsberekening, waarbij zo nodig ook alternatieve scenario's worden betrokken. (H. 4)
Het verwervings- en taxatieprotocol (bijlage 3) wordt hierbij in acht genomen.

Opmaak (Utrechtse Heuvelrug)

STUREN MET VOORWAARDEN & INSTRUMENTEN

Hoofdroute facilitair grondbeleid		Uitvalsroute
a. Facilitair passief Geen of lage prioriteit, terughoudende opstelling, toetsing vanuit de publiekrechtelijke taakstelling Geen collegebesluit	b. Facilitair actief Hoge prioriteit, verleiden, verbinden, actief stimuleren, regierol vervullen, markt neemt initiatief en is eigenaar grond Collegebesluit	Actief grondbeleid Hoge prioriteit, grondproducent, geen initiatief markt, maximaal resultaat uit grondexploitatie, grond en regie in handen gemeente, hoger risicoprofiel Collegebesluit
Publiek rechtelijk	Sturing via bestemming, exploitatieplan, beleidskaders en omgevingsvergunning	
Privaat rechtelijk	Intentie- en anterieure overeenkomst	Grondvererving, intentie-, samenwerkings-, koop- en ontwikkelovereenkomst, erfpacht, huur, recht van opstal
		Facilitair Regie door sturen op ruimtelijke kaders en anterieure overeenkomst. Actief Regie door grond en ruimtelijke kaders. Sturen met ontwikkelstrategie, inschatting markt, goede contractvorming en een zakelijke houding.

2. Omgeving Grondbeleid

De omgeving van het grondbeleid is continu in beweging. De belangrijkste factoren daarbij zijn de wijzigingen op terrein van wet- en regelgeving, ander (ruimtelijk) beleid en de toestand op de vastgoedmarkt.

2.1 Juridische context

Besluit Begroting en verantwoording (BBV)

Vanwege veranderende wetgeving op het terrein van de vennootschapsbelasting en de vernieuwing van begroting en verantwoording van gemeenten heeft de commissie BBV haar notitie grondexploitatie in 2016 aangepast.

In grote lijnen zijn de veranderingen als volgt:

- Op de boekwaarde van 'niet in exploitatie genomen gronden' (NIEGG) kunnen niet langer rente of andere kosten worden bijgeschreven;
- De looptijd van 'bouwgronden in exploitatie' (BIE) mag maximaal 10 jaar bedragen. Als de looptijd langer is, dan moet de gemeenteraad daartoe expliciet besluiten en motiveren inclusief aanvullende beheersmaatregelen. Nijmegen heeft gekozen voor een gemotiveerde afwijking van de 10-jaretermijn voor de grote gebiedsontwikkeling Waalsprong.
- Er mag alleen daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen aan de grondexploitaties worden toegerekend;
- Voor het bepalen van een eventueel te treffen verliesvoorziening zijn alle gemeenten verplicht voortaan dezelfde disconteringsvoet te gebruiken. Deze is gesteld op 2%;
- Als er nog geen grondexploitatie is vastgesteld is het onder voorwaarden mogelijk om voorbereidingskosten wel te activeren als kosten van onderzoek en ontwikkeling. Zie hiervoor ook paragraaf 3.1.
- Kosten die gemeenten in het kader van faciliterend grondbeleid kunnen verhalen vallen niet langer onder de grondexploitaties maar worden als vordering opgenomen op de balans;

Alle stellige BBV-uitspraken zijn verwerkt in ons grondbeleid en de planexploitaties.

“De omgevingsvisie geeft de gemeente meer ruimte om in samenspraak met de samenleving na te denken over de gewenste ontwikkelingen. Met het omgevingsplan kan de gemeente vervolgens de juiste randvoorwaarden meegeven en ruimte geven aan marktpartijen.”

Omgevingswet

De verwachting is dat in 2021 de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden. Doel van deze wet is onder andere het bestaande omgevingsrecht te vereenvoudigen door dit recht in één integrale Omgevingswet op te nemen. Nieuwe instrumenten hierbij zijn het opstellen van een omgevingsvisie en een omgevingsplan. De omgevingsvisie geeft de gemeente meer ruimte om in samenspraak met de samenleving na te denken over de gewenste ontwikkelingen.

BBV-regels
(Nijmegen)

- ▶ En de van de inspiratietrofee nota's grondbeleid 2018 is....

GEMEENTE SCHERPENZEEL