

Strategisch Grondbeleid



Zowel gemeenten als marktpartijen (grondeigenaren) hebben wensen en ideeën over de wijze waarop een nieuwe of bestaande locatie qua ruimtegebruik ingevuld en ontwikkeld zou moeten worden. De belangen zijn soms ook tegengesteld. Zo willen we meer ruimte om te wonen, te werken en te recreëren.

Al met al hebben we meer wensen dan dat er ruimte beschikbaar is. Grond is een schaars goed. Het gevolg hiervan is dat de druk op het ruimtegebruik toeneemt. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden.

De gemeente maakt deze keuzes o.a. door functie-toekenning in bestemmingsplannen en de inzet van grondbeleidinstrumenten. Op deze wijze geeft zij sturing en inhoud aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Metrum en gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling is een complex proces. De gemeentelijke (strategische) ruimtelijke doelstellingen kunnen meestal alleen via samenwerking worden gerealiseerd. De gemeente heeft grondbeleidinstrumenten ter beschikking die zij in haar rol van gemeentelijk regisseur kan inzetten. Daarnaast moet het proces goed gemanaged worden, waarbij duidelijkheid in taken, verantwoordelijkheden, het bewaken van het proces en de financiële risico's een eerste vereiste is. Het is om die reden gewenst dat de gemeente in dit spel de "spin in het web" is en zorgt dat zij de regie voert. Naast het maken van bestemmingsplannen en het verlenen van planologische medewerking, kan de gemeente met grondbeleid doelgericht sturing geven aan de ruimtelijke invulling van haar grondgebied. Gemeenten zijn verplicht zich gedetailleerd te verantwoorden over de wijze waarop zij met de publieke gelden en eigendommen omgaan. Hierbij is een adequaat en transparant beleidinstrumentarium onontbeerlijk, zoals een nota grondbeleid, nota grondprijnsbeleid en goede contractvorming. Onze expertise op dit gebied kan desgewenst worden ingezet.

Grondbeleid en advies

- Nota grondbeleid
- Grondexploitatiewet
- Onderhandeling en contractering
- Planeconomie en haalbaarheidsanalyses
- Conceptvorming en programma van eisen
- Risicoanalyse en audits

Op grond van kennis



GEBIEDSONTWIKKELING \ VASTGOEDECONOMIE



Instrumentarium

Diverse wettelijke instrumenten staan de gemeente ter beschikking, zoals de nWRO 2007/Grondexploitatiewet, Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet. Naast deze instrumenten, dient de gemeente zelf ook een goed beeld te hebben door de markt zorgvuldig te monitoren en te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om tot gebiedsontwikkeling te komen. Zo zal een keuze moeten worden gemaakt of de gemeente een actief of passief grondbeleid wil voeren. Deze keuze is bepalend voor de rol die de gemeente in het verdere traject van gebiedsontwikkeling wil spelen.

Strategie

Het is van belang om als gemeente een strategie te formuleren voor het grondbeleid. Dit maakt het mogelijk om het gemeentelijk handelen zowel intern als extern transparant te houden. In een dergelijk grondbeleid maakt de gemeente specifieke keuzes over de:

- verwervingsstrategie;
- vorm van het grondbeleid (actief, passief, faciliterend, PPS);
- methode van grondwaardebepaling (residueel, grondquote);
- bepaling van de risico's.

Vastgestelde beleidsuitgangspunten zijn noodzakelijk als sturingsinstrument en om een transparante grondpolitiek te (blijven) voeren. Daarbij kan het in beleidsregels vastgelegde grondbeleid ook benut worden als onderhandelings- en samenwerkingsmiddel naar marktpartijen. Ook kan het als leidraad dienen bij een strategische inzet van grondbeleidinstrumentarium en gemeentelijke eigendommen.

Waarom Metrum?

Metrum heeft ruime ervaring met het opstellen van nota's grondbeleid en de advisering op het terrein van WVG, pacht, planschade, onteigening en kostenverhaal. Gebiedsontwikkeling, zoals het namens de opdrachtgever voeren van onderhandelingen met private partijen en de vertaling hiervan in "maatwerk" contracten, behoren tot de dagelijkse praktijk, waarbij het beoogde eindresultaat van onze opdrachtgever(s) centraal staat.

Meer weten?

Neem vrijblijvend contact op met Metrum, tel. (024) 388 85 05.

Enkele referenties:

- Implementatie WVG: Haaksbergen.
- Algemene Verkoopbepalingen: Haaksbergen, Noordwijk.
- Contractering: Haaksbergen, Noordwijk.
- Nota's Grondbeleid: Breukelen, Haaksbergen Hilversum, Moerdijk, Schiedam, Zundert.
- Planeconomie: Almere, Schiedam.
- Grondprijnsbeleid: Haaksbergen, Schiedam.
- Projectleiding: Almere, Noordwijk, havenbedrijf Rotterdam.
- Advisering strategisch grondbeleid m.b.t. gebiedsontwikkeling: Katwijk, Horst a/d Maas, Meijel, Neder Betuwe, Uden.
- Interim management Grondbedrijf: Apeldoorn.
- Mpg grondexploitaties: Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam.
- Bedrijfseconomische doorlichting: Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Haarlemmermeer.