



Nota grondbeleid gemeente Deventer

Oktober 2024

Inhoud

1.	Inleiding en doel	3
1.1	Aanleiding: Waarom een nieuwe nota grondbeleid?	3
1.2	Doel van grondbeleid	4
1.3	Leeswijzer van deze nota	4
2.	Grondbeleid	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Vormen van grondbeleid	5
2.3	De invulling van het grondbeleid in Deventer	7
2.4	Afwegingskader	8
2.5	Deventer: daar kun je op bouwen	10
3.	Instrumenten van grondbeleid	11
3.1	Kostenverhaal en financiële bijdragen	11
3.2	Grondverwerving	13
3.3	Overige sturingsinstrumenten	15
3.4	Gronduitgifte	16
3.5	Grondprijzen	18
4.	Verantwoording en governance	19
5.	Vervolgstappen op deze nota	21
	Bijlage 1: Uitgangspunten grondbeleid	22

1. Inleiding en doel

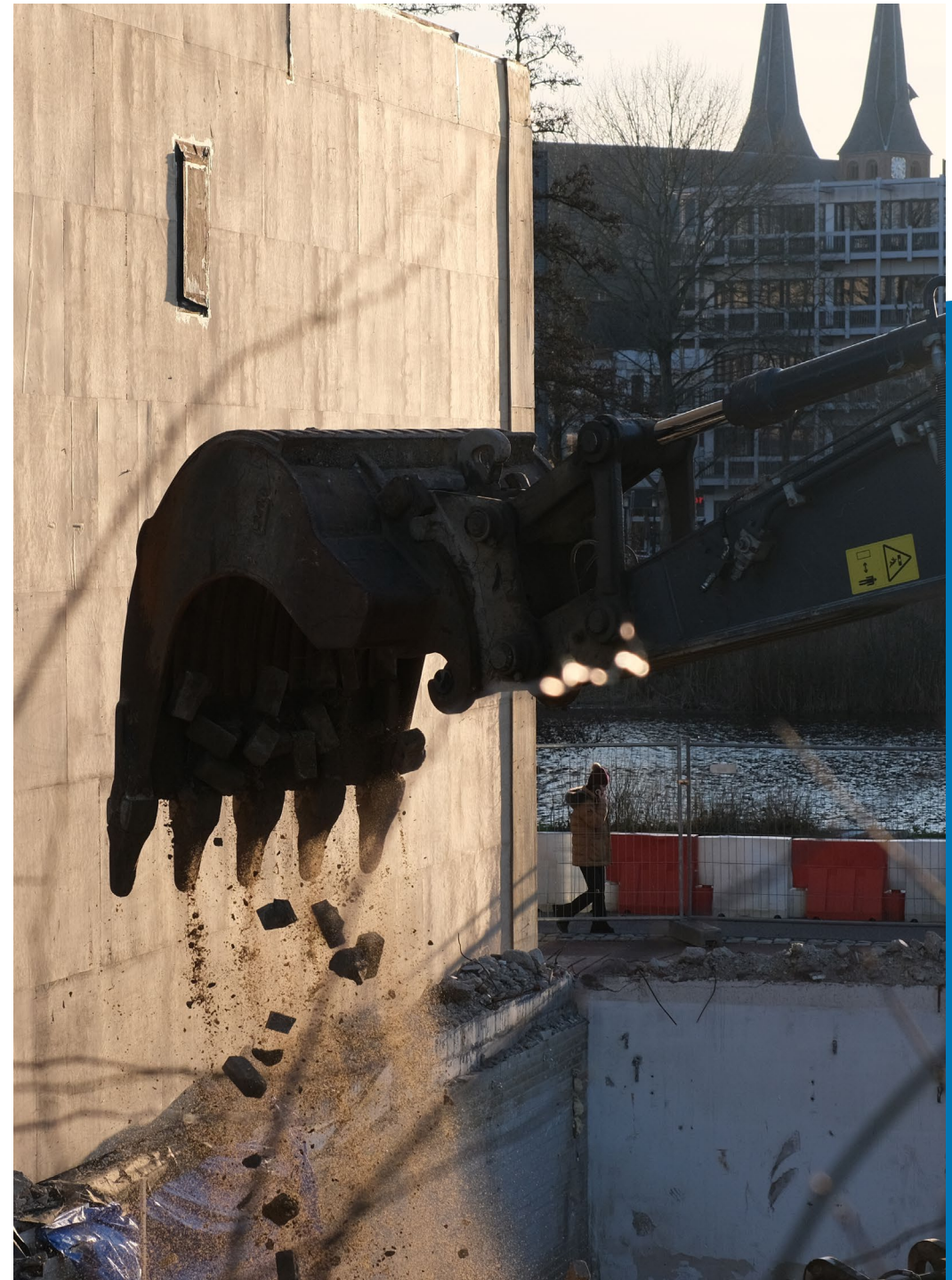
1.1 Aanleiding: Waarom een nieuwe nota grondbeleid?

Deventer heeft de ambitie om te groeien. Een deel van de groei betreft binnenstedelijke ontwikkeling naar wonen, en een deel van de opgave moet op een andere plek plaatsvinden zoals in uitleggebieden rondom stad en dorpen.

Daarnaast is er behoefte aan nieuw bedrijventerrein om ook naar de toekomst toe bedrijven te kunnen blijven faciliteren. Ook spelen er tal van andere ontwikkelingen op het gebied van energietransitie, netcongestie, duurzaamheid en natuur.

Al deze ruimtelijke ontwikkelingen vragen om een visie en houding van de gemeente. Gaat de gemeente zelf actief een rol pakken om een ontwikkeling tot stand te laten komen of is het beter marktpartijen aan zet te laten? Welke grondposities heeft gemeente om haar ambities te realiseren, of zijn er samenwerkende partners die grondpositie hebben? Welke instrumenten kunnen ingezet worden en wat is de rol van de raad? Hoe Deventer haar grondbeleid heeft vormgegeven staat beschreven in de Nota grondbeleid 2024.

Deventer geeft met deze Nota grondbeleid richting voor een evenwichtige aanpak van gebieds- en locatieontwikkelingen. Het nieuwe grondbeleid biedt een gereedschapskist waarbij Deventer ook inzet op de samenwerking met marktpartijen.



Tenslotte is inmiddels de Omgevingswet in werking getreden. In de basis zijn de grondbeleidsinstrumenten niet gewijzigd, maar op onderdelen zijn er veranderingen. Al met al voldoende aanleiding om de Nota grondbeleid te actualiseren.

1.2 Doel van grondbeleid

Schematisch is dat als volgt weer te geven:



In de Nota grondbeleid worden de grondbeleidsinstrumenten toegelicht. Ook wordt aangeven hoe de gemeente deze instrumenten inzet, welke ontwikkelstrategieën er zijn en hoe tot een keuze voor een ontwikkelstrategie kan worden gekomen.

1.3 Leeswijzer van deze nota

- In hoofdstuk 2 wordt aangegeven welke vormen van grondbeleid er zijn, welke keuzes daarin kunnen worden gemaakt en welk grondbeleid Deventer hanteert.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de verschillende instrumenten van het grondbeleid.
- Hoofdstuk 4 gaat over de financiële aspecten van het grondbeleid
- In hoofdstuk 5 wordt een doorkijk gegeven naar de vervolgstappen op deze nota.

Het doel van deze nota is op een overzichtelijke wijze weer te geven waar het grondbeleid van Deventer voor staat, welke instrumenten beschikbaar zijn en hoe deze zijn in te zetten.



2. Grondbeleid

2.1 Inleiding

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven is grondbeleid geen doel op zich, maar biedt het mogelijkheden om aan het beleid van de gemeente bij te dragen.

Met het grondbeleid kan een gemeente sturing geven aan gebiedsontwikkelingen en draagt het bij aan de realisatie van de doelstellingen zoals bijvoorbeeld de realisatie van sociale en/of betaalbare woningbouw of andere bijzondere woonvormen zoals bijvoorbeeld Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Een actieve rol van de gemeente heeft vele verschijningsvormen. In andere gevallen is de rol van de gemeente facilitair omdat de ontwikkeling door andere (ontwikkende) partijen wordt gerealiseerd.

Hieronder worden eerst de verschillende vormen van grondbeleid toegelicht. Daarna wordt aangegeven hoe Deventer met de verschillende rollen binnen haar grondbeleid omgaat en welke instrumenten kunnen worden ingezet. Om op een objectieve wijze te kunnen besluiten welke vorm van grondbeleid per geval overwogen moet worden, is een afwegingskader gemaakt.

2.2 Vormen van grondbeleid

De gemeente kan op verschillende manieren haar grondbeleid vormgeven. Dit hangt af van de urgentie van een ontwikkeling, de mate waarin de markt het oppakt en de gewenste gemeentelijke bemoeienis. Deventer voert in verschillende rollen tussen drie typen grondbeleid.

- Actief grondbeleid
- Samenwerking
- Facilitair grondbeleid

Actief grondbeleid

Deventer kiest voor actief grondbeleid, als ontwikkelingen in grote mate bijdragen aan de realisatie van gemeentelijke ambities, als de ontwikkeling prioriteit heeft en de gemeente regie wil houden op de gewenste uitkomst. De gemeente stuurt dan ook op het tempo van de ontwikkeling.

Bij actief grondbeleid koopt de gemeente (strategisch) grond aan en vinden de meeste werkzaamheden in eigen beheer plaats. De gemeente maakt een plan, verwerft de grond, maakt deze bouwrijp, geeft zelf de gronden uit en zorgt voor het woonrijp maken van de locatie. In de meeste gevallen voert de gemeente hiervoor een gemeentelijke grondexploitatie met de daarbij behorende risico's.

De invloed van de gemeente bij deze vorm van grondbeleid is maximaal. De inkomsten komen volledig ten goede van de gemeente. Hier tegenover staat dat de gemeente ook alle risico's zelf loopt en zelf opdraait voor de mogelijke tegenvallers of tekorten.

Samenwerking

Een andere vorm van actief grondbeleid is samenwerken, bijvoorbeeld met een woningbouwcorporatie of een marktpartij. Deventer kiest hiervoor als de ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke ambities en ook andere partijen in het gebied betrokken zijn. Soms gaat het om een logische samenwerking vanuit grondposities, een andere keer hebben partijen gedeelde ambities, bijvoorbeeld bij de realisatie van sociale woningen. Deventer kan een vorm van Publieke Private Samenwerking (PPS) aangaan, als:

- Zowel de marktpartij als de gemeente in het plangebied grondeigendom hebben;
- De (beschikbaarheid van) specifieke deskundigheid of gedeelde ambities van een van beide of beide partijen nodig is om het ruimtelijk initiatief tot stand te brengen;
- Partijen noodzaak zien om de risico's te verdelen, waarbij afspraken worden gemaakt over de verdeling van risico's en het maximale risico dat partijen willen en kunnen dragen;
- De gemeente van het begin tot het eind van het project de regie over de kwaliteit van de ontwikkeling wenst te voeren;
- De ontwikkeling groot van omvang is en een lange ontwikkeltijd kent.

Een vorm is bijvoorbeeld een publiek-private samenwerking (PPS). De gemeente en één of meerdere partijen richten dan een gezamenlijke onderneming op. Hierin kunnen de partijen gezamenlijk gronden inbrengen en deze gezamenlijk tot ontwikkeling brengen, maar er zijn

ook andere vormen mogelijk. Afhankelijk van de samenwerkingsvorm heeft de gemeente meer of minder invloed. Meer invloed is meer regie en meer rendement, maar over het algemeen ook meer risico.

Andere samenwerkingsvormen zijn:

- Het bouwclaimmodel waarbij private partijen hun grond aan de gemeente verkopen onder de voorwaarde dat zij bij de gronduitgifte bouwrijpe grond mogen terugkopen met een vooraf overeengekomen programmering waarmee zij hun bouwrechten veiligstellen.
- Het concessiemodel waarbij de gemeente haar (gedeeltelijk) grondeigendom overdraagt aan een private partij (bijvoorbeeld via aanbesteding of een prijsvraag) die de (privaatrechtelijke) grondexploitatie voert. In een samenwerkingsovereenkomst worden vervolgens de kwalitatieve afspraken vastgelegd. Na realisatie komt de openbare ruimte weer in handen van de gemeente.

Facilitair grondbeleid

Deventer voert bij ontwikkelingen die passen bij het gemeentelijk beleid en die de markt goed zelf kan realiseren een facilitair grondbeleid.

Het kan dan gaan om kleinere ontwikkelingen of om ontwikkeling die zonder extra gemeentelijke inzet bijdraagt aan de ambities. Bij facilitair grondbeleid laat de gemeente de initiatieven over aan de markt. De private partij ontwikkelt een plan en vraagt indien nodig een wijziging van het omgevingsplan aan.

De gemeente begeleidt de procedure vanuit haar publiekrechtelijke rol. Voor de door de gemeente gemaakte kosten betaalt de initiatiefnemer een bijdrage (kostenverhaal), dat wordt afgesproken met een overeenkomst. De planrealisatie is voor rekening en risico van de private partij. De invloed van de gemeente op het de ontwikkeling

en tempo is beperkter. Daar staat tegenover dat het financiële risico voor de gemeente ook minder is. In de tabel zijn de vormen van grondbeleid samengevat.

2.3 De invulling van het grondbeleid in Deventer

De Nota grondbeleid van 2013 is geschreven in de nadagen van de economische crisis. Het beleid stond in de context van afwaarderingen en verliesvoorzieningen in de grondexploitaties. De uitgifte van kavels voor woningen, voorzieningen en bedrijventerreinen bleef achter bij de prognoses. Het grondbeleid van Deventer was net als het gros van de gemeenten in Nederland facilitair en de ontwikkelingen werden aan de markt. Alleen bijzondere maatschappelijk gewenste ontwikkelingen die anders niet van de grond zouden komen, werden door de gemeente opgepakt.

Een andere blik op het grondbeleid

De markt is sinds 2013 sterk veranderd. Deventer staat voor een grote opgave om aan de vraag naar woningen te voldoen, de kavels op de huidige bedrijventerreinen zijn nagenoeg uitgegeven en er liggen tal van uitdagingen op het gebied van duurzaamheid, energietransitie en natuurontwikkeling. Bovendien wil de gemeente ook sturen op kwaliteit en betaalbare woningen. Dat vraagt om een andere visie en grondhouding.

De nieuwe norm is ‘maatwerk’, wat inhoudt dat per geval wordt afgewogen welk grondbeleid het beste kan worden toegepast (actief, facilitair of een samenwerking). In Deventer noemen we dat dynamisch grondbeleid.

	Actief grondbeleid	Samenwerking	Facilitair
Mate van sturing op de gemeentelijke doelen	Omdat de planvorming bij de gemeente ligt, kan direct op de gemeentelijke ambities worden gestuurd.	Deels gelijk aan facilitair, maar met dit verschil dat ook sturing mogelijk is in de samenwerkingsrelatie.	Afspraken nodig met ontwikkelende partij: Sturen door heldere kaderstelling vooraf en met een anterieure overeenkomst.
Financiële risico's en rendementen	Een groot deel van de risico's en opbrengsten ligt bij de gemeente.	De verdeling van de financiële lasten en lusten is een kernpunt van de PPS. Risico's worden gedeeld met een bepaalde verdeelsleutel.	Ontwikkelende partijen lopen de financiële risico's. Zij kunnen profiteren van een positief saldo in de grondexploitatie.

Met deze nota grondbeleid wordt de gemeentelijk rol telkens afgewogen tegen de maatschappelijke waarde van een project en de financiële risico's die samenhangen met de ontwikkeling en de partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling. Deventer wil met deze Nota grondbeleid ook een minder conjunctuur-gevoelig beleid voeren. Bij economische groei wil gemeente sturen en prioriteren op grond van haar ambities. Als de marktsituatie verandert en de vraag afneemt wil Deventer hierop kunnen anticiperen.

Als uitgangspunt voor het grondbeleid anno 2024 is een aantal onderliggende principes opgesteld. De gemeenteraad is over deze principes geconsulteerd in september 2022. Deze principes zijn leidend voor de Nota grondbeleid 2024. Deze principes zijn opgenomen in bijlage 1 van deze nota.

2.4 Afwegingskader

Om te kunnen bepalen welke vorm van grondbeleid (actief, facilitair of een samenwerking) overwogen moet worden, is een afwegingskader gemaakt. De gemeente Deventer maakt een afweging op basis van haar grondbeleid over de inzet van instrumenten aan de hand van drie criteria: Ambitie, Prioriteit en gewenste Sturing.

Ambitie

Draagt het plan voldoende bij aan beleidsdoelstellingen en ambities van Deventer? Bijvoorbeeld in hoeverre wordt een bepaald woningbouwtype of een bepaalde kwaliteit door de markt wordt opgepakt of is er behoefte aan nieuwe werklocaties en moet daar regie in worden genomen? Kortom een gebieds- of locatieontwikkeling scoort hoger op de inzet van actieve grondbeleidsinstrumenten indien de ambities en de opgaven voor stad en dorpen zoals die verwoord zijn in de Omgevingsvisie en sectorale nota's, niet of in onvoldoende mate worden gerealiseerd.

Prioriteit

De mate van prioriteit (ofwel de urgentie) van een ontwikkeling of ambitie op een locatie bepaalt de keuze voor de inzet van grondbeleidsinstrumenten. Hoe meer prioriteit een plan heeft, hoe actiever de gemeente wordt.

Er kunnen goede redenen zijn om in bepaalde gevallen te kiezen voor een actieve rol omdat een gebied of een doelgroep hierom vraagt. Zo kan een wat actiever grondpolitiek leiden tot een hoger tempo van realisatie. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld een buurt waar de sociale problematiek groot, de kwaliteit van de woningen te wensen

overlaat en het gebied zonder actie (verder) af dreigt te glijden. De gemeente kan dan vanuit maatschappelijk belang bijvoorbeeld samen met een corporatie, voor een actievere rol kiezen om versnelling te kunnen realiseren bij herontwikkeling van de wijk. Of Deventer wordt actiever om eerder invulling te kunnen geven aan woningbouwambities die prioriteit hebben.

Sturing

De gemeente kan via het grondbeleid meer regie krijgen op realisatie van locatie- en gebiedsontwikkelingen. Daar waar partijen actief zijn die kunnen en willen realiseren vraagt dat om minder sturing van gemeente. In geval partijen in een gebied niet in staat zijn of niet willen realiseren kan gemeente haar invloed vergroten op tempo, programmering of de kwaliteit via inzet van grondbeleidsinstrumenten. Sturing kan ook worden vormgegeven door (een vorm van) samenwerking met partijen.

Afweging

De drie leidende principes 'Ambitie' 'Prioriteit' en 'Sturing' helpen Deventer om een afweging te maken welke gemeentelijke rol en inzet van welke instrumenten het best past bij welk initiatief. Met het afwegingskader bepaalt Deventer aan de voorkant hoe actief haar rol zou moeten zijn. Als de Ambitie, Prioriteit en gewenste Sturing niet of in beperkte mate aanwezig zijn zal gemeente zich facilitair opstellen (of niet meewerken).

Naarmate de ontwikkeling belangrijker is voor het realiseren van ambities, een hogere prioriteit heeft, en de gemeente regie wil houden op de ontwikkeling, neemt zij een actievere rol. Hieronder is dit een afwegingskader weergegeven. Het bestaat uit een aantal stappen, die helpen in de besluitvorming. Welke rol in de gemeente uiteindelijk kiest, hangt af van het risico, gewenst (maatschappelijk) rendement,

de betrokken partijen en de grondpositie die de gemeente heeft of wil innemen. Aan de hand van de drie criteria in het afwegingskader bepaalt Deventer de gemeentelijke ontwikkelstrategie en stelt daarvoor een risicoanalyse op.

Risicoanalyse

Een ontwikkelstrategie met een risicoanalyse geven inzicht hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke ambities en in welke mate het (maatschappelijk) rendement afweegt tegen de investering die de gemeente pleegt. In welke mate loopt gemeente risico bij een actieve rol en investeringen voor de opgaven of gaat gemeente samenwerken en/of neemt gemeente een facilitaire houding aan.

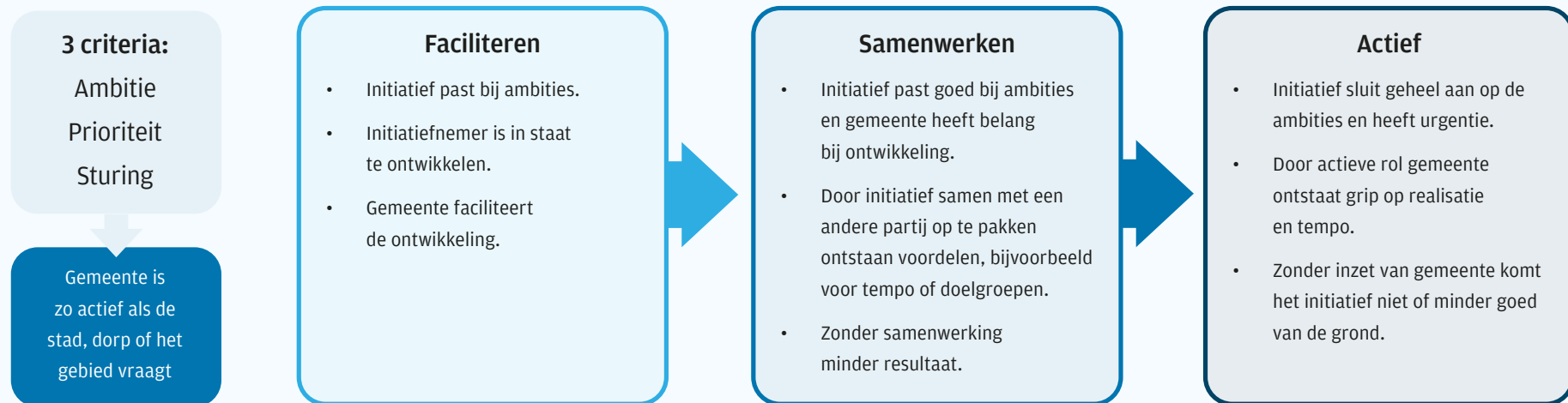
Om de financiële haalbaarheid van een ontwikkeling te beoordelen, maakt de gemeente inzichtelijk wat de verwachte uitkomst is van een grondexploitatie (korte termijn) en de verwachte impact op meerjarenbegroting (lange termijn) is. De uitkomst voor de korte en

lange termijn kan positief zijn. Dit betekent dat de grondexploitatie de gemeente geld oplevert of dat zij haar kosten volledig kan verhalen en dat de meerjarenbegroting een voordeel heeft.

Een ontwikkeling kan ook vragen om inzet van gemeentelijke middelen. Bijvoorbeeld een verlies op de grondexploitatie of het niet volledig kunnen verhalen van kosten. De gemeente kan hiervoor kiezen als de ontwikkeling een maatschappelijke meerwaarde creëert. Het is een investering in de verbetering van de leefbaarheid van de stad of de kernen.

Deze afwegingen over financieel en maatschappelijk risico vinden in Deventer integraal plaats. Het college consulteert de raad via de jaarlijkse begrotingscyclus of tussentijds als een initiatief daarom om financiële middelen of anderszins inzet vraagt om doelen uit het omgevingsbeleid te bereiken. In hoofdstuk 4 is de rolverdeling tussen college en raad vastgelegd.

Afwegingskader



2.5 Deventer: daar kun je op bouwen

Deventer heeft naast de Nota grondbeleid, de gemeentelijke processen Vooroverleg en Locatie- en gebiedsontwikkeling ingeregeld. Hiermee speelt de gemeente in op de steeds complexere opgaven in stad en dorpen.

De afwegingscriteria uit de Nota grondbeleid bieden houvast in het Proces Vooroverleg om op snellere en efficiënte manier te komen tot een afweging over inzet van instrumenten. Ook bieden de drie criteria houvast om de wenselijkheid van een ontwikkeling en de mate waarin de ontwikkeling bij kan dragen aan het gemeentelijke omgevingsbeleid (Omgevingsvisie en Programma's) te bepalen.

Met het proces Locatie- en gebiedsontwikkeling faciliteert de gemeente met eenduidige kaders en tussenproducten de locatie- en gebiedsontwikkelingen van ontwikkelende partijen. Met het grondbeleid kiest Deventer bewuster haar rol en instrumenten bij de verschillende ontwikkelingen omdat op een eenduidige en integrale manier kan worden afgewogen.



3. Instrumenten van grondbeleid

Zoals aangegeven is grondbeleid een instrument om gemeentelijke doelstellingen te realiseren op bijvoorbeeld volkshuisvestelijk, sociaal of economisch terrein. Hieronder worden de instrumenten uit het grondbeleid nader toegelicht.

3.1 Kostenverhaal en financiële bijdragen

Als de gemeente zelf grond uitgeeft dan maken de kosten (verwerving, planontwikkeling, bouwrijp maken etc.) onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie. Daar staan dan opbrengsten uit de kaververkoop tegenover die de kosten dekken.

Wanneer een private partij grond uitgeeft of een bouwactiviteit verricht voor een woning, bedrijfspand of ander gebouw, moet in veel gevallen een bijdrage aan de gemeente worden betaald. Deze bijdrage is onder andere voor de kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Dit noemen we kostenverhaal.

Kostenverhaal

Gemeenten zijn verplicht om de kosten te verhalen wanneer sprake is van een bouwplan als bedoeld in de Omgevingswet. Kostenverhaal voor een gebieds- of locatieontwikkeling kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Het privaatrechtelijke kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijke kostenverhaal. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de

initiatiefnemer van de bouwactiviteiten overeenkomst, voordat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond. Voordeel daarvan is de ruime mate van contractsvrijheid. In de overeenkomst kunnen afspraken op maat worden gemaakt over locatie-eisen, nadeelcompensatie en kostenverhaal.

Intentieovereenkomst

Bij locatie- en gebiedsontwikkelingen sluit de gemeente in haar faciliterende rol een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer. In de intentieovereenkomst leggen partijen de kaders en de afspraken voor de haalbaarheidsfase vast. In deze overeenkomst legt de gemeente vast dat de initiatiefnemer de gemeentelijke inzet van deze fase vergoedt. Daarnaast wordt in deze overeenkomst opgenomen onder welke voorwaarden Deventer meewerkt en wanneer ze haar medewerking beëindigt. De overeenkomst bepaalt welke risico's elk van de partijen op zich neemt en welke inspanning van elkaar wordt verwacht, gekoppeld aan een planning. De intentieovereenkomst wordt, als het plan haalbaar is gebleken, opgevolgd door de anterieure overeenkomst.

Anterieure overeenkomst

de anterieure overeenkomst wordt gesloten met ontwikkelende partijen voor een locatie- en gebiedsontwikkeling. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelende partij over de uitvoering van het project. De overeenkomst bevat wederzijdse rechten en plichten en bevat afspraken over de kosten van de planologische procedure alsmede de kosten die gemaakt moeten worden om het (bouw)project in te passen in de bestaande omgeving. De anterieure

overeenkomst biedt de mogelijkheid om voorwaarden te stellen waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Een gemeente stuurt hiermee privaatrechtelijk op locatie-eisen, programmering en planning. Met een anterieure overeenkomst zijn partijen niet gebonden aan de kostensoortenlijst en de criteria 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit', die in de Omgevingswet zijn opgenomen.

Samenwerkingsovereenkomst

Wanneer in een gebied diverse partijen (waaronder de gemeente) grondeigendom hebben, kunnen zij besluiten samen te gaan werken door het sluiten van samenwerkingsovereenkomsten dan wel door voor de samenwerking een aparte rechtspersoon op te richten. De partijen kunnen een gezamenlijke grondexploitatie voeren en gronden uitgeven, vaak op basis van een gezamenlijk opgesteld en vastgesteld masterplan voor het gebied. De risico's van de grondexploitatie worden gedragen door alle deelnemende partijen.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Als het niet mogelijk is voor een gebieds- of locatieontwikkeling een anterieure overeenkomst te sluiten, is kostenverhaal via het omgevingsplan of de omgevingsvergunning verplicht. Gemeente verhaalt dan de kosten op basis van kostenverhaalregels en ontwikkelaar moet een zogenaamde kostenverhaalsbeschikking aanvragen alvorens hij mag bouwen. Kostenverhaal via het publiekrecht is alleen mogelijk voor in de wet aangewezen kostensoorten. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen en riolering. De te verhalen kosten op de kostensoortenlijst moeten voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.



Financiële bijdragen

Naast kostenverhaal bevat de Omgevingswet de mogelijkheid om een financiële bijdragen te vragen aan initiatiefnemers. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. De materie rondom de financiële bijdragen is uitgebreid en veelomvattend. Kortweg bestaan er twee mogelijkheden op grond van de Omgevingswet om financiële bijdragen te vragen:

- Vrijwillige bijdrage
(de gemeente en initiatiefnemer mogen dit overeenkomen)
- Verplichte bijdrage/heffing
(de gemeente mag dit eenzijdig afdwingen)

Voor de vrijwillige financiële bijdrage in een anterieure overeenkomst is de onderbouwing opgenomen in een omgevingsvisie of -programma. Het kan dan gaan om kosten voor inpassing van nieuwe activiteiten in de fysieke leefomgeving (ook buiten plangebied), bijvoorbeeld groenvoorzieningen of een waterberging. De initiatiefnemer realiseert bij voorkeur deze voorzieningen zelf. Soms is dat voor de initiatiefnemer niet mogelijk. Dan kan het gemeente met de initiatiefnemer afspreken om een bijdrage te betalen voor de financiering van de voorziening. Het gaat om activiteiten die op basis van het omgevingsplan nog niet mogelijk zijn.

De verplichte financiële bijdrage kan door gemeente eenzijdig worden afgedwongen voor kwaliteitsverbeteringen in een gebied. Een initiatiefnemer moet - indien de gemeente dat in het Omgevingsplan regelt - een verplichte financiële bijdrage betalen voor kwalitatieve verbeteringen van landschap, natuur, water of de stikstofbalans, de aanleg of aanpassingen van infrastructuur en daartoe benodigde voorzieningen, de realisatie van sociale woningbouw buiten het

plangebied en het slopen van opstallen in geval van bijvoorbeeld een krimpopgave. Deze bijdrage komt bovenop eventueel verschuldigd kostenverhaal. Dit moet nog worden vastgelegd in de nota kostenverhaal.

3.2 Grondverwerving

Met grondverwerving neemt de gemeente bewust een grondpositie in om de gemeentelijke ambities te realiseren en zelf de volledige regie van de ontwikkeling in de hand te houden. Het besluit om grond aan te kopen is een weloverwogen keuze, die volgt uit de keuze om actief grondbeleid te voeren. Grondverwerving is niet zonder risico. Deventer maakt bij grondverwerving een onderbouwing met risicoanalyse om de risico's in beeld te brengen.

Een goede voorbereiding draagt bij aan een optimaal resultaat in het aankoopproces. De scenarioanalyse en een verwervingsstrategie helpen daarbij. Afhankelijk van de mate van concreetheid van het toekomstige ruimtelijke initiatief onderscheiden we twee vormen van aankoop, namelijk strategische aankopen en planmatige aankopen.

Minnelijke / planmatige verwerving

Deventer kan, vooruitlopend op een ruimtelijk of bestuurlijk besluit, een (strategische) positie innemen op de grondmarkt of in een toekomstige ontwikkeling. Een strategische aankoop kan de gemeente helpen om op een langere termijn haar ambities en beleidsdoelen te realiseren. De grondaankoop draagt bij om de positie van de gemeente in de realisatie van een toekomstig ruimtelijk initiatief te verstevigen. De rechtvaardiging om een strategische aankoop te doen staat in de omgevingsvisie of een besluit van de gemeenteraad.

De strategische verwerving heeft als voordeel dat de gemeente een concurrerende en marktconforme positie kan innemen. Door cruciale (grond)posities in te nemen, krijgt de gemeente een betere onderhandelingspositie om invloed te kunnen uitoefenen op de richting en uitkomst van de ontwikkeling in een gebied waar ook marktpartijen een positie hebben ingenomen of kunnen innemen.

Op het moment dat de raad een grondexploitatie vaststelt en er is in de grondexploitatie verwerving van gronden voorzien, is de grondverwerving planmatig. Bij planmatige grondverwerving is het (voorgenomen) ruimtelijke besluit bekend. De grondeigenaar is dus bekend met de toegedachte activiteiten. Met de vaststelling van de grondexploitatie geeft de raad het college mandaat om binnen de kaders van de grondexploitatie de grondaankopen te verrichten. Deze aankopen vereisen dus geen zelfstandig raadsbesluit.

Voorkeursrecht

Bij strategische en planmatige verwervingen kan de gemeente het instrument van voorkeursrecht toepassen. Als de gemeente kiest voor een actieve houding, beschikt zij over ondersteunende instrumenten bij grondaankoop, te weten het gemeentelijk voorkeursrecht dat is opgenomen in de Omgevingswet.

Het doel van het voorkeursrecht is de gemeente in het kader van de realisering van in/uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van maatschappelijke functies beter kan realiseren. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Het voorkeursrecht vormt een beschermingsinstrument.

Gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Met dit instrument verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij onder andere grondspeculatie tegen. De gemeente kan ook door plaats te nemen aan de onderhandelingsstafel regie voeren en een aanjagende functie hebben. De gemeente kan met de onroerende zaken die zij verkrijgt of grip op krijgt, haar plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren.

Onteigening

Deventer streeft altijd naar een minnelijke oplossing. Deventer kan onteigening (hoofdstuk 11 uit de Omgevingswet) als uiterste middel inzetten als bij een grondaankoop via een minnelijke overeenstemming dreigt uit te blijven. Er moet dan voor de gemeente wel een groot belang aanwezig zijn. Als er geen alternatieven denkbaar zijn en de ontwikkeling dreigt hiermee te vertragen, of wordt niet realiseerbaar is onteigening als instrument inzetbaar.

3.3 Overige sturingsinstrumenten

Kavelruil (stedelijk en landelijk)

Het instrument van stedelijke kavelruil is vooral toepasbaar voor binnenstedelijke locaties waar het eigendom versnipperd is en de huidige kavelstructuur een belemmering vormt om de gebiedsontwikkeling uit te voeren. Daarnaast biedt de stedelijke kavelruil ook een uitkomst bij de herstructurering van oudere gebieden, waarbij de ruil van gebouwen een nieuwe kans voor het gebied kan betekenen. Ook op het snijvlak van het stedelijk en landelijk gebied is de stedelijke kavelruil denkbaar. Dit instrument kan worden ingezet om leegstand van agrarische bedrijfsbebouwing te voorkomen.

Stedelijke kavelruil is een privaatrechtelijk instrument op basis van samenwerking. De eigenaren nemen vrijwillig deel aan de kavelruil en sluiten gezamenlijk een kavelruilovereenkomst. De gemeente kan bij dit proces ondersteunen. Stedelijke kavelruil is een instrument die gemeente kan toepassen bij haar samenwerkende rol.

Kavelruil in het landelijk gebied is een vrijwillig instrument en een goed alternatief voor de verplichte herverkaveling van het landelijk gebied. Agrarische ondernemers kunnen samen met de gemeente onderzoeken hoe de agrarische bedrijfsomstandigheden kunnen verbeteren. De gemeente kan dit instrument inzetten om te komen tot grondposities om de recreatie- en natuuropgave te verstevigen. Hierdoor streven partijen naar een win-win-situatie. De gemeente kan dit proces proactief faciliteren door de notariële kosten en kadastrale kosten te subsidiëren en een leidende rol in het proces te hebben. Als partijen een kavelruilovereenkomst sluiten, kan de kavelruil in aanmerking komen voor een vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

Omgevingsplan / omgevingsvergunning

Een belangrijk instrument om regie te houden op een ruimtelijk initiatief is de sturing met planologische instrumenten zoals (een wijziging van) het Omgevingsplan of een (buitenplanse) omgevingsvergunning. Vanuit haar publiekrechtelijke taak, stuurt de gemeente met het toedelen van functies en toestaan van activiteiten. Gemeente kan haar ambities voor gebieden vanuit de omgevingsvisie- en programma vertalen in regels in het Omgevingsplan. Als gemeente planologische medewerking verleent aan een aanvraag voor het wijzigen van het Omgevingsplan of buitenplanse vergunning, kan zij kwalitatieve en kwantitatieve voorwaarden verbinden (bijvoorbeeld ruimtelijke en programmatische) aan deze medewerking.

Vorbereidingsbesluit

Een voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat een aanhoudingsplicht voor bouw- en aanlegactiviteiten ontstaat. Deventer kan een voorbereidingsbesluit strategisch inzetten. Hierdoor zorgt de gemeente ervoor dat binnen de geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit geen omgevingsvergunningen worden verleend, die binnen het vigerende omgevingsplan passen. Dit kan Deventer helpen met het bereiken van haar toekomstige doelstellingen en voorkomt hogere kosten van bijvoorbeeld verwerving en schadeloosstelling. Het voorbereidingsbesluit anticipeert op de gewenste ontwikkelingen van de gemeente voor een bepaald gebied. De voorbeschermingsregels worden opgenomen in het omgevingsplan. De bescherming van het voorbereidingsbesluit geldt voor één jaar en zes maanden tenzij de wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt of in werking treedt.

3.4 Gronduitgifte

Deventer geeft als uitgangspunt haar gronden uit met een openbare verkoopprocedure. De verkoopprocedure geldt voor de verkoop van bouwgrond, de uitgifte van zakelijke rechten, zoals erfpacht, huur van grond of vastgoed en de verkoop van vastgoed. Hierdoor houdt de gemeente de gronduitgifte transparant en stelt zij marktpartijen in de positie dat zij -onder de gestelde selectiecriteria- vrij kunnen mededingen op de grondpositie. Voor elke gronduitgifte stelt de gemeente objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria op conform het Didam-arrest. Bij verkoop gelden marktconforme voorwaarden en prijzen. Het college stelt in beginsel voor elke uitgifte een verkoopprocedure met selectiecriteria vast.

Van een openbare selectieprocedure kan worden afgezien en één op één worden gegund, indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte. In dat geval maakt het college het voornemen van één op één uitgifte tijdig bekend, zodat iedereen daar kennis van kan nemen. Het college motiveert daarbij waarom zij concludeert dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte. Het voornemen tot uitgifte wordt met onderbouwing waarom er redelijkerwijs sprake is van slechts één gegadigde voor de aankoop van de betreffende gemeentelijke onroerende zaak gepubliceerd.

Op de volgende pagina worden vier situaties toegelicht.



1. Woningbouwcorporaties

- Voorgenomen transacties op grond van (wettelijke) taak, maatschappelijke en ruimtelijke doelen, prestatieafspraken, toewijzingsbeleid, doelgroepen, zoals de uitgifte van onroerende zaken aan woningbouwcorporaties voor ontwikkeling van huisvesting voor sociale huurwoningen en/of starters koopwoningen onder de huurliberalisatiegrens of andere specifieke doelgroepen.

2. Gemeentelijk beleid

- Preferente partners met (wettelijk) aan hen opgedragen taak voor culturele-, sociale-, maatschappelijke doeleinden met ervaring van vestiging van een doelgroep, waaronder sportclubs, onderwijs, nutsvoorzieningen, cultuur- of buurtverenigingen.

3. Uitvoering eerder aangegane overeenkomsten

- Bestaande rechten, waaronder verlenging of in de plaats stelling van een overeenkomst, eerste recht van koop, (herhuisvesting van) zittende huurders/gebruikers.
- Overeenkomsten of toezeggingen langer dan een half jaar geleden gesloten. Vanuit rechtszekerheid in het rechtsverkeer wordt aangesloten bij deze termijn uit de Aanbestedingswet.
- Gesloten bouwclaimovereenkomsten met marktpartijen die een substantieel deel van de gronden in eigendom hebben in een gebied en sprake is van inbreng van onroerende zaken door een gegadigde die vervolgens rechten verkrijgt op de verkrijging van onroerende zaken.

4. Openbaar belang

- Gegadigden met een grondpositie én de bereid- en mogelijkheid om tot zelfrealisatie over te gaan behoeve van een integrale gebiedsontwikkeling. Sprake kan bijvoorbeeld zijn van versnipperd eigendom of een (complexe) binnenstedelijke transformatie waar publiek-private samenwerking essentieel is om tot een haalbare en succesvolle gebiedsontwikkeling te komen.

Hiervoor kan ook vervangend onroerend goed als gevolg van verwerving door gemeente van onroerende zaken vanwege een beleidsmatig wenselijke of wettelijke verplichtende verplaatsing noodzakelijk zijn.

- Transacties (incl. ruil en in gebruik geven) aan eigenaren die van onroerende zaken in een gebied benodigd voor de realisatie van beleids-/ruimtelijke doelstellingen.
- Direct belang: aangrenzend karakter van onroerend goed, reststroken van gronden van gegadigden, en ook snippergroen.

Vestigen van zakelijk rechten

- Uitgifte in volle eigendom is het uitgangspunt van de gemeente. De gemeente kan in voorkomende gevallen toch besluiten om te kiezen voor het vestigen van zakelijk rechten of de gronden in huur of bruikleen uit te geven. Bijvoorbeeld als de gemeente regie wil houden op de grond en het gebruik hiervan. Dan vormt de uitgifte in erfpacht of het vestigen van een opstalrecht een goed alternatief.
- Uitgifte in erfpacht en het vestigen van recht van opstal is maatwerk. De condities en vestigingsvoorwaarden zijn afgestemd op marktconforme en redelijke uitgangspunten.

Huur en bruikleen

- De gemeente kan gronden, die zij in eigendom heeft, verhuren of in bruikleen geven. Dit is een passend instrument als de gemeente bijvoorbeeld relatief snel weer over de grond wil kunnen beschikken of als ze de grond tijdelijk in gebruik geeft vooruitlopend op een definitieve bestemming of ontwikkeling.

3.5 Grondprijzen

De Nota grondprijzenbeleid geeft de kaders waarbinnen het college de grondprijzen vaststelt. Kort samengevat komt dit beleid erop neer dat Deventer bij gronduitgifte marktconforme grondprijzen hanteert. Er bestaan meerdere methoden om te komen tot een marktconforme grondprijs. Voor een toelichting op deze methoden wordt verwezen naar de Nota grondprijzenbeleid. De marktconforme grondprijs is afgestemd op de bestemming en het toekomstig gebruik met het verdienmodel dat daarbij hoort.

De grondprijzenbrief is een uitwerking van het grondprijzenbeleid en geeft kort en bondig de gehanteerde grondprijzen weer. In de grondprijzenbrief differentieert de gemeente prijzen naar locaties en functies. Het college stelt jaarlijks een grondprijzenbrief vast. De gemeente consulteert ieder jaar en bij grote marktontwikkelingen voorafgaand aan de besluitvorming een onafhankelijke taxateur. Daarnaast heeft het college de mogelijkheid om waar nodig maatwerk toe te passen. Bij maatwerk onderbouwt het college de grondprijs met een onafhankelijke taxatie, een onafhankelijke marktconformiteitstoets of is de grondprijs tot stand gekomen in concurrentie, bijvoorbeeld met de tenderprocedure.



4. Verantwoording en governance

De Nota Grondbeleid biedt duidelijke kaders voor de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie en geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om haar kaderstellende rol beter in te vullen. Met de nota worden de uitgangspunten en mogelijkheden van grondbeleid vastgelegd door de gemeenteraad.

De uitvoering van het grondbeleid is een taak van het college, die hierover verantwoording aflegt. Dit gebeurt in de jaarlijkse Planning en Control (P&C) cyclus. Het college informeert de raad op twee momenten per jaar over de uitvoering van het grondbeleid, namelijk bij de programmabegroting en bij de jaarrekening (paragraaf grondbeleid). Daarnaast stelt de raad het grondprijzenbeleid vast, stelt krediet beschikbaar etc.

In het schema op de volgende pagina is de rolverdeling samengevat.



	Raad	College
Grondbeleid	Vaststellen Nota grondbeleid	Uitvoeren grondbeleid
	Controleren uitvoering van het college (paragraaf grondbeleid bij programmabegroting en jaarrekening)	Verantwoording afleggen uitvoering (paragraaf grondbeleid bij programmabegroting en jaarrekening)
Financieel	Vaststellen (tussentijdse) winst- en verliesneming, vaststellen van reservevorming en dotaties aan voorzieningen	Voorstel opstellen voor (tussentijdse) winst- en verliesneming, reservevorming en dotaties aan voorzieningen
Vorbereidingskrediet	Opdracht en beschikbaar stellen voorbereidingskrediet	Uitvoering voorbereidingskrediet
Grondexploitaties	Openen en vaststellen nieuwe grondexploitaties met een raadsbesluit, herzien en afsluiten van grondexploitaties via het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (jaarlijks gelijktijdig met de jaarrekening)	Uitvoering grondexploitaties en afronding afgesloten grondexploitaties
	Vaststellen Meerjarenperspectief Grondexploitaties	Verantwoording afleggen over de grondexploitatieportefeuille, het voorleggen van geactualiseerde en nieuwe grondexploitaties
	Vaststellen kwartaalrapportages	Tussentijds verantwoording afleggen, het voorleggen van de geactualiseerde en nieuwe grondexploitaties met tussenrapportage
Verwerving	Ter beschikking stellen van budget voor verwerving en aankopen	Aankoop gronden binnen budget en kaders raad
	Vestigen voorkeursrecht	
Gronduitgifte	Vaststellen kaders gronduitgifte	Uitvoering gronduitgifte en vaststellen algemene verkoopvoorwaarden
Grondprijzen	-	Vaststellen grondprijzen(brief) + vaststellen Nota grondprijzenbeleid
Kostenverhaal	Vaststellen Nota kostenverhaal en vaststellen publiekrechtelijk kostenverhaal (met regels over kostenverhaal in het omgevingsplan)	Sluiten intentie- en anterieure overeenkomsten, in rekening brengen kostenverhaals- en financiële bijdragen
Samenwerking		Aangaan van samenwerkingsovereenkomsten, oprichten van of deelnemen in een privaatrechtelijke rechtspersoon

5. Vervolgstappen op deze nota

Deventer staat de komende jaren voor grote ruimtelijke opgaven op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, energietransitie en natuurontwikkeling. In bepaalde gebieden of voor bepaalde opgaven is een actievere regie en soms ook actief grondbeleid nodig om de ambities te verwezenlijken.

Om adequaat te kunnen reageren en ook de benodigde financiële middelen te hebben voor een actievere rol, heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de vernieuwde Planning en Control cyclus (P&C) een Strategische Investeringsagenda (SIA) in het leven geroepen. Deze agenda is een integraal, langjarig overzicht van de belangrijkste ruimtelijke investeringsprojecten en daarbij benodigde financiële middelen.

Elk jaar wordt de SIA via de P&C cyclus aan de gemeenteraad voorgelegd. Dan wordt ook aangegeven of de gemeente voldoende financiële middelen heeft om de strategische opgaven te kunnen uitvoeren. De SIA moet nog nader uitgewerkt worden, inclusief de voeding van het investeringsbudget.

Nota kostenverhaal

Het ontwikkelen van voldoende (leef)kwaliteit in de stad en dorpen vraagt om diverse ruimtelijke ingrepen en de bijbehorende (infrastructurele) investeringen. De gemeente kan deze niet allemaal alleen bekostigen. Met een specifieke uitvoeringsnota kostenverhaal kan worden vormgegeven op welke manier Deventer kijkt naar de wijze waarop nieuwe (bouw)plannen een (financiële) bijdrage leveren aan de verhoging van de (leef)kwaliteit.

Een Nota kostenverhaal biedt een transparant en eenduidig kader voor (verplicht) kostenverhaal en financiële bijdragen, dat aansluit bij de nieuwe Omgevingswet. Een nota verschaft vooraf duidelijkheid aan alle partijen, om zo gezamenlijk te werken aan gezond, duurzaam en fijn leefklimaat in Deventer.

Als vervolg op deze Nota grondbeleid wordt een aparte Nota Kostenverhaal opgesteld waarin wordt uitgewerkt hoe Deventer kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen toepast.

Bijlage 1:

Uitgangspunten grondbeleid

De 8 principiële uitgangspunten die door de gemeenteraad in 2022 voor het grondbeleid zijn vastgesteld zijn:

1. **Het grondbeleid draagt bij aan de koers en ambities van de stad**
2. **Het grondbeleid heeft een sterke connectie met de omgevingsvisie**
3. **Het grondbeleid is dynamisch**
4. **Er is een afweging tussen het maatschappelijke en het financiële rendement**
5. **Deventer bepaalt met behulp van het afwegingskader haar rol in de ruimtelijke ontwikkeling**
6. **Inzet van de grondbeleidsinstrumenten**
7. **Afstemming organisatie op het grondbeleid**
8. **Ontwikkelstrategie en risicoanalyse**

Deze principes zijn in deze nota verder aanscherpt voor de wijze waarop Deventer invulling geeft aan haar grondbeleid:

Principe 1: Het grondbeleid draagt bij aan de koers en ambities van de stad

Grondbeleid is een belangrijk middel dat ingezet kan worden om de gemeentelijke doelstellingen en ambities op het gebied van wonen, economie, voorzieningen, leefbaarheid e.d. te bereiken.

In de Omgevingsvisie en in beleidsnota's legt de gemeente haar beleid vast. Vervolgens biedt het grondbeleid diverse instrumenten en middelen die ingezet kunnen worden om bij te dragen aan de koers en de ambities van de stad.

Principe 2: Het grondbeleid heeft een sterke connectie met de omgevingsvisie

Deventer benadert de opgaves uit de omgevingsvisie integraal. Het grondbeleid is onderdeel van deze integrale benadering en gaat over de rol die Deventer bij een ruimtelijke ontwikkeling inneemt en welke instrumenten zij in wil zetten. Het sluit aan op het gedachtengoed van de Omgevingswet. De overwegingen van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke ambities en opgaven, die liggen besloten in de omgevingsvisie, worden met het grondbeleid omgezet in een concrete ontwikkelstrategie.

Principe 3: Het grondbeleid is dynamisch

Deventer maakt gebruik van de verschillende rollen die het grondbeleid heeft. Het dynamische karakter bepaalt per ruimtelijke ontwikkeling welke gemeentelijke rol en inzet van instrumenten het beste past. De gemeente maakt op basis van ambitie, prioriteit en gewenste sturing de afweging tussen actief grondbeleid, een vorm van samenwerking of een facilitaire rol. Daarnaast kan de gemeente ook besluiten niet mee te werken als een ruimtelijke ontwikkeling als deze niet bijdraagt aan de ambitie van Deventer, niet prioritair is of de economische uitvoerbaarheid niet gegarandeerd is.

Principe 4: Er is een afweging tussen het maatschappelijke en het financiële rendement

Een gebiedsontwikkeling is nooit een doel op zich, maar een middel om ambities te verwezenlijken. Soms is een project niet winstgevend, maar zijn de maatschappelijke opbrengsten van het project dermate groot dat de afweging gemaakt kan worden om het verlies te nemen ten gunste van de winst dat het oplevert voor de stad. In dit geval gaat het maatschappelijke rendement boven het financiële rendement.

Principe 5: Deventer bepaalt met een afwegingskader haar rol in de ruimtelijke ontwikkeling

Welke rol de gemeente in een ruimtelijke ontwikkeling wenst te voeren, bepaalt Deventer met behulp van het afwegingskader. Hiermee bepaalt de gemeente de grondpolitiek en de inzet van de hierbij passende instrumenten en capaciteit om een ruimtelijke ontwikkeling te (laten) realiseren. Het afwegingskader bevat de volgende dimensies: ambitie, prioriteit en gewenste sturing die Deventer wenst te voeren. Het afwegingskader wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

Principe 6: Inzet van de grondbeleidsinstrumenten

Iedere rol heeft haar eigen specifieke grondbeleidsinstrumenten en geldstromen. Met een afwegingskader bepaalt de gemeente haar grondhouding (actief, facilitair of samenwerking). Per rol verschillen de grondbeleidsinstrumenten die daarvoor beschikbaar zijn.

Principe 7: Afstemming organisatie op het grondbeleid

Het nieuwe grondbeleid vraagt om een andere kijk op gebiedsontwikkeling en andere ruimtelijke ontwikkelingen. De keuze van de grondpolitiek bepaalt niet alleen de rol van de gemeente in de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook welke wijze zij de organisatie inzet om deze rol te kunnen vervullen.

Principe 8: Ontwikkelstrategie en risicoanalyse

Bij het afwegen in hoeverre Deventer een actieve rol in een ruimtelijke ontwikkeling wil spelen, zijn de ontwikkelstrategie en de risicoanalyse belangrijk. Zij geven inzicht hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke ambities en of het (maatschappelijk) rendement afweegt tegen de investering die de gemeente pleegt en/of het risico dat de gemeente in de ruimtelijke investering loopt.

De ontwikkelstrategie en risicoanalyse geven in kwalitatieve en kwantitatieve zin inzicht in het risicoprofiel van de ontwikkeling, de verdeling van de risico's en de financiële consequenties. Aan de hand van de toetsingscriteria in het afwegingskader bepaalt Deventer met de uitkomst van de ontwikkelstrategie en de risicoanalyse of zij een facilitaire houding aanneemt of juist actieve grondpolitiek moet voeren.



Colofon

Gemeente Deventer, oktober 2024

Inhoud
Vormgeving

Team PRO, gemeente Deventer
Communicatie, gemeente Deventer



WWW.DEVENTER.NL