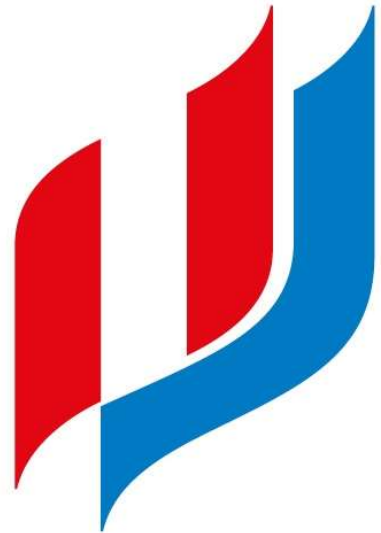


DORDRECHT



Nota Grondbeleid 2024

- Op goede gronden -

3 april 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord <i>Op goede gronden</i>	5
Samenvatting	6
1 Inleiding.....	10
1.1 Actualisatie Nota Grondbeleid	10
1.2 Doelstelling	12
1.3 Leeswijzer	12
2 Aanleidingen actualisatie grondbeleid.....	13
2.1 Woningbouw.....	13
2.2 Werkgelegenheid.....	13
2.3 Energietransitie.....	14
2.4 Tussenstand ambities	14
3 Typen grondbeleid	15
3.1 Actief grondbeleid	16
3.2 Faciliterend grondbeleid	18
3.2.1 Actief-faciliterend grondbeleid.....	18
3.2.2 Passief-faciliterend grondbeleid.....	19
3.3 Maatwerk in het grondbeleid.....	19
4 Rolverdeling, sturing en verantwoording tussen Raad en College.....	21
4.1 Gemeenteraad	21
4.2 College van burgemeester en wethouders	21
4.3 Samenwerking raad en college.....	23
4.4 Sturing door stapsgewijze aanpak	23
4.4.1 Initiatiefstap	24
4.4.2 Verkenningsstap	24
4.4.3 Haalbaarheidsstap	25
4.4.4 Realisatiestap	25
4.4.5 Financiële dekking actief grondbeleid	26
4.4.6 Financiële dekking faciliterend grondbeleid	26
4.5 Strategische aankopen.....	26
4.6 Risicomanagement	27
4.6.1 Projectrisico's	27
4.6.2 Algemene risico's	27

4.7	Kaders informatievoorziening raad	28
5	Koers Nota Grondbeleid 2024.....	31
	Bijlage 1 Overzicht beleidskaders Dordrecht.....	32
	Bijlage 2 Kaders informatievoorziening Gemeenteraad	37
	Bijlage 3 Actualisatie wetgeving	41
	Bijlage 4 Overzicht instrumenten Grondbeleid.....	44
	Bijlage 5 Uitgebreid overzicht grondbeleidsrollen gemeente.....	48
	Bijlage 6 Verschillen in Nota Grondbeleid 2024.....	49

Voorwoord *Op goede gronden*

Grondbeleid lijkt over het algemeen niet het meest spannende onderdeel binnen het gemeentebestuur. Berekeningen van grondwaarde, het vaststellen van grexen (alleen het woord al!); het is al gauw voer voor specialisten waar anderen bij afhaken.

Dat is niet terecht. Grondbeleid is één van de sleutels die de gemeente kan gebruiken om de stad te ontwikkelen in de gewenste richting. Het is één van de middelen om gemeentelijke ambities waar te maken. En Dordrecht heeft nogal wat ambities. Ten eerste de ambitie om de komende jaren nog meer dan 7.000 woningen te bouwen, en dat dan nog binnen de bestaande bouwgrenzen. Een groei in inwoneraantal die de stad sterker moet maken. Ten tweede de ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn, wat een enorme transitie vraagt, onder meer in de opwekking en gebruik van energie. En ten derde de ambitie om werkgelegenheid toe te voegen, niet alleen in aantal banen, maar ook in variatie van economische sectoren en opleidingsniveaus.



Deze ambities, samengevat in de titel van het politiek akkoord 'Samen bouwen aan een sterk en groen Dordrecht' hebben allemaal een directe link met grondbeleid. Actief grondbeleid heeft invloed op het aantal woningen en de koop- of huurprijzen. Actief grondbeleid kan bijdragen aan de aanleg van zonneparken of het ontwikkelen van lokale energiesystemen. En actief grondbeleid kan bijdragen aan revitalisering van verouderde bedrijventerreinen en de aantrekkelijkheid als vestigingsplaats voor bedrijven.

Ik heb bewust drie keer het woord actief gebruikt. De kern van deze nota is dat we bewust actiever grondbeleid willen voeren. Wel met gradaties: zo hanteren we ook het begrip actief faciliterend. We kijken naar een goede rolverdeling tussen publieke en private sector. En naar een goede rolverdeling tussen college en gemeenteraad. Want grondbeleid is iets dat uiteindelijk alle Dordtenaren aan gaat.

Tanja de Jonge

Samenvatting

De gemeente heeft een aanzienlijke ambitie ten aanzien van het bouwen van woningen, toevoegen van extra banen en het verduurzamen van de gemeente. Om hier goed op in te kunnen spelen moet de gemeente de mogelijkheid hebben om per opgave en locatie het meest optimale grondbeleid in te kunnen zetten. Daarnaast moet de gemeente op de overige (ontwikkel)vraagstukken die nu spelen goed kunnen acteren. Samengevat zijn voor de gemeente Dordrecht de redenen om een actiever grondbeleid –zijnde actief grondbeleid óf actief-faciliterend grondbeleid– te gaan voeren:

1. Ontwikkelingen worden door de markt niet opgepakt vanwege te hoge onzekerheid in randvoorwaarden.
2. De noodzaak om bestaande functies te accommoderen of te verplaatsen.
3. De wens voor meer gemeentelijke sturing.

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid zorgt de gemeente voor de inbreng of aankoop van gronden waaronder te verstaan is: het omvormen van deze gronden tot bouwrijpe grond en uitgeefbare kavels en het woonrijp opleveren van openbaar gebied. Dit brengt financiële risico's voor de gemeente met zich mee. Dat kan, afgezet tegen de te bereiken ambities en doelen, verdedigbaar zijn. Hiervoor moet de gemeente scherpe keuzes maken welke ambities ze kan voorfinancieren en voor welke ambities eerst "gespaard" moet worden.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid is er vanuit de gemeente een lagere prioriteit, is de markt initiatiefnemer en is de grond vaak eigendom van marktpartijen. Dit geeft een andere rolverdeling. Marktpartijen zijn actief in het maken van plannen en zoeken afstemming met de gemeente over planologische medewerking en kostenverhaal. De gemeente stuurt voornamelijk op ruimtelijke en financiële kaders door middel van planologische wijzigingen en anterieure overeenkomsten. Als gevolg draagt de gemeente weinig tot geen financiële risico's.

Actief-faciliterend grondbeleid

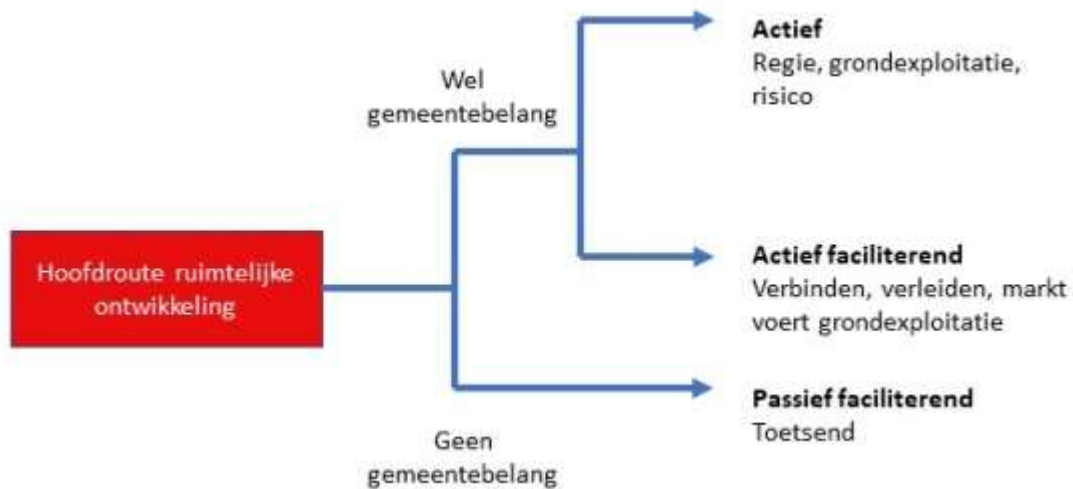
Ook wanneer de gemeente zelf niet beschikt over de (gehele) grondpositie in een gebied of wanneer zij deze grondpositie niet zelf wenst in te nemen, kan een actieve houding bijdragen aan de te realiseren doelstellingen. De gemeente oefent dan indirecte invloed uit om de ontwikkeling te stimuleren, maar neemt geen actief deel in de grondontwikkeling. Dit vraagt van de gemeente meer voorinvesteringen die mogelijk niet verhaalbaar zijn en een actievere inzet en interactie met de markt dan wanneer alleen puur faciliterend grondbeleid wordt toegepast. In deze nota noemen we dit *actief-faciliterend grondbeleid*.

Maatwerk in grondbeleid

In de Nota Grondbeleid 2018 is het uitgangspunt maatwerk per situatie te leveren waarbij de gemeente terughoudend bleef in de toepassing van actief grondbeleid. De keuze voor maatwerk per situatie blijft in de nieuwe nota grondbeleid ongewijzigd, maar de achterliggende afwegingscriteria worden bijgesteld. Bij de keuze voor actief grondbeleid onderscheiden wij locaties uit de Agenda Dordt 2030, waaruit de vuistregel voortvloeit:

- Actief grondbeleid voor locaties binnen Agenda Dordt 2030: "ja, mits...".
- Geen actief grondbeleid voor locaties buiten Agenda Dordt 2030: "nee, tenzij...".

De gemeente kiest hierdoor voor actief grondbeleid, of in ieder geval een actieve betrokkenheid van de gemeente, wanneer gemeentebelangen aan de ontwikkelingslocatie worden toegekend; zie Figuur 1. Het gemeentebelang kan daarbij beargumenteerd worden op basis van zeven afwegingscriteria. Deze criteria zijn richtinggevend en ondersteunend bij het maken van de afwegingen over het in te zetten grondbeleid. Ze zijn niet bindend: toepassing van deze criteria leidt niet automatisch tot één bepaalde vorm van grondbeleid (zie paragraaf 3.3). Immers per gebiedsontwikkeling moet ook beoordeeld worden welke criteria het zwaarst moeten wegen. In alle gevallen is het dus mogelijk om op basis van argumenten en een transparant besluitvormingsproces extra in te zetten als gemeente, ofwel in de vorm van actief grondbeleid, ofwel actief-faciliterend.



Figuur 1 Globale afweging tussen soorten grondbeleid bij privaat grondeigendom

Rolverdeling en samenwerking tussen raad en college

Bij gebiedsontwikkeling vervullen de gemeenteraad en het college elk een andere rol met andere bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Zo heeft de raad een kaderstellende en controlerende rol en legt hij voor de aankomende 4 jaar de kaders voor het grondbeleid vast middels deze Nota Grondbeleid 2024. Tijdens de uitvoeringsperiode van het grondbeleid behoudt de raad sturing middels de vaststelling van de financiële kaders, majeure programmatische of financiële wijzigingen, en de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties.

Het college geeft uitvoering aan het grondbeleid binnen de –door de raad vastgestelde– kaders. Het is bevoegd om privaatrechtelijk te handelen en is gemandateerd om onder strikte voorwaarden strategische aankopen te doen. De uitvoering van het grondbeleid door het college wordt getoetst door de gemeenteraad. Het college legt verantwoording af middels de begrotingscyclus en betreft proactief waar nodig de raad ook in een vroeg stadium en tussentijds over lopende projecten.

Stapsgewijze aanpak ruimtelijke ontwikkeling

In de gemeente Dordrecht wordt aan de samenwerking tussen raad en college verder invulling gegeven door middel van een Stapsgewijze aanpak. Zo wordt structuur gegeven aan de samenwerking, wijze van inspraak en de bijdragen van college en raad in de

ruimtelijke ontwikkeling. Hierdoor blijven de ontwikkelingen in- en overzichtelijk en kunnen zowel raad als college beiden hun taak optimaal vervullen. Zie ook hoofdstuk 4.

Ruimtelijke ontwikkelingen in zowel actief als faciliterend grondbeleid worden volgens de stappen Initiatief, Verkenning, Haalbaarheid, en Realisatie opgewerkt. Elke stap wordt afgesloten met een eindproduct dat een formeel go/no-go moment vormt voor de ontwikkeling. Kleine ontwikkelingen kunnen uitgezonderd worden voor het doorlopen van de (gehele) Stapsgewijze aanpak.

Initiatiefstap

In de Initiatiefstap wordt middels een Quickscan onderzocht wat het initiatief behelst, of deze al dan niet past binnen de huidige beleidskaders en wat mogelijk nieuwe beleidswensen zijn. De bevindingen van de Quickscan worden in een Startbesluit opgenomen en ter besluitvorming aan de portefeuillehouder en college voorgelegd.

Verkenningsstap

In de Verkenningsstap is het hoofddoel de integrale afweging van de verschillende sectorale en programmatische beleidsambities en prioriteiten, en de effecten van mogelijke keuzes hierin te onderzoeken. Tijdens deze stap worden een variantenstudie, ontwikkelstrategie, de toepassing van de 7 afwegingscriteria en een haalbaarheidsstudie gemaakt. De bevindingen hiervan worden (samengevat) opgenomen in een Nota van Uitgangspunten met het bijgaand advies voor een voorkeursvariant. Bij de oplevering wordt ook meteen een eerste krediet aangevraagd. De nota wordt in de regel door het college aan de raad voorgelegd voor wensen en bedenkingen. De portefeuillehouder maakt de afweging of de ontwikkeling geen substantiële impact en/of omvang heeft en betrekking van de raad niet nodig is.

Haalbaarheidsstap

In de Haalbaarheidsstap wordt de gekozen variant verder uitgewerkt en zal in de regel binnen de vastgestelde kaders van de Nota van Uitgangspunten blijven. Tijdens deze stap worden de samenwerkingsvorm, de activiteiten en de definitieve ontwikkelplannen met bijbehorende financiële haalbaarheidsstudies vastgesteld. Voor de vaststelling van een grondexploitatie is de dekking van eventuele tekorten voorwaarde. De bevindingen van deze stap worden samengevat in een Projectdocument. Bij een actieve ontwikkeling zal bij het Projectdocument de grondexploitatie opgenomen worden, en bij een faciliterend project zal indien van toepassing de relatie tussen de grondexploitatie en niet-grondexploitatie worden beschreven. Besluitvorming verloopt, passend bij de vorm van grondbeleid, via college en raad, met onderscheid naar de onderdelen waarvoor een bestuursorgaan bevoegd is.

Realisatiestap

In de Realisatiestap worden privaatrechtelijke handelingen binnen de gestelde kaders uitgevoerd. Indien er sprake is van een grondexploitatie wordt gewerkt binnen de vastgestelde (financiële) kaders en wordt aan college en raad periodiek gerapporteerd via de bestaande P&C-cyclus-producten.

Financiële dekking tijdens Stapsgewijze aanpak

Bij actief grondbeleid wordt gewerkt met voorbereidingskredieten die onder voorwaarden geactiveerd kunnen worden en opgevolgd worden door een grondexploitatie vanaf de Haalbaarheidsstap. Bij faciliterend grondbeleid kan de gemeente meedenken en wordt de samenwerking zoveel mogelijk vastgelegd met voorovereenkomsten en opgevolgd door

anterieure overeenkomsten. Bij kleinere gefaciliteerde ontwikkelingen, waar geen wezenlijke investeringen nodig zijn, is dekking van gemeentelijke inzet vanuit de legesvergoeding het uitgangspunt.

Risicomanagement

Actieve gebiedsontwikkeling geeft meer sturing en invloed en creëert meer kansen, maar kan ook leiden tot meer risico's. Deze risico's willen we beheersen. Risicomanagement geeft inzicht in kansen die zich voordoen en de mogelijkheid om gebruikelijke projectrisico's te managen en deze eventueel juist te nemen. We kunnen daardoor een bewuste afweging maken of we bereid en in staat zijn de risico's te dragen. In de gemeente Dordrecht worden de risico's voor gebiedsontwikkeling (grondexploitatie) vertaald in een actueel risicoprofiel, gekwantificeerd en met passende maatregelen beheerst.

Wij onderscheiden twee verschillende soorten risico's: projectrisico's en algemene risico's. Deze worden zo goed mogelijk beheerst door een standaard werkwijze en een goede monitoring van project-overstijgende trends die wordt vertaald naar verschillende economische scenario's en hun impact op de het project. Tezamen vormen deze het totale risicoprofiel en worden afgezet tegen de weerstandscapaciteit.

Informatievoorziening

De momenten voor sturing door de raad en verantwoording vanuit het college vallen deels binnen de gemeentelijke planning- en control cyclus, en deels binnen andere geëigende momenten, zoals bij vaststelling of herziening van een grondexploitatie. Een uniform verantwoordingsmoment voor alle ontwikkelingen is niet mogelijk om vast te stellen omdat iedere ontwikkeling anders is en maatwerk in deze momenten effectiever en wenselijker is. Momenten voor sturing en inzicht door de raad (naast de gebruikelijke planning- en control cyclus) zijn in ieder geval de nota van uitgangspunten, de vaststelling van de grondexploitatie met de bijbehorende verantwoording van het gekozen grondbeleid en de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening.

1 Inleiding

Met deze Nota Grondbeleid 2024-2028 wordt de Nota Grondbeleid 2018-2022 geactualiseerd en aangescherpt. De vorige nota was *selectief en terughoudend* in de toepassing van actief grondbeleid, maar er was middels maatwerk per situatie zowel faciliterend als actief grondbeleid mogelijk. In deze nota wordt geconstateerd dat de opgaven voor gemeente Dordrecht groot zijn (woningbouwopgave, ontwikkeling bedrijventerreinen en verduurzaming) en dat het belangrijk is om, onder voorwaarden, actief grondbeleid toe te passen om deze opgaven binnen afzienbare tijd te realiseren.

1.1 Actualisatie Nota Grondbeleid

De gemeente gaat actiever grondbeleid voeren om zich extra in te spannen om haar ambities ten aanzien van het bouwen van woningen, het vergroten van de werkgelegenheid en verduurzamen van de gemeente aan te jagen. We constateren onder andere dat (her)ontwikkelingen onvoldoende door de markt wordt opgepakt. Ondanks de ruimtelijke ambities van de gemeente op het gebied van wonen, werken en verduurzamen. De omstandigheden in de markt zijn ten opzichte van 2018 fors gewijzigd en marktpartijen dringen nu soms aan op een actieve(re) rol van de gemeente.

Daarnaast is de wet- en regelgeving in de ruimtelijke ontwikkeling ingrijpend veranderd en heeft dit implicaties voor wat de gemeente mag doen en via welke routes dat kan. Zo moet de gemeente de Omgevingswet toepassen die op 1 januari 2024 is ingegaan en gelden bij de uitgifte van gronden de regels die volgen uit het Didam-arrest¹. Deze veranderingen worden op de volgende pagina verder toegelicht.

Om goed op deze veranderde context in te kunnen spelen moeten we de mogelijkheid hebben om per opgave en locatie het meest optimale grondbeleid in te kunnen zetten. Daarnaast moeten we ook op de overige (ontwikkel)vraagstukken die nu spelen goed kunnen acteren. De inzet van actiever grondbeleid vraagt echter heldere kaders vooraf waarbinnen gehandeld en transparant verantwoord kan worden. De gemeente beschikt immers over gelimiteerde middelen en kan iedere euro maar één keer uitgeven.

Een verantwoord en transparant beleid vergt een integrale afweging van alle relevante aspecten van een gebiedsontwikkeling en werken van programma- naar projectniveau. Dat betekent ook toewerken naar een bredere kijk op (in)directe kosten en baten, gemeente breed kijken, en dus beleidsterrein-overstijgend aan de slag gaan. Deze contextuele veranderingen, de vierjaarlijkse actualisatietermijn van het grondbeleid en de gewenste accentverlegging naar actiever grondbeleid zorgen ervoor dat de Nota Grondbeleid is geactualiseerd.

¹ Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778)

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden waarmee de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling beoogt te vereenvoudigen en samen te voegen. De Omgevingswet biedt ruimte voor lokaal maatwerk en betere, snellere besluitvorming.

De juridische instrumenten voor grondbeleid onder de Omgevingswet zijn grotendeels overgenomen uit bestaande wetten. Onder andere de Wet ruimtelijke ordening is opgegaan in de Omgevingswet. Regels en procedures voor bestemmingen zijn gewijzigd, bestemmingsplannen zijn bijvoorbeeld opgegaan in één Omgevingsplan per gemeente. Centraal in het nieuwe omgevingsrecht staat het uitgangspunt: een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Nieuw in de Omgevingswet (Ow) is dat een voorkeursrecht gevestigd kan worden op grond van een programma en dat er financiële bijdragen aan kwaliteitsverbetering in het ruimtelijk domein (art. 13.23 Ow) publiekrechtelijk afgedwongen kan worden. Deze laatste regeling is een aanvulling op het kostenverhaal en maakt het mogelijk om kosten voor het verbeteren van de fysieke leefomgeving (zoals bijvoorbeeld extra groen of fietspaden) te verhalen op een initiatiefnemer (mits de ontwikkeling voldoende opbrengstpotentie heeft). Tenslotte biedt de wet ook faciliteiten voor stedelijke kavelruil en biedt daarmee een nieuw instrument (naast landelijke kavelruil waarbij er geen overdrachtsbelasting verschuldigd is).

In Bijlage 3 Actualisatie wetgeving wordt meer achtergrondinformatie omtrent de werking en het doel van deze wet gegeven.

Didam-arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een oordeel geveld over de een-op-een gronduitgiften aan derden door overheden. Deze zaak werd aangespannen naar aanleiding van een ondernemer die stelde ook gelijke kansen te willen krijgen bij de (grond)verkoop van het oude gemeentehuis in Didam, terwijl de gemeente al in verregaande onderhandelingen was met een derde. De rechtbank stelde de ondernemer in het gelijk. Dit heeft directe gevolgen voor de verkoopprocedures van de gemeente, en dus ook de uitvoering van haar grondbeleid.

Deze uitspraak van de Hoge Raad bepaalt dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten altijd het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. De gemeente moet daardoor bij de uitgifte van grond actief de gelegenheid bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen zodat iedereen gelijke kansen wordt geboden bij de uitgifte van grond. In het geval dat de gemeente voornemens is om een onroerende zaak uit te geven, moet in de regel –op één uitzondering na– ruimte gelaten worden voor mededingingsruimte, wat betekent dat de overheid bij grondverkoop zorgt voor een passende mate van openbaarheid en transparantie. Gemeenten moeten objectieve, toetsbare en redelijke criteria opstellen op basis waarvan de koper kan worden geselecteerd. Het uitzonderingsgeval betreft de situatie dat bij voorbaat vaststaat dat er slechts één koper is van de gronden, waarbij de onderbouwing hiervan aan een aantal strikte eisen moet voldoen.

In Bijlage 3 Actualisatie wetgeving wordt meer informatie over de hieruit volgende regels en de uitzondering op het Didam-arrest gegeven.

1.2 Doelstelling

Grondbeleid is geen doel op zich maar een instrument om de door de gemeenteraad gestelde doelen op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, onderwijs, duurzaamheid, economische zaken en milieu, enzovoorts te bereiken. Ten eerste geeft de nota antwoord op de vraag 'hoe' de gemeente haar ambities wenst te verwezenlijken. Ten tweede beschrijft het welk 'instrumentarium' de gemeente ter beschikking staat om haar ruimtelijke doelstellingen te behalen, en vooral 'wanneer' en 'op welke wijze' deze worden ingezet. Ten derde geeft het handvatten voor een beheerste sturing op de projecten en de verantwoording daarover aan de raad, ten opzichte van de door de raad gestelde kaders.

De gemeenteraad stelt de kaders voor het uit te voeren beleid vast. Het college voert op basis van deze kaders de uitvoeringsplannen uit. De nota grondbeleid stelt dus de kaders voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid dat het college uitvoert. Daarnaast fungeert de nota als:

- Een overzicht van het instrumentarium voor grondbeleid van het college.
- Een exercitie om het ruimtelijk beleid van de gemeente te toetsen en aan te passen op vigerende wetgeving.
- Een overzicht van taken en bevoegdheden van gemeenteraad en college.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op de prioriteiten en ambities van gemeente Dordrecht. De hierbij behorende, vastgestelde beleidsdocumenten zoals het politiek akkoord 2022 – 2026, de woonvisie etc. zijn samengevat beschreven in Bijlage 1 Overzicht beleidskaders Dordrecht. Hoofdstuk 3 bevat het kader met de verschillende vormen van grondbeleid. We maken hierbij onderscheid tussen twee hoofdstromen: actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid. In dit hoofdstuk wordt ook de keuze van gemeente Dordrecht voor een actiever grondbeleid toegelicht. Op de rolverdeling van de raad en het college en de wijze waarop de verantwoording van het gevoerde grondbeleid plaatsvindt wordt ingegaan in hoofdstuk 4. Ook wordt in hoofdstuk 4 de 'Stapsgewijze aanpak' beschreven, wordt ingegaan op strategische aankopen en worden kaders voor risicomangement en de raads-informatievoorziening geschetst.

In de bijlagen zijn diverse onderwerpen uit voorgaande hoofdstukken verder uitgewerkt en zijn gebruikte bronnen op relevante punten samengevat.

2 Aanleidingen actualisatie grondbeleid

In de verschillende visies, programma's en het politiek akkoord legt de gemeente haar ruimtelijk beleid vast. Het grondbeleid zet de koers en de beoogde instrumenten uiteen om deze ambities en doelen te verwezenlijken, en faciliteert daarmee de visies en ambities van de gemeente. In Bijlage 1 worden deze beleidstukken en visies in een overzicht geplaatst.

Op het gebied van woningbouw, werkgelegenheid en duurzaamheid heeft de gemeente duidelijke ambities gesteld. De invulling voor deze ambities zoekt de gemeente voornamelijk in binnenstedelijke ontwikkelingen en er is tot op heden minder de voorkeur voor uitleglocaties "buitendijks/ in de polder". Echter, een keuze voor binnenstedelijk ontwikkelen brengt ook (praktische en financiële) risico's met zich mee, wat een reden kan zijn waardoor het behalen van de beoogde woningaantallen en -segmenten onder druk komt te staan. Hieronder zijn de gemeentelijke ambities in het ruimtelijk domein kort weergegeven, als opmaat naar de keuzen voor het grondbeleid.

2.1 Woningbouw

In de aankomende jaren ligt het volume harde en zachte bouwplannen onder de gemeentelijke ambitie. Dit kan ertoe leiden dat de gemeentelijke doelstellingen niet worden gerealiseerd. Het volume bouwplannen kan toenemen maar de ervaring leert ook dat niet alle harde bouwplannen (tijdig) tot realisatie komen. Een opschaling van het bouwvolume is dus noodzakelijk.

Om tot het gewenste bouwtempo te komen moet de gemeente een actievere rol aannemen als de markt niet het initiatief neemt. De gemeente kan in dat geval de markt actief stimuleren om ontwikkelingen op te pakken door randvoorwaarden te scheppen, of ontwikkellocaties bouwrijp te maken, uit te geven en de daarbij behorende risico's op zich te nemen. De grootste kansen hiervoor zien wij op de ontwikkeling van StadsAs Dordt.

Daarnaast kan de gemeente ook gebruik maken van een uiteenlopend instrumentarium dat soms nodig is voor het aanjagen van een ontwikkeling zoals het voeren van grondexploitaties, actieve grondverwerving, het vestigen van voorkeursrecht op gronden (afd. Voorkeursrecht in de Omgevingswet), of eventuele onteigening. Middels een juiste inzet van actief grondbeleid kan de gemeente de ontwikkeling verder aanjagen.

Echter is binnenstedelijk bouwen complex en vraagt het voorinvesteringen op projectniveau die zich vaak pas op de lange termijn terugverdienen. Versnelling vergt dus ook dat de gemeente bijpassende, extra middelen vrijmaakt om eventuele (aanloop-) tekorten op te vangen en het risicoprofiel af te dekken.

2.2 Werkgelegenheid

Een welvarende stad vraagt ook om een goed draaiende economie. Daarbij is het belangrijk dat er voldoende werk is en verschillende soorten en type banen. Een gezonde en toekomstbestendige economie is namelijk niet te sterk afhankelijk van één type banen. De gemeente wil investeren in banen die ook in de toekomst van toegevoegde waarde zijn en die op een positieve manier bijdragen aan de Dordtse samenleving. Daarvoor wil de gemeente bestaande bedrijventerreinen nieuw leven inblazen, maar ook ruimte maken voor nieuwe bedrijven(terreinen) en voor moderne werkplekken in de Spoorzone. De grootste

kansen hiervoor zien we op Dordtse Kil I, II en IV, Distri Park, Amstelwijck-West en rond de Merwedehavens.

Momenteel heeft de gemeente grondposities onder aflopende erfpachtcontracten en specifieke strategische grondaankopen. De gemeente zet zowel in op het verwerven van locaties ten behoeve van voorbereiding en doorverkoop, als op het indirect sturen van marktinitiatieven. Hiervoor wordt de samenwerking met de Regionale OntwikkelingsMaatschappij Drechtsteden (ROM-D) geïntensiveerd. Het streven is om binnen een termijn van 30 jaar circa 20 tot 25 hectare (met verouderd vastgoed) te transformeren naar bedrijvigheid (met kwalitatief en duurzaam vastgoed) met een toename van arbeidsplaatsen per hectare.

2.3 Energietransitie

In Dordrecht willen we in het kader van de energie- en warmtetransitie in 2030 20.000 woningequivalenten aangesloten hebben op het bestaande warmtenet en een substantiële bijdrage geleverd hebben aan de opgave voor de energieopwekking met wind en zon. Dit vraagt ook in Dordrecht meer ruimte in zowel de ondergrond als boven de grond dan nu het geval is. Zo moeten we rekening gaan houden met mogelijke opslag van energie en dubbel ruimtebeslag tijdens de transitieperiode waarin de nieuwe en oude systemen nog naast elkaar bestaan en elkaar aanvullen.

De ambitie richting 2030 betekent een versnelling in de huidige aanpak, maar is ook complex. Zo maken woningeigenaren hun eigen keuze, zowel qua techniek als qua timing. Grootschalige ontwikkelingen hebben te maken met netcongestie. Netverzwaring kost tijd en wetgeving verandert.

Hierdoor is er vanuit de markt en maatschappij behoefte aan meer duidelijkheid en zekerheid die de gemeente ook gedeeltelijk kan geven. Daarnaast kan de gemeente zich in haar grondbeleid actiever opstellen om de ontwikkelopgave voor energieopwekking en -opslag te realiseren. Bijkomend voordeel is dat daarbij kansen kunnen liggen om ook in bredere zin andere ruimtelijke en programmatische doelen mee te nemen. De gemeente is daarom voornemens op te treden als bemiddelaar en regisseur in dit gebiedsproces en zet waar nodig haar planologisch instrumentarium in.

2.4 Tussenstand ambities

De gemeente heeft grote opgaven en heeft zich ambitieuze doelen gesteld op het gebied van woningbouw, werkgelegenheid en energietransitie, maar zal om uiteenlopende redenen een extra tandje bijgezet moeten worden om deze ambities te behalen. Om deze reden kiest de gemeente ervoor vaker een actieve en sturende rol te nemen binnen de ontwikkeling van locaties uit de Agenda Dordt 2030. Voor de overige locaties bepaalt de gemeente door middel van afwegingskaders (waaronder kansen, bedreigingen en risico's) per opgave/locatie welke rol (en ook soort grondbeleid) het meest geschikt is: actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid of een tussenvorm (zie paragraaf 3.1). De gemeente sluit echter geen enkele vorm van grondbeleid uit. De feitelijke keuze voor een specifieke vorm van grondbeleid is dus afhankelijk van de concrete situatie.

3 Typen grondbeleid

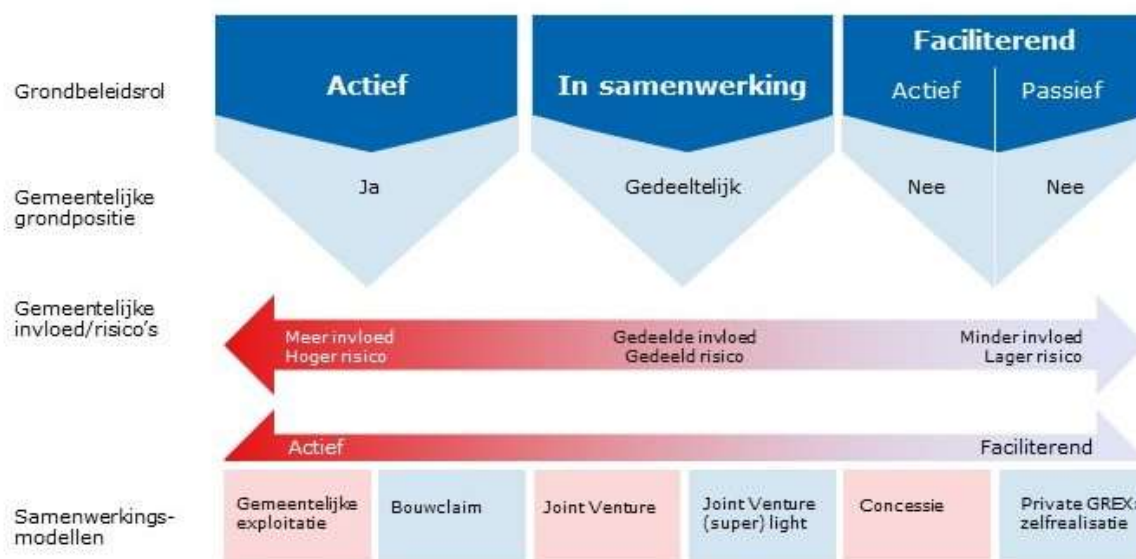
Er zijn verschillende vormen van grondbeleid die ieder voor- en nadelen hebben. De vorm van grondbeleid hangt samen met de mate waarin de gemeente zelf of samen met anderen voor 'rekening en risico' (niet) deelneemt in een grondexploitatie. Het hangt sterk af van de achterliggende beleidsdoelstellingen welke vorm wordt toegepast op een bepaald moment. Op hoofdlijnen onderscheiden wij drie vormen van grondbeleid die een gemeente kan voeren:

- **Actief grondbeleid:**
De gemeente voert de werkzaamheden in eigen beheer uit. Ze is zelf verantwoordelijk voor de mee- of tegenvallers.
- **Faciliterend grondbeleid:**
 - **Actief-faciliterend (Regievoerend)**
De gemeente participeert actief in de planontwikkeling, past kostenverhaal toe, en vraagt mogelijk een financiële bijdrage gemeente om onrendabele delen te bekostigen. Van toepassing bij hogere prioriteit gemeente.
 - **Passief-faciliterend (Reactief)**
De gemeente beoordeelt de aanvragen van derden, past kostenverhaal toe, vervult hierbij 'slechts' haar inspanningsplicht, en verleent planologische medewerking indien mogelijk en gewenst. Van toepassing wanneer prioriteit gemeente lager is.
- **Maatwerk in het grondbeleid**
De gemeente weegt per ontwikkeling af welke rol de gemeente inneemt. Uiteindelijk zal dit leiden tot een gemengd portfolio projecten waarbinnen de gemeente maatwerk levert.

De grondbelevormen kan men zien als een verloop tussen actief naar faciliterend (passief) grondbeleid; zie Figuur 2. Aan de ene kant van het spectrum, met actief grondbeleid, heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden en invloed maar neemt de gemeente meer risico. Tegenovergesteld, met faciliterend grondbeleid, heeft de gemeente minder sturingsmogelijkheden en invloed maar neemt ze ook minder risico. Een tussenvorm is de *privaat-publieke samenwerking (PPS)*, waarbij risico's en invloed worden verdeeld en soms gedeeld. Een PPS kan vele verschijningsvormen hebben. De eventuele oprichting van een organisatie, of de vormgeving van een 'PPS-light' via contractuele afspraken tussen partijen en rolverdeling hebben uiteenlopende consequenties en implicaties. Dit valt buiten de scope van deze nota.

De grondbelevorm is vaak ook al richtinggevend voor de wijze waarop de gemeente samenwerkt met de markt. Bij actief grondbeleid, bijvoorbeeld, neemt de gemeente meer uitvoerende taken op zich, waardoor de gemeente meer directe sturing op een gebiedsontwikkeling heeft, maar ook meer (financieel) risico loopt. In Figuur 2 wordt de relatie hierin weergegeven. Een uitgebreidere versie is in Bijlage 5 *Uitgebreid overzicht grondbelevormen gemeentete vinden met de kenmerken van de verschillende samenwerkingsvormen die op basis van de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling zijn geformuleerd.*

Gemeentelijke invloed & risico's per grondbeleidsrol



Figuur 2 Overzicht van grondbeleidsrollen en bijbehorende gemeentelijke invloed en risico's.

3.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid voert de gemeente zelf de regie over een ontwikkeling en stuurt ze actief op mee- en tegenvallers. De gemeente voert de grondexploitatie, heeft zelf de gronden in eigendom of verwerft de te ontwikkelen gronden. Dit geeft meer sturing en zeggenschap op het realiseren van beleidsdoelen volgens de gewenste planning, maar ook grotere financiële risico's voor de gemeente. Grondaankopen vergen namelijk vaak substantiële voorinvesteringen en gaan gepaard met marktrisico tijdens de gronduitgifte.

Om de financiële risico's af te dekken en de grond te kunnen kopen, moet de gemeente dan ook genoeg middelen tot haar beschikking hebben. Daarnaast vraagt dit om een goed toegeruste organisatie en om goed werkende beheersings-processen. Ten behoeve van de beheersing van de risico's wordt in de gemeente Dordrecht de afdekking van voorziene tekorten én van de gekwantificeerde risico's als voorwaarde gesteld voor een nieuwe, door de gemeenteraad te openen grondexploitatie.

In de meeste gevallen verkrijgt de gemeente de grond via een vrijwillige aankoop of via minnelijke grondruil, maar de gemeente kan ook gebruikmaken van het voorkeursrecht of van onteigening indien er geen koopovereenkomst tot stand komt. Dit vergt de nodige kennis en politieke afwegingen, maar brengt ook aanvullende bestuurlijke en organisatorische risico's met zich mee.

Middels zeven afwegingscriteria wordt de keuze voor actief grondbeleid getoetst en onderbouwd. Deze criteria zijn bedoeld als handvat voor de besluitvorming. De zeven criteria geven een globaal totaalbeeld van de mogelijke interne en externe aspecten die meespelen bij gebiedsontwikkelingen. Andere afwegingscriteria zijn denkbaar en kunnen ook meegenomen worden. Met de zeven criteria worden het gemeentelijk belang, de voorziene effecten en de (on)mogelijkheden belicht.

Door ten minste deze afwegingen te maken kunnen we onderbouwen of er actief grondbeleid gewenst is of juist een faciliterende rol. Met deze onderbouwing kunnen nieuwe potentiële locaties voorgelegd worden aan de raad. Aansluitend wordt (zoals benoemd in afweging 1) de bredere maatschappelijke waarde -die minder direct te financieel te vertalen is in grondexploitaties- nog meegenomen in de afweging. Een ontwikkeling kan daarnaast ook langdurige financiële effecten op de gemeentebegroting hebben, zowel positief als negatief, en deze effecten worden ook afgewogen in afweging 5. Tenslotte is het denkbaar dat ook niet-financiële en niet kwantificeerbare argumenten de rolneming van de gemeente kunnen beïnvloeden, waarvoor bij afweging 7 ook de ruimte beoogd is.

Desalniettemin blijft dit afwegingskader richtinggevend en ondersteunend voor de besluitvorming, en leidt het niet automatisch tot de keuze voor wel/niet toepassen van actief grondbeleid. Gebiedsontwikkeling vergt namelijk continu maatwerk. Bepaalde criteria kunnen immers in de ene gebiedsontwikkeling zwaarwegender zijn dan in de andere. Deze afweging wordt altijd met de verschillende disciplines gemaakt en leidt tot een bewuste besluitvorming. Het moet altijd zichtbaar blijven dat de genoemde criteria zijn afgewogen in de bestuurlijke besluitvorming.

1. Potentie	Is er een maatschappelijke of politieke waarde te behalen vanuit een beleidsdoel of ambitie?
2. Urgentie	Is er een grote maatschappelijke, politieke of financiële noodzaak om dit gebied te ontwikkelen? Of is er al initiatief vanuit de markt om deze ontwikkeling te dragen?
3. Invloed	In hoeverre kan (of wil) de gemeente (meer dan planologisch) de ontwikkelingen in dit gebied sturen om haar doelstellingen te behalen?
4. Positie	In hoeverre heeft de gemeente grondposities in het project of gebied?
5. Financiële mogelijkheden	In hoeverre is er sprake van een haalbare businesscase of kan de gemeente investeringen en risico's (alleen/gezamenlijk) dragen en in hoeverre durven college en raad dit aan?
6. Organisatorische mogelijkheden	In hoeverre is de gemeentelijke organisatie geëquipeerd (qua capaciteit en kennis) om actief of faciliterend grondbeleid te voeren?
7. Politieke keuze	Spelen er maatschappelijk ideologische overwegingen een rol en zijn de eventuele risico's aanvaardbaar?

Figuur 3 Afwegingskader Grondbeleid².

Zodra de gemeente de verworven gronden aan de markt aanbiedt, zal de selectie van marktpartijen en de uitgifte van de grond door de gemeente in principe in concurrentie tot stand komen. Hierbij wordt gelet op de principes die voortvloeien uit het Didam-arrest en, voor zover of indien van toepassing, de Aanbestedingswet. De gemeente kan echter gemotiveerd afwijken van een concurrentie gerichte selectieprocedure, en dus een-op-een

² Ontleend aan: Vertraging woningbouw voorkomen met grondbeleid. Michiel Boesveld en Friso de Zeeuw. April 2022

selecteren, mits er wordt voldaan aan uitzonderingsprincipes die eveneens voortvloeien uit het Didam-arrest.

3.2 Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid stelt de gemeente de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling vast, maar laat ze de grondverwerving en de ontwikkeling -en de bijkomende risico's- over aan marktpartijen zoals ontwikkelaars, woningcorporaties of particulieren. De gemeente maakt de ontwikkeling mogelijk waarvoor de initiatiefnemers een bijdrage kostenverhaal moeten betalen. Vaak vloeien dit soort initiatieven logischerwijs voort uit grondeigendommen van particulieren of de markt. De marktpartijen zijn in dat geval verantwoordelijk voor het uitvoeren van de grondexploitatie. Bij faciliterend grondbeleid zijn de gemeentelijke investeringen en dus de risico's beperkt. Een afweging over financiën en risico's kan aanleiding zijn voor de gemeente om voor deze vorm te kiezen, mits de markt de ontwikkeling ter hand wil nemen.

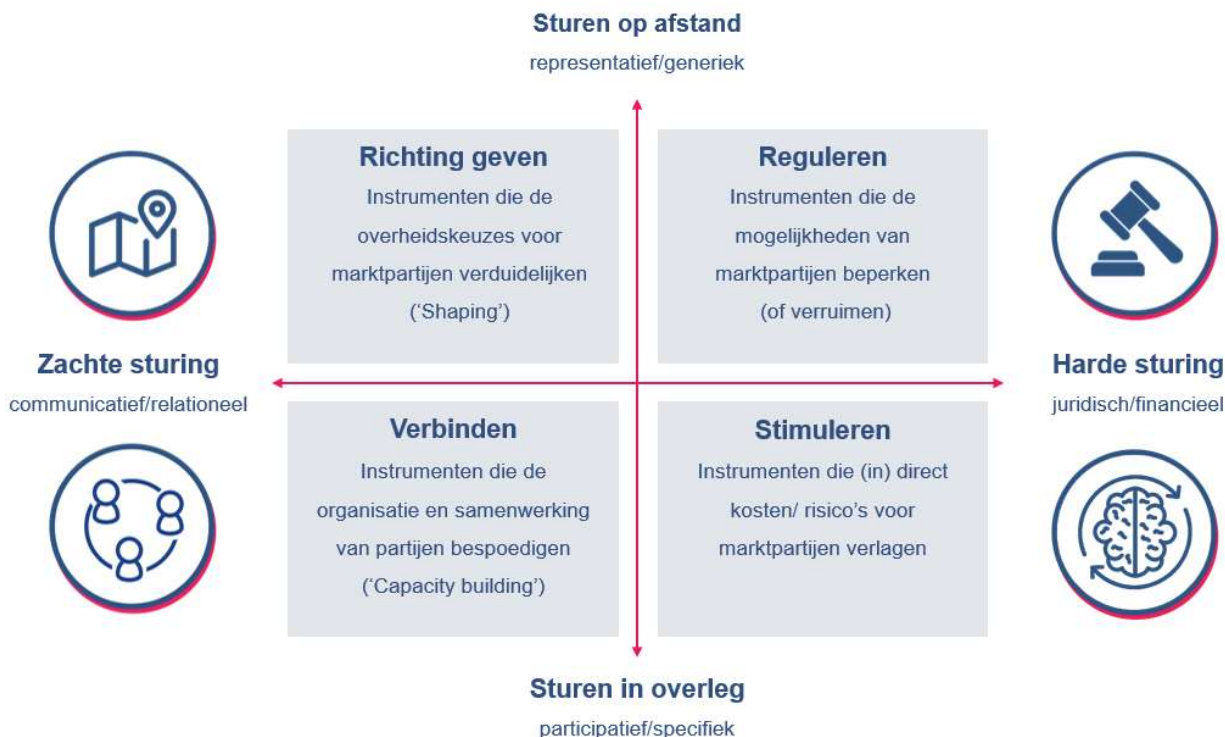
3.2.1 Actief-faciliterend grondbeleid

De gemeente kan actief-faciliterend grondbeleid voeren als de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke ambitie. De gemeente denkt hierbij actief mee met de marktpartijen of verleidt hen door passende randvoorwaarden te scheppen zodat de ruimtelijke ontwikkeling alsnog van de grond komt wanneer het aanvankelijk ontbreekt aan marktinitiatieven. Actief-faciliterend grondbeleid vraagt meer voorinvesteringen van de gemeente en daarbij passend risicomanagement.

Het is goed om te realiseren dat uit de voorgaande jaren is gebleken dat grondexploitaties niet meer vanzelfsprekend winstgevend zijn, omdat onder andere de verwervingskosten, bouwkosten en ook de civiele kosten sterk zijn gestegen. Dat speelt nog extra bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling die in steeds meer gevallen niet meer financieel rendabel is. Om gebiedsontwikkelingen alsnog van de grond te krijgen vanuit een faciliterende rol kan de gemeente sturen door verschillende instrumenten in te zetten. In het kort kan de gemeente:

1. Richtinggevende instrumenten inzetten, zoals ruimte geven voor marketing activiteiten en tijdelijke functies om het gebied op de kaart te zetten;
2. Regulerende instrumenten inzetten, zoals waar mogelijk het flexibeler maken van de overeenkomsten;
3. Verbindende instrumenten inzetten, zoals het flexibeler meebewegen met marktinitiatieven;
4. Stimulerende instrumenten inzetten, zoals alternatieve dekkingsbronnen voor de ontwikkeling te verkennen en vrij te maken.

De meervoudige sturingsmogelijkheden zijn in Figuur 4 schematisch weergegeven.



Figuur 4 Meervoudig sturen, op afstand en in overleg, met harde en zachte instrumenten. Bron: Verheul, Daamen, Hobma & Heurkens, 2017.

3.2.2 Passief-faciliterend grondbeleid

Wanneer de ruimtelijke ontwikkeling niet in grote mate bijdraagt aan het gemeentebelang kan de gemeente passief-faciliterend grondbeleid inzetten. De gemeente laat de grondexploitatie over aan de marktpartijen en neemt geen proactieve houding aan om randvoorwaarden te scheppen. De kosten die de gemeente maakt worden zoveel als mogelijk doorbelast aan de initiatiefnemers.

Er gelden overigens beperkingen aan het wettelijk kostenverhaal (in alle vormen van faciliterend grondbeleid). Dat betekent het volgende. Niet altijd zijn alle investeringen toe te rekenen aan nieuwe initiatieven, hiervoor gelden namelijk verplicht toe te passen criteria zoals het onderbouwen van profijt en toerekenbaarheid en het verplicht proportioneel toerekenen van kosten. Daarnaast dient altijd bekeken te worden of de businesscase van de initiatiefnemer voldoende ruimte biedt voor een volledige bijdrage (de zogenoemde macroaftopping). De gemeente zal dan moeten beslissen of zij (een deel van) de niet te verhalen investeringskosten op zich wil en kan nemen om het initiatief mogelijk te maken. Ook kan de gemeente kaders stellen die voor haar acceptabel zijn waarbinnen initiatiefnemer haar plannen moet optimaliseren.

3.3 Maatwerk in het grondbeleid

In de praktijk worden elementen uit het actieve en faciliterende grondbeleid gecombineerd om de gestelde doelen te bereiken en daarbij snelheid te maken en recht te doen aan de belangen van gemeente en markt. Een gemeente kan bijvoorbeeld een grondbeleid voeren met een faciliterend karakter, waarbij ze wel maatregelen neemt om private partijen zover te krijgen dat zij gaan ontwikkelen. De gemeente faciliteert dan het proces, investeert in infrastructuur en de openbare ruimte of doet eventueel zelfs strategische grondaankopen.

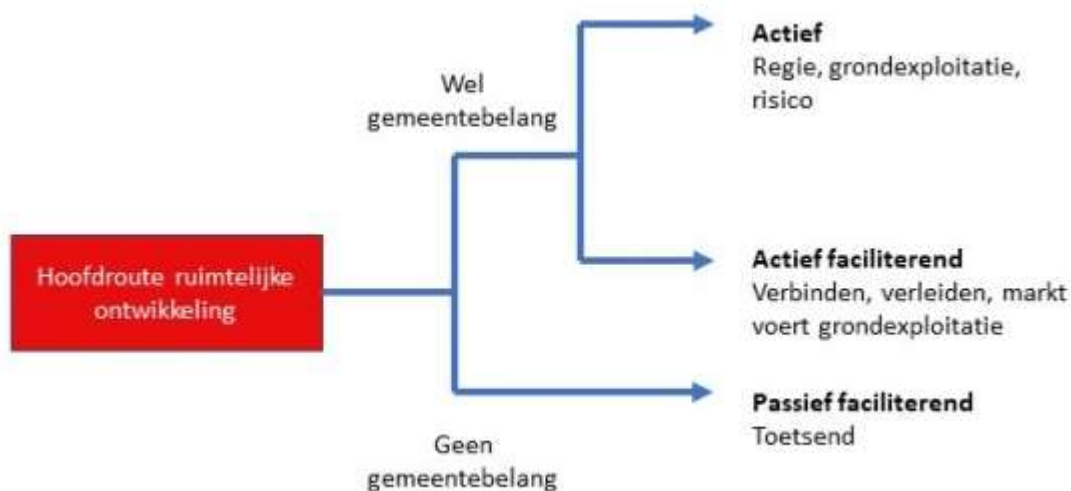
Samen met andere partijen kan de gemeente ook een gezamenlijke onderneming oprichten of tot samenwerkingsafspraken komen om een bouwlocatie te ontwikkelen volgens een Publiek-Private-Samenwerking (PPS) model. Een PPS mét oprichting van een zelfstandige organisatie is complex en vraagt relatief veel aanvullende beheersmaatregelen; dit wordt relatief weinig toegepast in deze gemeente en is verder buiten scope van deze nota. Een samenwerking op basis van maatwerkafspraken wordt wél vaak toegepast en is een uitwerking van actief-faciliterend grondbeleid of een combinatie van gemeentelijk-actief grondbeleid met vormen van faciliterend grondbeleid.

Per ontwikkeling wordt geïnventariseerd wat de mogelijke en gewenste rolname van de gemeente is. Zo kan er effectief gestuurd worden door maatwerk in het grondbeleid te leveren.

In de gemeente Dordrecht hebben we de ambitie om veel woningen in relatief korte tijd te realiseren en bedrijventerrein te ontwikkelen en te vitaliseren. Deze ambities leiden ertoe dat actiever grondbeleid gewenst is. Voor gebiedsontwikkelingen die een hoge prioriteit hebben, zoals de StadsAs Dordt, Dordtwijkzone, bedrijventerreinen en de Binnenstad is een actieve en sturende rol van de gemeente gewenst. Echter zijn de gemeentelijke middelen beperkt. In deze Nota Grondbeleid wordt daarom de richtlijn voor de inzet van actief grondbeleid uit de Nota Grondbeleid 2018 bijgesteld door onderscheid te maken in locaties uit de Agenda Dordt 2030:

- Actief grondbeleid voor locaties binnen Agenda Dordt 2030: "ja, mits...".
- Geen actief grondbeleid voor locaties buiten Agenda Dordt 2030: "nee, tenzij...".

Daarmee kiezen wij voor maatwerk in het grondbeleid. In de regel wordt er eerst bepaald of locaties in de Agenda Dordt 2030 opgenomen zijn, maar moet daarnaast ook altijd het Afwegingskader Grondbeleid gebruikt worden om de het besluit over (actieve) grondbeleidskeuze te onderbouwen. Het hangt dus af van de specifieke setting van de gebiedsontwikkeling of een dergelijke op maat gesneden samenwerkingsvorm wordt toegepast. Figuur 5 toont onze afweging op hoofdlijnen hoe welke grondbeleidsvorm wordt gekozen.



Figuur 5 Globale afweging tussen soorten grondbeleid bij privaat grondeigendom.

4 Rolverdeling, sturing en verantwoording tussen Raad en College

De bevoegdheden en onderlinge rolverdeling bij gebiedsontwikkeling van de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders is vastgelegd in de Gemeentewet, de Wet dualisering gemeentebestuur en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Binnen de gemeente Dordrecht wordt daar bijvoorbeeld invulling aan gegeven met een Stapsgewijze aanpak die structuur geeft aan de samenwerking, inspraak en bijdragen van college en raad in de ruimtelijke ontwikkeling. Zo kunnen zowel raad als college beiden hun taak optimaal vervullen.

4.1 Gemeenteraad

De gemeenteraad heeft een kaderstellende en controlerende rol. In de nota grondbeleid legt zij de kaders van het grondbeleid voor de komende vier jaar vast. Daarnaast stelt de raad ook financiële verordeningen vast en bepaalt de raad wat de gewenste omvang van de reserve Grondbedrijf en het weerstandsvermogen is. Nadat de kaders en de beschikbare middelen zijn vastgesteld, controleert de raad de uitvoering van het grondbeleid door het college van burgemeester en wethouders. De raad behoudt sturing in de uitvoering van het grondbeleid doordat zij bij grondexploitaties de financiële kaders vaststelt, eventuele majeure wijzigingen (programmatisch en/of financieel) vaststelt en jaarlijks de actualisatie van de grondexploitaties vaststelt.

4.2 College van burgemeester en wethouders

De uitvoering van het grondbeleid is een taak van het college. Het college wordt in de uitvoering van het grondbeleid gecontroleerd door de raad. Het is tevens bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke handelingen van de gemeente, zoals: aan- en verkoop van gronden, uitgifte van erfpacht, het sluiten van anterieure overeenkomsten, het maken van een grondprijzenbrief, opstellen van een kostenverhaalbeleid, etc. (zie bijlage 4 voor een verdere uitleg van het grondbeleidsinstrumentarium). In de begrotingscyclus legt het college in de jaarstukken verantwoording af over de realisatie van de door de raad in de programmabegroting vastgelegde beleidsvoornemens. Het college informeert de raad waar nodig ook tussentijds over lopende projecten, zoals middels de monitor bouwende stad.

Op de volgende pagina zijn in Figuur 6 de rolverdeling en de bevoegdheden van college en gemeenteraad voor het grondbeleid aangegeven.

	GEMEENTERAAD	COLLEGE B&W
Grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Stelt Nota Grondbeleid en daarmee kaders vast; • Houdt toezicht op de uitvoering van het Grondbeleid. 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeren Grondbeleid; • Legt verantwoording af over het gevoerde grondbeleid in de paragraaf grondbeleid bij begroting en jaarrekening en in het Prognose Grondbedrijf.
Aankoop van grond en beheer	<ul style="list-style-type: none"> • Met het vaststellen van grondexploitaties worden budgetten beschikbaar gesteld; • Onteigeningsbesluit en aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten; • Vaststellen jaarlijks budget en kaders strategische aankopen en (achteraf) goedgekeuren strategische aankopen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aankoop van gronden en gebouwen binnen beschikbaar gestelde budgetten; • Strategische aankopen gronden en vastgoed.
Verkoop van grond	<ul style="list-style-type: none"> • Waar nodig reageren met wensen en bedenkingen conform Gemeentewet; 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkoop gronden en gebouwen; • Vaststellen algemene verkoopvoorwaarden*; • Informeren gemeenteraad over resultaat.
Kosten-verhaal	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen uitvoeringsparagraaf Omgevingsvisie m.b.t. kostenverhaal; • Wensen en bedenkingen formuleren bij voorgestelde anterieure overeenkomsten met substantiële impact; • Vaststellen exploitatieplan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen gebiedsoverstijgend kostenverhaal*; • Sluiten intentie, anterieure en posterieure overeenkomsten, in rekening brengen exploitatiebijdrage bij aanvraag planologische inpassing.
Grond-exploitatie	<ul style="list-style-type: none"> • Openen en afsluiten grondexploitaties; • Vaststellen tussentijdse wijzigingen; • Bepalen resultaatbestemming bij de verplichte tussentijdse winstneming; • Jaarlijkse kredietverlening voor de uitgaven in de grondexploitatie (verwerving, BRM, WRM en planontwikkelingskosten). Basis is de herziene of geactualiseerde Grondexploitatie; • Besluit indien resterende looptijd 10+ jaar is voor Grondexploitatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorbereiden nieuwe grondexploitaties; • Opstellen en actualiseren van grondexploitaties; • Rapporteren over tussentijdse wijzigingen.
Programma en Kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen omgevingsvisie, omgevingsplannen, gebiedsvisies en sectoraal beleid. 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorbereiding Omgevingsplannen en beleidsnotities; • Toetsing van plannen aan beleid en wetgeving.
Kaderstelling, toezicht en verantwoording	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen begroting, jaarrekening en Prognose Grondbedrijf. 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorbereidingen verantwoording begroting, jaarrekening (paragrafen grondbeleid), en bestuursrapportages; • Opstellen Prognose Grondbedrijf met een totaaloverzicht vraag en aanbod woningbouw en bedrijventerreinen, informatie over de grondexploitaties én informatie over het faciliterend grondbeleid; • Vaststellen grondprijzenbrief.

* Nog vast te stellen.

Figuur 6 Rolverdeling gemeenteraad en college burgemeester & wethouders.

4.3 Samenwerking raad en college

In de *Reisgids Gebiedsontwikkeling Voor Raadsleden* (Verheul & Verdaas, 2023) wordt benadrukt dat de rol van de raad soms lastig te borgen is in het proces van gebiedsontwikkelingen: de raad stelt kaders, maar de uitvoering duurt lang, al snel meer dan 10 jaar. Gedurende deze periode is het niet onwaarschijnlijk dat de economische en maatschappelijke context van de gemeente en de ontwikkeling veranderen, en daarmee ook de wensen voor de ontwikkelkaders veranderen. Gebiedsontwikkelingen kennen dus inherente onzekerheden.

Voor de controlerende rol van de gemeenteraad kiest de gemeente ervoor afspraken te maken over de voortgangsrapportage vanuit het college aan de raad. Hiermee wordt voorkomen dat de raad voor voldongen feiten wordt gesteld en sturing verder minimaal mogelijk is. Vanwege de raakvlakken met veel uiteenlopende thema's komen gebiedsontwikkelingen immers vaak met lastige afwegingen te staan, die soms in latere stadia om een heroverweging vragen. Daarnaast wordt de rol van de raad als hoeder van de publieke belangen extra belangrijk met de invoering van de Omgevingswet die de organisatie van de omgevingsparticipatie bij een omgevingsplanwijziging bij private initiatiefnemers legt. Om deze redenen is het wenselijk dat de raad bij ontwikkelingen met substantiële impact en omvang al vroeg betrokken wordt.

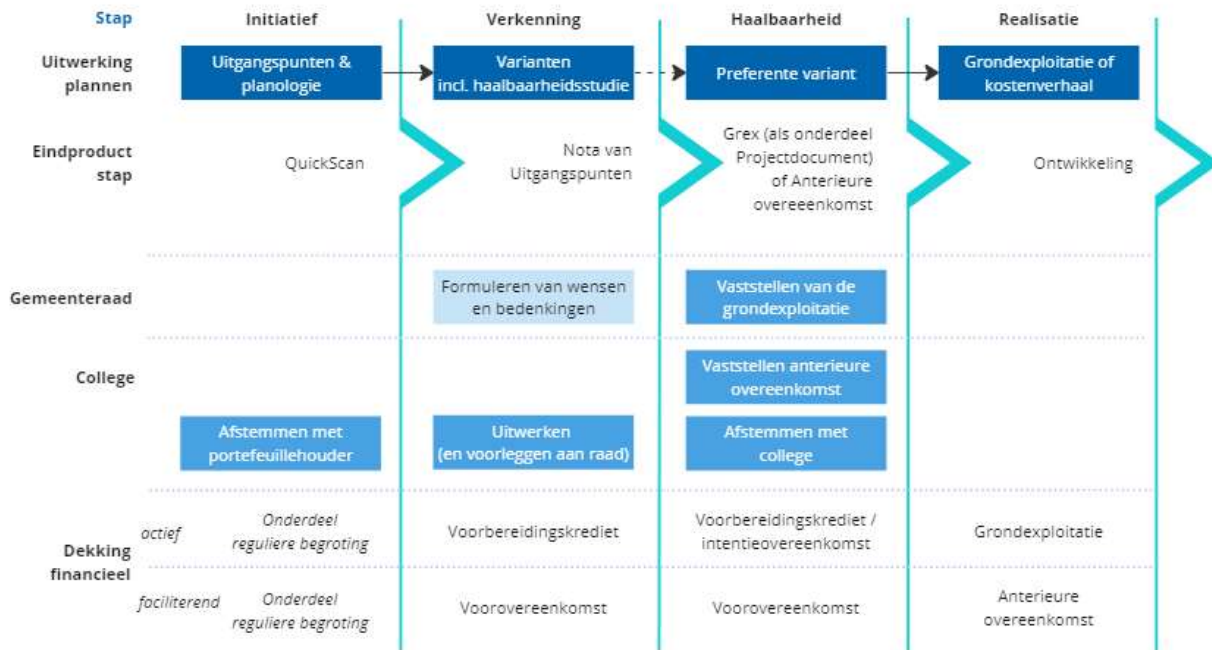
4.4 Sturing door stapsgewijze aanpak

De gemeente Dordrecht zorgt met een *stapsgewijze aanpak* dat het traject van ruimtelijke ontwikkeling in- en overzichtelijk blijft. De structuur voorziet in een afbakening van en focus per stap, de mogelijkheid tot een integrale afweging en formele go/no-go momenten. Hiermee wordt vormgegeven aan afspraken over de rolverdeling tussen raad en college en ook het (vroegtijdig) betrekken van de raad binnen de gemeentelijke grondexploitaties en kostenverhaal.

Voor zowel actief als faciliterend grondbeleid worden formeel dezelfde stappen doorlopen. Elke stap wordt afgesloten met een eindproduct dat een formeel go/no-go moment vormt voor de ontwikkeling. In de financiële dekking van de gemeentelijke inspanningen en de uiteindelijke eindproducten (grondexploitatie of kostenverhaal) verschillen de stappen voor actief en faciliterend grondbeleid. Bij het faciliterend grondbeleid kunnen de stappen mogelijk versimpeld zijn, gelet op grotere rol van de markt.

Voor ontwikkelingen waar de gemeente actief optreedt, wordt er vooraf een QuickScan opgesteld die de bestaande kaders inventariseert en de mogelijke afwijking daarvan verkent. In de regel stelt de gemeente dit ook op voor ontwikkelingen waar de gemeente faciliterend optreedt, maar wordt voor kleine ontwikkelingen hierin een uitzondering gemaakt als de QuickScan een te zwaar instrument wordt voor de grootte van de opgave. Daarbij wordt dus onderscheid gemaakt tussen de grootte van de initiatieven; kleine initiatieven die in lijn zijn met beleid kunnen eenvoudiger doorgang vinden.

De hoofdlijn van de stapsgewijze aanpak is hierna beschreven. De nadere uitwerking hiervan, zoals invulling van de onderdelen van de QuickScan, wordt door het college opgepakt.



Figuur 7 Stapsgewijze aanpak.

4.4.1 Initiatiefstap

In de Initiatiefstap worden de huidige uitgangspunten van het initiatiefvoorstel geïnventariseerd, globaal de mogelijke waarde en belang van het voorstel verkend en de eerste conflicten met het vigerend beleid gesignaleerd. Daarmee ontstaat een globaal overzicht van de mogelijkheden binnen de huidige kaders en inzicht in mogelijke nieuwe beleidswensen.

De bevindingen worden samengevat in een Startbesluit, waarbij de QuickScan als onderbouwing fungeert, afgestemd met de portefeuillehouder en aan het college voorgelegd. In het Startbesluit wordt uiteengezet waar het initiatiefvoorstel schuurt met de bestaande kaders, welke aanpassingen eventueel nodig zijn, en wat in ieder geval de aandachtspunten voor verdere doorgang van de ontwikkeling zijn.

Nieuwe beleidswensen –indien wezenlijk genoeg– kunnen verder onderzocht worden in de opvolgende Verkenningstap. De portefeuillehouder beslist of het initiatief van belang/waarde is en doorgang krijgt naar de Verkenningstap.

4.4.2 Verkenningstap

In de Verkenningstap wordt een integrale afweging gemaakt tussen de verschillende sectorale en programmatische beleidsambities en prioriteiten om tot een afgewogen overzicht van de effecten en prioriteiten te komen. Er worden op basis van de uiteenlopende beleidskaders van de relevante gemeentelijke afdelingen/programma's meerdere varianten gemaakt waarop aansluitend ook de haalbaarheid ingeschat wordt. In deze stap wordt daardoor integraal (c.q. interdisciplinair) afgewogen op zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve uitgangspunten van de initiatieven.

De ontwikkelstrategie wordt uitgewerkt met een variantenstudie. Daarin onderbouwt de gemeente haar rolname aan de hand van het Afwegingskader Grondbeleid en sorteert ze voor op de mogelijke samenwerkingsmogelijkheden met de markt. Dit geeft inzicht op de

gemeentelijke rolneming en biedt een basis om een keuze te maken uit de mogelijke sturingselementen.

Middels een haalbaarheidsstudie worden de uitgangspunten binnen de varianten vertaald naar een indicatief exploitatiesaldo met bandbreedtes en een risicoanalyse met inzicht in de grootste risico's. Het saldo is gebaseerd op de globale berekening van de kosten en opbrengsten van de ruimtelijke ontwikkeling. Indien er een negatief plansaldo is, zal er ook zicht moeten zijn op dekkingsbronnen.

De bevindingen van de variantenstudie en de financiële haalbaarheidsstudie worden samengevat in een Nota van Uitgangspunten (NvU). De NvU sluit af met een advies voor het verder uitwerken van een preferente variant. Voor de oplevering van de NvU wordt voor de preferente variant al een eerste krediet aangevraagd. De nota wordt in de regel met bijgaand advies ter visie gelegd voor de raad voor het formuleren van wensen en bedenkingen. Daarentegen hoeft de raad niet betrokken te worden voor iedere kleinschalige ontwikkeling binnen de gemeente. De portefeuillehouder zal hierin de afweging maken of de ontwikkeling geen substantiële impact en/of omvang heeft en betrekking van de raad niet nodig is omdat een kleiner initiatief uitgevoerd kan worden binnen de kaders die de raad reeds heeft gesteld.

4.4.3 Haalbaarheidsstap

In de Haalbaarheidsstap wordt de gekozen variant verder uitgewerkt en worden de ontwikkelplannen definitief gemaakt met bijbehorende financiële haalbaarheidsstudies. Dit hangt samen met de vorm waarin de gemeente samenwerkt met de markt, wat bij de vorige stap al op hoofdlijnen bepaald is.

Op basis van het uitvoeringsbesluit kan de gemeente een samenwerkingsovereenkomst aangaan om de plannen te kunnen realiseren. De samenwerkingsvorm en de activiteiten die de gemeente moet ondernemen om de ontwikkeling te realiseren, worden dan ook vastgelegd in deze stap.

Indien het initiatiefvoorstel een actieve ontwikkeling betreft zal er een Projectdocument opgesteld worden waarbij de grondexploitatie (grex) als bijlage wordt toegevoegd. Voorwaarde voor de goedkeuring en vaststelling van de grondexploitatie (en daarmee het Projectdocument) door de gemeenteraad is de dekking van de eventuele tekorten van de grondexploitatie inclusief dekking van de gekwantificeerde risico's in het weerstandsvermogen. Als het een ontwikkeling betreft die de gemeente faciliteert wordt de relatie tussen de grondexploitatie en niet-grondexploitatie beschreven in het Projectdocument. In beide gevallen wordt ook de relatie gelegd tot de –door de raad vastgestelde– programmabegroting.

De gemaakte keuzes in de Haalbaarheidsstap blijven zoveel mogelijk binnen de kaders van de eerder opgestelde Nota van Uitgangspunten en eventuele afwijkingen worden gemotiveerd. Besluitvorming verloopt, passend bij de vorm van grondbeleid, via college en raad, met onderscheid naar de onderdelen waarvoor een bestuursorgaan bevoegd is.

4.4.4 Realisatiestap

Na een positief besluit start de Realisatiestap. Privaatrechtelijke handelingen worden binnen de gestelde kaders uitgevoerd. Indien er sprake is van een grondexploitatie wordt er gewerkt binnen de vastgestelde (financiële) kaders en wordt aan college en raad periodiek gerapporteerd via de bestaande P&C-cyclus-producten.

4.4.5 Financiële dekking actief grondbeleid

In het geval van een actieve ontwikkeling zal in de voorbereidingsfase de kosten worden gedekt vanuit een voorbereidingskrediet. Onder de voorwaarden die door de Commissie BBV zijn bepaald, kunnen onderzoeks- en planontwikkelingskosten in de haalbaarheids- en realisatiestap worden geactiveerd onder de Immateriële Vaste Activa op de balans. Deze geactiveerde kosten kunnen, bij start van de Realisatiestap en opening van de grondexploitatie, als boekwaarde in de grondexploitatie opgenomen worden.

4.4.6 Financiële dekking faciliterend grondbeleid

De gemeente maakt onderscheid tussen faciliterende opgaven van grotere en kleinere schaal. Bij ontwikkelingen van grotere schaal kan de gemeente meedenken en meewerken indien deze voldoen aan de kaders. Voor deze samenwerking maakt de gemeente afspraken met de marktpartijen. In deze gevallen stuurt de gemeente aan op het sluiten van voorovereenkomsten met de initiatiefnemers ter dekking van de gemeentelijke plankosten en inzet. Deze wordt opgevolgd met een anterieure overeenkomst als het plan verder wordt gebracht.

Voor marktinitiatieven voor kleine particuliere ontwikkelingen, bijvoorbeeld in geval van woningbouw met zelfbewoning waar geen wezenlijke investeringen nodig zijn, zoekt de gemeente maatwerk binnen het kostenverhaal en wordt de gemeentelijke inzet vanuit de legesvergoeding gedekt.

Als geacht wordt dat het initiatiefvoorstel haalbaar is, binnen de (hernieuwde) beleidskaders valt en als wenselijk wordt gezien, wordt er een anterieure overeenkomst (AOK) gesloten met de initiatiefnemers, waarin afspraken gemaakt worden over programma, planning, het verdere proces en het kostenverhaal. Als hiertoe niet overeen wordt gekomen dan eindigt de gespreksverplichting van de gemeente. Er is geen sprake van restitutie van betaalde bijdragen op basis van voorovereenkomsten, omdat deze bijdragen de kosten hebben gedekt van de verkenningsfase.

4.5 Strategische aankopen

Soms komt de gemeente onverwachts in de mogelijkheid om grond of vastgoed te verwerven, bijvoorbeeld door een faillissement, dat van strategisch belang is. Het gaat dan om situaties waarbij een besluit over het verwerven van grond en/of vastgoed terstond nodig is en de beschreven procedure niet afgewacht en doorlopen kan worden. In dergelijke gevallen is het college gemandateerd om deze gronden onder strikte voorwaarden te verwerven zonder dat er concrete planvorming voor bestaat en zonder tussentijdse sturing vanuit de raad. In art. 10 van de Financiële Verordening zijn bijbehorende randvoorwaarden vastgelegd.

Het college is desalniettemin verantwoordelijk om breder te kijken dan slechts het aankoopbedrag en ook risicoprofiel, afbreukrisico, financiële dekking, en de algehele businesscase in beschouwing te nemen bij de aankoop-afweging. Het college heeft

onverkort de plicht tot actieve informatievoorziening over de financiële gevolgen, en zal het de raad achteraf -zo snel mogelijk- informeren over de uitgevoerde handelingen³.

4.6 Risicomanagement

In hoofdstuk 3 en in voorgaande paragrafen wordt regelmatig vermeld dat een keuze voor actiever grondbeleid meer sturing en resultaat geeft, maar ook meer risico's betekent voor de gemeente. Deze risico's dienen goed gemanaged te worden om de negatieve gevolgen van de risico's te voorkomen, te beheersen en te mitigeren. Daarnaast kunnen risico's ook tot positieve uitkomsten en kansen leiden waarop ingespeeld moet worden zodra dezen zich aandoen.

In Dordrecht is risicomanagement onderdeel van elke grondexploitatie (locatie- en gebiedsontwikkelingsproject). Dat betekent dat er naast een (vastgestelde) grondexploitatie altijd een actueel risicoprofiel is. De risico's worden zo regelmatig geanalyseerd en gekwantificeerd en worden er passende beheersmaatregelen getroffen. Echter betekent het toepassen van risicomanagement niet dat er geen sprake meer is van risico's of dat deze ten volle worden vermeden. Het gaat bij risicomanagement juist over het bewust bereid en in staat zijn om risico's te nemen en op te kunnen vangen dan wel de negatieve gevolgen te vermijden. Het nemen van risico's is soms nodig om kansen te creëren en de gemeentelijke doelstellingen te bereiken. Dit is een expliciete afweging van de raad.

Paragraaf 4.7 zet uiteen op welke wijze het Dordtse college de raad hierover informeert. Met het invoeren van voornoemd(e) Stapsgewijze aanpak is ook de afstemming tussen het college en het ambtelijk apparaat geborgd.

4.6.1 Projectrisico's

De dynamiek, complexiteit en multidisciplinaire context bij grondexploitaties vragen om een projectmatige aanpak om zo: de doelstellingen van een gebiedsontwikkeling te realiseren, de risico's te managen, de verschillende belangen te wegen en daarover adequaat verantwoording af te leggen. Binnen elk project bestaan projectspecifieke risico's, zoals eventuele bodemverontreiniging of risico's op het gebied van flora en fauna of van de planologische procedures. Het managen van deze risico's gebeurt dan ook binnen de verantwoordelijkheid van de projecten. De werkwijze risicomanagement voor grondexploitatieprojecten is daarom vastgelegd in een standaard werkwijze. Zo wordt de kwaliteit en uniformiteit bij de uitvoering van risicomanagement voor grondexploitatie geborgd.

4.6.2 Algemene risico's

Naast de projectspecifieke risico's zijn er ook prijs-, aanbesteding- en afzetrisico's die volgen uit de ontwikkelingen op de (vastgoed)markt en die voor alle projecten gelden. Deze markt kent zijn eigen mondiale, nationale en regionale dynamiek, die vooral is afgeleid van de eveneens mondiale, nationale en regionale economische ontwikkelingen. Zo worden

³ Financiële Verordening (DROP) art. 10 & 11

bijvoorbeeld verschillende economische scenario's vertaald naar andere sets van parameters (rente, kosten- en opbrengstenstijging etc.) en wordt de financiële impact hiervan op de gehele portefeuille van actieve grondexploitaties als algemene risico's verwerkt.

Deze project-overstijgende, algemene risico's worden gemonitord en zo goed mogelijk beheerst. Tezamen met de projectrisico's vormen zij het totale risicoprofiel. Dit risicoprofiel wordt vervolgens afgezet tegen de beschikbare middelen; de weerstandscapaciteit.

4.7 Kaders informatievoorziening raad

In deze paragraaf wordt geschetst hoe en op welk moment de gemeenteraad kaders stelt voor het door het college uit te voeren grondbeleid en daarmee sturing geeft, en hoe en op welk moment het college verantwoording aflegt over het gevoerde grondbeleid. Voor een deel valt dit reeds binnen de gemeentelijke planning- en control cyclus (met onder andere de paragraaf grondbeleid in begroting en jaarrekening, en de Prognose Grondbedrijf), deels is sprake van andere geëigende momenten, zoals bij vaststelling of herziening van een grondexploitatie.

Omdat de gekozen vorm afhankelijk is van de concrete situatie, is het ook niet mogelijk een vast en in alle gevallen gelijk moment te stellen waarop het college de gemeenteraad inzicht moet geven in de gemaakte keuze van het te voeren grondbeleid. In ieder geval wordt met de Nota van Uitgangspunten de raad vroegtijdig een beeld geschetst van het planproces van ontwikkelingen, zodat de raad sturing kan geven aan gebiedsontwikkelingen.

Als gekozen wordt voor actief grondbeleid of samenwerking met een marktpartij zal al in een vroeg stadium van het proces een financiële haalbaarheidsberekening worden opgesteld. Wanneer dit kansrijk blijkt kan er een grondexploitatie worden geopend, wat valt onder het budgetrecht van de gemeenteraad. Bij het voorstel van het college aan de gemeenteraad om zo'n grondexploitatie te openen, zal tevens verklaard moeten worden voor welke vorm van grondbeleid is gekozen en welke motieven daaraan ten grondslag liggen. Ook zal in de paragraaf Grondbeleid van de begroting en de jaarrekening inzicht worden gegeven over welke vorm van grondbeleid voor welk plan gekozen wordt. In de paragrafen bij de begroting en de jaarrekening wordt op totaalniveau over het grondbeleid gerapporteerd, alle projecten zijn hierin als het ware opgeteld. De Prognose Grondbedrijf licht elk project uitgebreid toe.

In

Tabel 1 staan de momenten en de wijze van verantwoording van het grondbeleid. Verdere toelichting op de producten is opgenomen in Bijlage 2 Kaders informatievoorziening Gemeenteraad.

Tabel 1 Cyclus grondbeleidsproducten

Nr	Wat	Wanneer	Sturing door de raad
1	Nota grondbeleid	1x per raadsperiode	Vaststellen kaders van het grondbeleid
2	Nota kostenverhaal	Zodra aan de orde	Vaststellen nota kostenverhaal
3	Nota van Uitgangspunten (inclusief bijlage haalbaarheidsstudie)	Zodra aan de orde	Vaststellen kaders van de haalbaarheidsfase (plot of gebieds)ontwikkeling.
4	Openen/ herzien Grondexploitatie (als bijlage van het projectdocument)	Zodra aan de orde	Vaststellen van (herziene) grondexploitatie; Inzicht in begrote inkomsten en uitgaven per gebiedsontwikkeling en openen in administratie
5	Gedeeltelijke aanpassing op het Omgevingsplan	Zodra aan de orde	Vaststellen van kaders ruimtelijke ontwikkeling plangebied inclusief financieel-economische uitvoerbaarheid
6	Burap	Jaarlijks	Afwijkingen jaarschijf grondexploitatie(s) t.o.v. begroting
7	Paragraaf Grondbeleid (als onderdeel van Begroting)	Jaarlijks	Vaststellen ruimtelijk en programmatische ambities incl. financiële effecten hiervan op de begroting
8	Actualiseren grondexploitatie(s) bij Jaarrekening en paragraaf grondbeleid	Jaarlijks	Verantwoording college over behaalde resultaten in het grondbeleid
9	Actualiseren grondexploitatie(s) in de 'Prognose Grondbedrijf'	Jaarlijks gelijktijdig met de jaarrekening Jaarlijks	College geeft een doorkijk op het grondbeleid en de vermogenspositie van het Grondbedrijf op de lange termijn. Kennismemen van parameter- en grondprijzenbrief.

Onderliggend aan deze nota grondbeleid wordt gewerkt met de volgende kaderdocumenten die gericht zijn op specifieke thema's in de uitvoering van het grondbeleid. De onderstaande kaderdocumenten worden door het college vastgesteld:

- Grondprijzenbrief;
- Erfpachtbeleid;
- Uitgiftecriteria;
- Taxatieprotocol;
- Onderhandelingsprotocol;
- Werkwijze kostenverhaal.

5 Koers Nota Grondbeleid 2024

We constateren dat de gemeente extra inspanningen moet verrichten om haar doelen op het gebied van wonen, werken en verduurzamen te behalen. In deze nota wordt de mogelijkheid verruimd om actiever grondbeleid te gaan voeren ten opzichte van de vorige nota. Tussen actief ontwikkelen en louter passief-faciliteren van (markt)ontwikkelingen zijn tussenvormen van grondbeleid mogelijk en nuttig. De exacte toepassing van het grondbeleidsoort blijft maatwerk.

De verruiming van de mogelijkheid wordt geflankeerd met verdieping in de verantwoording van het college aan de raad, de samenwerking tussen beiden en het formaliseren van het ontwerptraject van (gebieds)ontwikkelingen. De grootste veranderingen van deze nota ten opzichte van de voorgaande nota zijn:

- 1** In de keuze van een vorm van grondbeleid geldt het principe: "actiever grondbeleid: ja, indien het valt binnen de bestaande ambities en visies". Daarnaast worden altijd de 7 afwegingscriteria doorlopen ter ondersteuning van een afgewogen beslissing.
- 2** Gemeenteraad keurt ontwikkelingen goed en stelt een grondexploitatie vast onder voorwaarde dat de eventuele tekorten gedekt zijn. Hiervoor ligt de eindverantwoordelijkheid bij de opdrachtgever.
- 3** Gemeenteraad keurt ontwikkelingen goed en stelt een grondexploitatie vast onder voorwaarde dat de voorziene risico's gedekt zijn, ten behoeve van een beheersbaar risicoprofiel van de ontwikkelingen.
- 5** De Stapsgewijze aanpak structureert de planontwikkelingen van projecten waarin gemeente zowel actief in deelneemt als faciliteert. Hierin wordt uiteengezet: de dekking van gemeentelijke kosten, afbakening, go/no-go momenten, rolverdeling tussen raad en college, en inspraakmomenten.
- 6** Projectinitiatieven worden in een vroeg stadium door een QuickScan in kaart gebracht en dienen als korte inventarisatie op kans van slagen en relevantie.
- 7** De Nota van Uitgangspunten –die aan de raad wordt voorgelegd– beschrijft de leidende uitgangspunten voor het verdere proces.
- 8** Het college en desbetreffende wethouders zullen vroegtijdig de raad informeren en Wensen en Eisen ophalen voor projecten met substantiële omvang en impact. Hiervoor maakt de wethouder een politieke afweging.

Een verdere uiteenzetting van de verschillen tussen de voorliggende en voorgaande nota is te vinden in Bijlage 6 Verschillen in Nota Grondbeleid 2024.

Bijlage 1 Overzicht beleidskaders Dordrecht

Politiek akkoord 2022-2026

Hierin staan de plannen voor de huidige collegeperiode tot 2026. Bouwen aan een sterke en veilige stad voor 140.000 inwoners, waar iedereen gelijke kansen heeft en duurzaamheid vanzelfsprekend is. Een levendige stad die groeit en bloeit, omdat groen er de ruimte krijgt. Waar mensen sneller een passende woning kunnen vinden en prettig wonen en werken. Waar bedrijven zich graag vestigen. Dáár gaat het college voor en wil dit samen met de raad en de stad uitwerken en uitvoeren. Samengevat:

- Ambitie 4.000 woningen bouwen, verdeeld over alle segmenten.
- Focus op meer betaalbare woningen.
- Forse inhaalslag maken door 30% (1.200) woningen te realiseren in het sociale huursegment.
- Streven naar toevoegen minimaal 1.500 betaalbare koopwoningen in de harde planvoorraad.
- Zorgen voor meer bouwplannen voor de toekomst in lijn met de geldende woonvisie.
- Investeren in samenwerking met onze bouwpartners, zoals woningcorporaties, zodat deze snel aan de slag kunnen gaan.
- Borgen kwaliteit van woningen én woonomgeving.
- Versnellen overgang op duurzame energie. Ambitie in 2030 klimaatneutraal.
- Plan gereed voor aanpak woningen met energielabel E, F en G. Wijkgerichte aanpak met oog voor onderscheid tussen corporatiebezit en particulier woningbezit en met inzet van energiecoaches.
- Gemeente geeft het goede voorbeeld op het gebied van duurzaamheid door gebouwen te verduurzamen en hier bij mobiliteit en inkoop rekening mee te houden.
- Stimuleren functiemenging wonen en werken (zakelijke dienstverlening) in Spoorzone en binnenstad. Op die plekken gaan een goede leef- en werkomgeving hand in hand.
- Raadsvoorstel voor oprichting Binnenstadbedrijf naar coöperatief model.
- Herontwikkeling Grote Markt om het historische havengebied op een aantrekkelijke manier te verbinden met het kernwinkelgebied en het blik van de straat in garages onder te brengen.
- Met transferia, parkeergelegenheden aan de rand van de stad en tariefdifferentiatie, verlagen we de druk op wegen in het centrum en de parkeerdruk in de binnenstad.

Relevante thema's in het politiek akkoord:

Programma	Ambitie
Spoorzone	<p>Een aantrekkelijk stedelijke plek met veel nieuwe huizen voor Dordtenaren en nieuwe inwoners. Met ruimte voor ontmoeting, bedrijvigheid, cultuur en evenementen. Met meer groen en water. En betere toegang tot de stad door een aantrekkelijk stationsgebied, beter openbaar vervoer en parkeermogelijkheid.</p> <p>Feiten en cijfers</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4600 duurzame en klimaatbestendige woningen; • Nieuwe banen; • Nieuw NS-station bij campus Leerpark • Ontwikkeling van het Maasterras; • Vernieuwing van het stationsgebied; • Ontwikkeling Spuiboulevard; • €140 miljoen gereserveerd;

	<ul style="list-style-type: none"> Partners: NS, ProRail, het Rijk en provincie.
Dordtwijkzone	<p>Een toegankelijk centraal gelegen stadspark met ruimte voor sport en recreatie. Sportparken en wijken zijn beter bereikbaar door een netwerk van fiets- en wandelpaden. Groenvoorzieningen en ecologische verbindingen zorgen voor een gezonde en leefbare stad.</p> <p>Feiten en cijfers</p> <ul style="list-style-type: none"> Verbetering van infrastructuur en bereikbaarheid; Fiets- en wandelpaden; Meer groen en ecologische verbindingen; €55 miljoen gereserveerd; Partners: EU en het Rijk.
Ruimte voor banen	<p>Een welvarende stad vraagt om een goed draaiende economie, met voldoende werk en verschillende typen banen komt ruimte. Banen die ook in de toekomst nuttig zijn en een positieve bijdrage leveren. Daarvoor is ruimte nodig op nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. En in de Spoorzone komt ruimte voor moderne werkplekken.</p> <p>Feiten en cijfers</p> <ul style="list-style-type: none"> 25 hectare bedrijventerrein herontwikkelen; Moderne werkplekken in de Spoorzone; Duizenden nieuwe banen in 2030; €20,5 miljoen gereserveerd; Partners: Rijk, bedrijfsleven.
Duurzame stad	<p>Duurzaamheid is een rode draad door de investeringen. We zetten in op meer zonnepanelen op bedrijfsdaken, particuliere daken en –waar binnen de stad mogelijk- ook op de grond. Voor de eigen gebouwen wil de gemeente energiebesparende maatregelen nemen en de CO2 uitstoot terugdringen.</p> <p>Feiten en cijfers</p> <ul style="list-style-type: none"> Verduurzamen 150 gebouwen in gemeentelijke eigendom; Zonnepanelen; €14 miljoen gereserveerd; Partners: HVC, bedrijven, huiseigenaren, Europese Unie.
Binnenstad	<p>Een levendige binnenstad is het visitekaartje voor Dordrecht 2030. Een kleiner winkelgebied met meer ruimte voor woningen vraagt goede openbare ruimte, bereikbaarheid en parkeervoorzieningen. Ruimte voor groen en activiteiten zorgt voor levendigheid.</p> <p>Feiten en cijfers</p> <ul style="list-style-type: none"> Aanpak Grote Markt; Investeren in bereikbaarheid en parkeren; Meer groen en mooie openbare ruimte; Een breed aanbod van goede winkels in een kleiner winkelgebied; €40 miljoen gereserveerd; Partners: Ondernemers en bewoners van de binnenstad.

Agenda Dordrecht 2030

De gemeenteraad heeft ingestemd met de manier waarop wij gaan investeren in de Agenda Dordrecht 2030: In de kwaliteit van de stad en het welzijn van alle Dordtenaren. We bouwen verder aan, een fijne, duurzame leefomgeving en meer gelijke kansen. Een stad met uitstekende voorzieningen. En een goed vestigingsklimaat. Een stad die het goede heeft behouden, maar haar zwakke plekken heeft verbeterd. Dat is onze ambitie met de Agenda Dordrecht 2030.

Woonvisie regio Drechtsteden

De regionale woonvisie Drechtsteden vormt het kader voor het woonbeleid in onze gemeente. In de regio zijn er afspraken gemaakt over wat we gaan bouwen. De gemeente Dordrecht is nu aan zet hoe en waar we dit gaan doen. In de regionale Woonvisie is geregeld hoe we samen willen werken aan goed wonen in de Drechtsteden. Afspraken uit de regionale woonvisie:

- Inspanningsverplichting om 15.000 woningen te realiseren;
- In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal;
- De Drechtstedengemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van 'langer en passend thuis';
- Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment;
- We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren;
- Aandacht aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen (nieuwe innovatieve woonconcepten);
- We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een 'pas-op-de-plaats-beleid' en kiezen voor een meer evenwichtige spreiding;
- Het 'pas-op-de-plaats-beleid' kan ook ingevuld worden door de reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compensatie nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geëigend is;
- De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt actief gevolgd. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden binnen de kaders van de woonvisie;
- We bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, zodat ruimte buiten de stad voor natuurlandbouw en ontspanning beschikbaar blijft;
- We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren;
- Gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag naar onderscheidende woonmilieus leveren;
- Gemeenten verplichten zich locaties te vinden om de woonopgave te realiseren.

Woonvisie Dordrecht

In deze Dordtse paragraaf beschrijft de gemeente Dordrecht hoe zij uitvoering geeft aan de afspraken zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'. De regionale woonvisie vormt het kader voor het woonbeleid in onze gemeente zowel kwantitatief als kwalitatief. Regionaal is afgesproken wat we gaan bouwen, de gemeente is nu aan zet hoe en waar we dit gaan doen. Naast de thema's uit de regionale woonvisie gaat Goed wonen in Dordrecht in op actuele lokale vraagstukken, waaronder de huisvesting van kwetsbare groepen, de vervangingsopgave in Crabbehof en Wielwijk en het woonwagengebeleid. We kijken naar de opgaven voor de periode tot 2031. Logischerwijs worden de plannen naarmate ze verder in de tijd liggen abstracter. Deze Dordtse paragraaf sluit af met een concreet uitvoeringsprogramma voor de komende jaren.

Routekaart woningbouwprogramma 2022

Dordrecht komt uit een periode van krimp, een lage woningbouwproductie, goedkope woningvoorraad en bijna geen planvoorraad. Er zijn in die tijd veel woningbouwprojecten

komen te vervallen. Van alle woningen bestond 80% uit koopwoningen onder de Nationale Hypotheekgarantie norm en huurwoningen onder de sociale grens. Vanwege het beperkte woningaanbod voor vooral de hogere inkomens vertrok deze groep uit de stad. De woningbouw had dus een impuls nodig.

In 2018 is daaruit de ambitie ontstaan om 4.000 woningen te bouwen voor de eigen inwoners en nog eens 6.000 om te groeien en de sociaaleconomische positie van de stad te verbeteren. In 2019 zijn daar 1.000 sociale huurwoningen aan toegevoegd om te compenseren voor sloop en verkoop. In totaal bestaat de opgave uit 11.000 woningen. De gemeente heeft de ambitie om deze 11.000 woningen per 2030 te realiseren.

Deze ambitie en de ambities voor het realiseren van extra banen en het hebben van een uitstekend vestigingsklimaat vragen om een adequate sturing en regie van de gemeente met de juiste instrumenten. Bijvoorbeeld een afwegingskader dat de gemeente in staat stelt om een duidelijke koers te kiezen.

Omgevingsvisie 1.0

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de gemeente de Omgevingsvisie 1.0 opgesteld. De Omgevingsvisie 1.0 vervangt de Structuurvisie Dordrecht 2040. De Omgevingsvisie 2.0 is in de maak.

In de visie geeft de gemeenteraad aan wat de kernkwaliteiten zijn van onze gemeente, wat de ambities zijn voor de lange termijn en welke kaders er zijn voor toekomstige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft doelen in de fysieke leefomgeving voor Dordrecht, op integrale wijze en voor de langere termijn. De visie heeft een zelfbindend karakter en biedt de basis voor de inzet van andere gemeentelijke instrumenten op grond van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 is een integraal en samenhangend verhaal waarin al het beleid, dat voorheen in fysieke sectorale plannen was opgenomen, op hoofdlijnen samenkomt.

De 7 doelen uit de omgevingsvisie:

- Doel 1:** Aantrekkelijk.
- Doel 2:** Bereikbaar.
- Doel 3:** Gezond.
- Doel 4:** Vestigingsklimaat.
- Doel 5:** Klimaatbestendig.
- Doel 6:** Energieneutraal.
- Doel 7:** Biodivers.



Bijlage 2 Kaders informatievoorziening Gemeenteraad

Nr	Wat	Wanneer	Sturing door de raad
1	Nota grondbeleid	1x per raadsperiode	Vaststellen kaders van het grondbeleid
2	Nota kostenverhaal	Zodra aan de orde	Vaststellen nota kostenverhaal
3	Nota van Uitgangspunten (inclusief bijlage haalbaarheidsstudie)	Zodra aan de orde	Vaststellen kaders van de haalbaarheidsfase (plot of gebieds)ontwikkeling.
4	Openen/ herzien Grondexploitatie (als bijlage van het projectdocument)	Zodra aan de orde	Vaststellen van (herziene) grondexploitatie; Inzicht in begrote inkomsten en uitgaven per gebiedsontwikkeling en openen in administratie
5	Gedeeltelijke aanpassing op het Omgevingsplan	Zodra aan de orde	Vaststellen van kaders ruimtelijke ontwikkeling plangebied inclusief financieel-economische uitvoerbaarheid
6	Burap	Jaarlijks	Afwijkingen jaarschijf grondexploitatie(s) t.o.v. begroting
7	Paragraaf Grondbeleid (als onderdeel van Begroting)	Jaarlijks	Vaststellen ruimtelijk en programmatische ambities incl. financiële effecten hiervan op de begroting
8	Actualiseren grondexploitatie(s) bij Jaarrekening en paragraaf grondbeleid	Jaarlijks	Verantwoording college over behaalde resultaten in het grondbeleid
9	Actualiseren grondexploitatie(s) in de 'Prognose Grondbedrijf'	Jaarlijks gelijktijdig met de jaarrekening	College geeft een doorkijk op het grondbeleid en de vermogenspositie van het Grondbedrijf op de lange termijn.
		Jaarlijks	Kennisnemen van parameter- en grondprijzenbrief.

Hieronder volgt een verdere toelichting op de verantwoordingsmomenten en de kaderstellende nota's en verantwoordingsdocumenten, zoals in paragraaf 4.7 tevens is vermeld met referentienummers:

1. Nota grondbeleid

Wordt 1x per raadsperiode vastgesteld door de raad waarbij er afstemming tussen college en de raad plaatsvindt. In de Nota Grondbeleid stelt de raad primair de kaders vast voor het door het college te voeren grondbeleid. Vastgelegd zijn de kaders voor actief en passief

grondbeleid, het prijsbeleid, de financiële grondslagen en het risicomanagement. Dit sturingsmoment en de frequentie ervan wordt ook aangegeven in artikel 22 van de Verordening ex. 212 van de Gemeentewet.

2. Nota kostenverhaal

Wanneer sprake is van faciliterend grondbeleid, waarbij grondeigenaren en/of ontwikkelaars op eigen grond een plan realiseren, dan is een gemeente verplicht om de door haar te maken kosten (zoals planontwikkelingskosten of kosten van civieltechnische ingrepen) te verhalen. Dit kostenverhaal bestond reeds onder de Wro en heeft een plek gekregen in de Omgevingswet. Art. 13.11 Ow (kostenverhaalsplicht) en art. 13.12 (bouwverbod zonder kostenverhaal) zijn hiervoor de overkoepelende artikelen. Deze gelden zowel voor het publiekrechtelijk als het privaatrechtelijk kostenverhaal. Het publiekrechtelijk kostenverhaal was onder de Wro geregeld via een apart op te stellen exploitatieplan, maar dit plan is onder de Ow vervallen en kostenverhaalsregels moeten nu in het omgevingsplan worden opgenomen. Echter, in 95% van de gevallen kiezen gemeente voor het via privaatrechtelijke weg met eigenaren/ontwikkelaars afspreken van het kostenverhaal via de zogenaamde anterieure overeenkomsten. Deze praktijk zal naar verwachting ook onder de Omgevingswet blijven bestaan.

De wetgeving biedt reeds een groot aantal richtlijnen voor de wijze waarop kosten mogen worden toegerekend aan een ontwikkeling (de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid zijn daarbij belangrijk) en de soorten kosten die verhaald mogen worden (benoemd in de kostensoortenlijst, gebaseerd op artikel 8.15 Omgevingsbesluit en de daarbij behorende bijlage IV).

Naast dit normaal gebruikelijke kostenverhaal biedt de Omgevingswet ook de mogelijkheid om zogenaamde 'bijdragen ruimtelijke ontwikkeling' te vragen. Dit betreft conform artikel 8.21 Omgevingsbesluit 6 categorieën van ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald:

1. wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden;
2. aanleg of wijziging van gebieden voor bijvoorbeeld herstel van natuur of dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
3. aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken;
4. aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
5. ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen;
6. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen.

Samenvattend gaat het dus om bijdragen ter compensatie van onderdelen die in een bepaalde gebiedsontwikkeling niet realiseerbaar zijn (bijv. het voldoen aan een bepaalde parkeernorm) of om bijdragen aan ontwikkelingen waarvan ook het te realiseren project zal profiteren (bijv. de realisatie van natuur- en recreatievoorzieningen in de gemeente). De gemeente kan een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling echter alleen vragen als de ruimtelijk functionele samenhang tussen een project (ook wel 'activiteit' genoemd) en de ruimtelijke

ontwikkeling goed is onderbouwd. Daarover heeft het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) de volgende toelichting gegeven⁴:

- a. Er moet functionele samenhang zijn tussen de activiteit en ontwikkeling voor het verbeteren van de fysieke leefomgeving. De functionele samenhang kan het hebben van dezelfde functie zijn. Bijvoorbeeld bij woningbouw een financiële bijdrage voor sociale woningbouw. Of bij de bouw van een bedrijventerrein een bijdrage voor het opknappen van een bestaand bedrijventerrein. Het gaat erom dat beoogde locaties voor nieuwbouw op gemeentelijk niveau in samenhang (moeten) worden gezien. De functionele samenhang kan dan onderbouwd worden door het vaststellen van een samenhangend beleid voor dezelfde functie binnen een gemeente.
- b. Functionele samenhang kan ook bestaan als de bouwlocatie objectief gezien voordeel heeft van de ontwikkeling om de fysieke leefomgeving te verbeteren. Denk aan de aanleg van een stadspark in de buurt van een bouwlocatie. Deze ontwikkeling maakt het woon- en leefklimaat aantrekkelijker. De ligging van de bouwlocatie ten opzichte van de ontwikkeling kan dus een rol spelen bij de beoordeling van de functionele binding.
- c. Functionele samenhang betekent niet dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de functies op de bouwlocatie. Als een ontwikkeling noodzakelijk is, moeten de kosten via kostenverhaal worden verhaald.
- d. De functionele samenhang moet blijken uit de toelichting bij het omgevingsplan. Een onderbouwing in een omgevingsvisie of programma kan hierbij als basis dienen.

Zoals uit bovenstaande, onderstreepte zinsgedeelten blijkt, zal de gemeente in een goede onderbouwing van de ruimtelijk functionele samenhang moeten voorzien. Vaak wordt deze onderbouwing uitgewerkt in een nota kostenverhaal. Op dit moment beschikt gemeente Dordrecht nog niet over zo'n nota kostenverhaal. Afhankelijk van de omvang die faciliterende projecten gaan krijgen in Dordrecht, en afhankelijk van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, zal deze nota kostenverhaal uitgewerkt gaan worden.

3. Nota van Uitgangspunten (inclusief bijlage Haalbaarheidsstudie)

De wijze waarop het college de gemeenteraad informeert over de voorgenomen ontwikkeling en in staat stelt om vroegtijdig wensen en eisen mee te geven. In deze nota wordt de afweging gemaakt tussen de verschillende sectorale en programmatische beleidsambities en prioriteiten om tot een afgewogen overzicht van de effecten en prioriteiten te komen. De gemeenteraad krijgt hierdoor inzicht op de mogelijke en verkende ontwikkelrichtingen en krijgt de mogelijkheid om vroegtijdig bij te sturen.

4. Openen/herzien grondexploitatie (als bijlage bij het projectdocument)

Voor het begroten van alle kosten en opbrengsten, het inschatten van planning en kosten- en opbrengstenstijgingen en rentekosten en het correct en overzichtelijk verantwoorden van financiële boekingen is het veelal nodig een grondexploitatie te openen. De gemeenteraad heeft op grond van zijn budgetrecht de bevoegdheid daartoe. Bij het voorstel daartoe dient

⁴ <https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/instrumenten-grondbeleid/regeling-publiekrechtelijke-afdwingbare-financiele/#h8df06f91-5715-4465-b8a4-af6a98ba15b1>

een toelichting te worden gegeven op het te voeren grondbeleid. Zodra sprake is van afwijkingen in de uitgangspunten van een door de raad vastgestelde grondexploitatie (zoals bijvoorbeeld afwijkingen in het programma en/of de looptijd en/of de stedenbouwkundige randvoorwaarden), dan zal de herziene grondexploitatie opnieuw ter besluitvorming worden aangeboden aan de raad.

5. Omgevingsplan

Het door de gemeenteraad vast te stellen omgevingsplan bepaalt op hoofdlijnen wat de kaders zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van een plangebied en wat de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is. Bij de besluitvorming over dat plan maakt de raad een afweging tussen alle gemeentelijke doelstellingen voor het gebied en neemt daarbij de financiële haalbaarheid mee. Wanneer plannen concreter zijn uitgewerkt, bijvoorbeeld in de voorbereiding op de aanvraag van een omgevingsvergunning, worden ook de financiële kaders (grondexploitatie of kostenverhaal) verder uitgewerkt.

6. Bestuursrapportage (Burap)

Door middel van de Burap zal jaarlijks gerapporteerd worden over afwijkingen binnen de grondexploitatie op het lopende jaar.

7. Begroting

In het derde kwartaal wordt de begroting ter besluitvorming aangeboden. Net als in de jaarrekening wordt hierin door het college in de paragraaf grondbeleid verantwoording afgelegd over het grondbeleid. De nadruk ligt hierbij op het te voeren beleid en de effecten daarvan op het weerstandsvermogen.

8. Jaarrekening

In het tweede kwartaal wordt de jaarrekening ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Hierbij wordt in de paragraaf grondbeleid op hoofdlijnen een toelichting gegeven op het gevoerde grondbeleid conform een aantal verplichte onderdelen uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De nadruk ligt op een toelichting van het weerstandsvermogen en is gericht op de korte termijn.

9. Prognose Grondbedrijf

Tegelijk met de jaarrekening wordt de Prognose Grondbedrijf aangeboden aan de raad. Deze bevat geconsolideerd het totaal aan exploitaties binnen het Grondbedrijf en geeft inzicht in het lange termijn resultaat.

Bijlage 3 Actualisatie wetgeving

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bundelt wetgeving voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water.

De wet beoogt een verandering in het omgevingsrecht met onder andere als doelen: overzichtelijke regels, gelijke toegang tot informatie (burgers/ondernemers beschikken over dezelfde informatie als overheden), meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk en bevordering van onderling vertrouwen tussen burgers/ondernemers en de overheid.

Ten behoeve van deze Omgevingswet zijn vier aanvullingswetten opgesteld als onderdeel van het stelsel omgevingsrecht. Het gaat om de onderwerpen bodem, natuur, geluid en grondeigendom.

De Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet *“zorgt dat een aantal instrumenten van het grondbeleid een plaats krijgen binnen het stelsel van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om:*

- *voorkeursrecht,*
- *onteigening,*
- *landinrichting en*
- *kavelruil.*

Deze modernisering en gedeeltelijke vernieuwing zorgt dat grondeigenaren en andere rechthebbenden een gelijkwaardige en op onderdelen betere bescherming krijgen⁵”.

De nu geldende Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincie en gemeente een omgevingsvisie te maken. De gemeentelijke omgevingsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad. In de omgevingsvisie worden de ruimtelijke doelstellingen vastgelegd en de hoofdlijnen geschetst van het voorgenomen ruimtelijke en maatschappelijke beleid.

Tevens zijn de gemeentelijke bestemmingsplannen vervangen door één omgevingsplan. In een omgevingsplan moeten gemeenten meer regels laten samen komen dan nu in het bestemmingsplan mogelijk is. Tegelijk zal het omgevingsplan meer ruimte bieden aan initiatieven en zal het dus vooral randvoorwaarden bevatten.

Gemeente Dordrecht heeft Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld en werkt aan versie 2.0.

⁵ https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/35133_aanvullingswet_grondeigendom

Didam-arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het *Didam*-arrest gewezen.

Hoofdregeel

In dat arrest heeft de Hoge Raad concreet aangegeven dat en hoe een overheidslichaam invulling moet geven aan het gelijkheidsbeginsel. Kort gezegd, heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een overheidslichaam (de Gemeente) in beginsel gehouden is om mededingingsruimte te bieden in de gevallen waarin er voor de (te verrichten) uitgifte meerdere gegadigden (kunnen) zijn. De Gemeente moet ruimte bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen door

- (a) ter zake een *openbare selectieprocedure* te organiseren waaraan objectieve, toetsbare én redelijke criteria ten grondslag liggen én;
- (b) in dat verband een passende mate van openbaarheid te verzekeren.

Wat betreft de te volgen selectieprocedure, zal de Gemeente kiezen voor een procedure die – gelet op de aard van de transactie – daarvoor het meest passend wordt geacht. De Gemeente kan de te volgen procedure vrijelijk inrichten, hetgeen (onder meer) betekent dat niets haar belet de procedure te stoelen op (bijvoorbeeld) het beginsel van '*first come, first served*' of de '*economisch meest voordelige aanbieding of prijs*'. De Gemeente moet daarbij in ieder geval een passende mate van openbaarheid verzekeren, zodat (potentiële) gegadigden hiervan tijdig kennis kunnen nemen.

Wat betreft de te formuleren selectiecriteria, dient de Gemeente te borgen dat deze voldoende duidelijk, precies en eenduidig zijn geformuleerd en inhoudelijk objectief, toetsbaar én redelijk zijn. De Gemeente kan (de door haar geformuleerde) selectiecriteria vastleggen in een door haar gewenst (beleids)document. Het gebiedspaspoort is hiervan een voorbeeld.

Bij het creëren van ruimte voor mededinging dient de Gemeente voorts een passende mate van openbaarheid te garanderen, zodat geïnteresseerde partijen alle belangrijke aspecten van de toewijzingsprocedure kunnen kennen. Dit vereiste van kenbaarheid strekt zich uit tot details over de beschikbaarheid van het object, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria. Dit betekent, met andere woorden, dat in de publicatie in ieder geval moet zijn opgenomen:

- (a) het object (van de transactie);
- (b) de te volgen procedure en;
- (c) de periode waarbinnen gegadigden zich kunnen aanmelden.

De digitale gemeentepagina van Dordrecht is daarvoor doorgaans het geschikte platform. Bij een grotere selectie kan (ook) publicatie via de gebruikelijke aanbestedingsrechtelijke kanalen (bijv. TenderNed, Aanbestedingskalender) geschikt zijn.

Uitzondering

De voornoemde 'kernverplichting' om een openbare selectieprocedure te doorlopen, lijdt uitzondering wanneer bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare én redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde voor de voorgenomen transactie in aanmerking komt. In dat geval staat het de Gemeente wél vrij om onderhands met haar (beoogde) partij een rechtshandeling aan te gaan, waardoor de openbare selectieprocedure (die zij normaliter volgt) niet hoeft te worden doorlopen .

Naast de reeds door de Gemeente te formuleren selectiecriteria in het kader van de openbare selectieprocedure, dient de Gemeente voor de toepassing van de 'uitzonderingsregel' afzonderlijke selectiecriteria te formuleren. De Gemeente mag deze selectiecriteria formuleren met inachtneming van de haar toekomende 'beleidsruimte', met dien verstande dat zij de buitengrens die wordt bepaald door de vereiste objectiviteit, toetsbaarheid én redelijkheid te allen tijde respecteert. Het staat de Gemeente derhalve uitdrukkelijk niet vrij om de selectiecriteria voor de toepassing van de uitzonderingsregel expliciet toe te schrijven aan haar (beoogde) contractspartner.

Als de Gemeente op basis van haar selectiecriteria voor de toepassing van de 'uitzonderingsregel' tot de conclusie komt dat haar (beoogde) contractspartner de enige serieuze gegadigde is én de Gemeente voornemens is met deze partij onderhands een transactie aan te gaan, dan is de Gemeente in het licht van het *Didam*-arrest gehouden om dit voornemen tijdig bekend te maken. De Gemeente is, met andere woorden, in dat geval belast met een 'publicatieplicht'.

De Gemeente moet in dat kader motiveren waarom op grond van objectieve, toetsbare én redelijke criteria vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat haar (beoogde) contractspartner als enige serieuze gegadigde voor de (voorgenomen) transactie in aanmerking komt. In die bekendmaking zal, naar analogie van de '*Alcatel-termijn*' binnen het aanbestedingsrecht (art. 4.16 lid 1 sub c Aw 2012), in principe een termijn van twintig (20) kalenderdagen worden gesteld waarbinnen derden zich tegen de voorgenomen transactie kunnen verzetten.

Bijlage 4 Overzicht instrumenten Grondbeleid

Uitvoering van het grondbeleid gebeurt binnen het wettelijke kader en houdt rekening met beleidsmatige kaders van de gemeente en andere overheden. Het uitgangspunt bij grondverwerving is de minnelijke verwerving. Hierbij is sprake van het doen van een aankoop van gronden op vrijwillige basis. Planmatige verwerving van gronden vindt plaats voor zover deze past binnen de vastgestelde exploitaties van de gemeente. Indien nodig en mogelijk maakt de gemeente gebruik van de bevoegdheden die de Omgevingswet biedt op het gebied van onteigening en/of het vestigen van een voorkeursrecht.

Grondverwerving

1. Minnelijke verwerving

Minnelijke verwerving houdt in dat de gemeente (op eigen initiatief) onroerend goed koopt en de verkoper verkoopt de onroerende zaak op vrijwillige basis. Door onderhandeling komt er een koopovereenkomst tot stand.

Bij voorkeur wordt benodigd onroerend goed of een gewenste grondpositie op basis van minnelijke verwerving gekocht. De gemeente probeert door onderhandeling tot overeenstemming te komen. Minnelijke verwerving vindt plaats tegen marktconforme prijzen. Vormen van minnelijke verwerving zijn:

Strategische verwerving

Er is sprake van een strategische verwerving wanneer een (grond) aankoop wordt gedaan die een (al dan niet urgente) gewenste of ongewenste ontwikkeling deels of geheel mogelijk, dan wel onmogelijk maakt en/ of waarvoor nog geen project- of grondexploitatie is vastgesteld:

- De gemeente wil in een vroeg stadium een grondpositie verwerven om initiator te zijn voor toekomstige planontwikkelingen;
- De gemeente wil gronden en/of opstallen aankopen die binnen de huidige functie geen toekomst meer hebben en waardoor nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden;
- De gemeente wil gronden aankopen als ruilgrond of compensatiegrond met als doel deze strategisch te kunnen inzetten voor mogelijke verplaatsingsgevallen uit andere projecten;
- De gemeente wil gronden verwerven om ongewenste effecten op toekomstige planontwikkelingen te voorkomen.

Planmatige verwerving

In het kader van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (wijziging van het omgevingsplan) kunnen planmatige verwervingen worden gedaan. Uitgangspunt is de minnelijke weg. De gemeente treedt op eigen initiatief in onderhandeling met de grondeigenaar om de grond en/of de opstallen te kopen.

Parallel aan het spoor van verwerving kan het instrument voorkeursrecht alsook het instrument onteigening worden ingezet.

2. Voorkeursrecht

De Omgevingswet maakt het mogelijk om een voorkeursrecht te vestigen. Zo'n voorkeursrecht heeft tot doel de gemeente een betere uitgangspositie te geven op de grondmarkt. Daarnaast voorkomt een voorkeursrecht prijsopdrijving en speculatie.

Voor locaties waarvoor in de toekomst sprake is van een niet- agrarische bestemming en het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming, kan de gemeente een voorkeursrecht vestigen. De regeling omtrent het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet biedt de mogelijkheid om in een vroeg stadium, nog voordat er een omgevingsvisie aan ten grondslag ligt, het voorkeursrecht te vestigen. Door dit juist in een vroeg stadium te doen, kan worden voorkomen dat marktpartijen zich in kopen.

Na het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht, is de eigenaar verplicht om bij voorgenomen verkoop van de onroerende zaak deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Als de eigenaar niet voornemens is om te verkopen, hoeft de onroerende zaak ook niet aangeboden te worden. Door het inzetten van het voorkeursrecht kan de regiefunctie van de gemeente worden versterkt.

De besluitvorming om over te gaan tot het vestigen van een voorkeursrecht wordt voorafgegaan door een analyse waarin wordt nagegaan of inzet van actief grondbeleid noodzakelijk is. Dat wil zeggen of de vestiging van het voorkeursrecht noodzakelijk is ter versterking van de regierol van de gemeente ter uitvoering van het ruimtelijke beleid.

3. Onteigening

Indien, na inspanning van de gemeente om op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen, niet tot overeenstemming kan worden gekomen, heeft de gemeente de mogelijkheid om tot onteigening over te gaan. Van het starten van een administratieve onteigeningsprocedure (als uiterst middel om het ruimtelijke beleid (tijdig) te kunnen realiseren) kan een stimulans uitgaan om alsnog aan minnelijke verwerving medewerking te verlenen, zeker als deze wordt gebaseerd op een volledige schadeloosstelling in het kader van de onteigeningsprocedure.

De besluitvorming om over te gaan tot onteigening wordt voorafgegaan door een risicoanalyse waarin de realisatietermijn, risico's, prijs, dekking en het toekomstig resultaat worden overwogen. Uitgangspunt is altijd dat minnelijke verwerving de voorkeur heeft. Een tweesporenbeleid waarbij een minnelijk traject parallel oploopt met een administratieve onteigeningsprocedure is daarbij ook mogelijk.

4. Omgevingsplan en de omgevingsvergunning

Onder de Omgevingswet stelt de gemeente één omgevingsplan vast voor haar hele grondgebied. Het omgevingsplan heeft een brede reikwijdte en kan regels bevatten die over de hele fysieke leefomgeving gaan. Concreet regelt het omgevingsplan de balans in de toedeling van functies aan locaties.

Onder de Omgevingswet stelt de gemeenteraad een Omgevingsplan vast voor het gemeentelijk grondgebied. Daarin legt de raad lokale beleidskaders vast voor de fysieke leefomgeving. Het college van burgemeester en wethouders (college van B&W) is en blijft bevoegd gezag voor het afgeven van omgevingsvergunningen en toetst aanvragen voor initiatieven en ruimtelijke ontwikkelingen aan het Omgevingsplan. Voor aanvragen omgevingsvergunning die in strijd zijn met het Omgevingsplan is geen instemming van de gemeenteraad nodig. De gemeenteraad adviseert dan het college van B&W (artikel 16 lid 15 Omgevingswet). Daarnaast heeft de gemeenteraad straks de bevoegdheid om het Omgevingsplan te wijzigen en regels op te nemen waarmee een goede fysieke leefomgeving geborgd wordt.

5. Kostenverhaal

In projecten waarbij de gemeente zelf geen grondpositie heeft worden de kosten die de gemeente maakt, verhaald op de initiatiefnemer(s). Dit kostenverhaal omvat enerzijds de kosten die de gemeente maakt voor de inzet van het ambtelijk apparaat en externe adviseurs (de plankosten) en anderzijds kosten voor de aanleg of aanpassing van de openbare ruimte. Kostenverhaal is ook van toepassing op kosten voor voorzieningen met een bovenwijks karakter: dat wil zeggen, voorzieningen waarvan meerdere gebieden of projecten profijt hebben (de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen).

Kostenverhaal kan plaatsvinden via het privaatrechtelijke spoor (de anterieure overeenkomst) of het publiekrechtelijke spoor (de kostenverhaalsregeling onder de Omgevingswet).

Kostenverhaal via de anterieure overeenkomst

Op basis van de Omgevingswet kan de gemeente nog steeds een anterieure overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer. De gemeente dient bij het aangaan van overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen en is onder meer gebonden aan de regels uit het Burgerlijk Wetboek. De kostensoortenlijst en de wettelijke regeling van het kostenverhaal (waaronder de 'PPT'-criteria) zijn niet direct van toepassing op de anterieure overeenkomst. De wetgever verwacht dat zij, net als nu, wel het referentiekader zullen vormen en zo (net als onder de werking van de Wro) een schaduwwerking zullen hebben op de onderhandelingen over de totstandkoming van een anterieure overeenkomst. Het beleid met betrekking tot kostenverhaal wordt opgenomen in de nog op te stellen nota kostenverhaal die later als bijlage aan de nota grondbeleid zal worden toegevoegd.

Het privaatrechtelijke spoor blijft de voorkeur voor afspraken over te verhalen kosten.

Publiekrechtelijk kostenverhaal gebiedsontwikkeling

Indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet de gemeente de te verhalen kosten die gemaakt zijn voor werken, werkzaamheden en maatregelen in het geïntegreerde omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit vaststellen.

Het innen van kosten gebeurt onder via de kostenverhaalsbeschikking. Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd. Dit gebeurt dus niet meer via de omgevingsvergunning.

Bijdragen Ruimtelijke Ontwikkeling

De gemeente kan aanvullend op het kostenverhaal ook financiële bijdragen verzoeken en verplichten voor ruimtelijke ontwikkelingen.

6. Stedelijke kavelruil

De Omgevingswet introduceert in afdeling 12.6 een nieuw instrument waarmee eigenaren van onroerende zaken hun eigendommen kunnen ruilen. Dit instrument wordt stedelijke kavelruil genoemd en kan uitkomst bieden in gevallen waarin stedelijke gebiedsontwikkeling niet van de grond komt door bijvoorbeeld versnippering van eigendomsposities.

Uitgangspunt van de wet is dat er sprake moet zijn van minimaal drie partijen die op vrijwillige basis bereid zijn hun onroerende zaken onderling te ruilen. Hiertoe dienen de partijen een kavelruilovereenkomst te sluiten. In de kavelruilovereenkomst kunnen een groot aantal koop- of ruilovereenkomsten en transacties worden opgenomen. In de overeenkomst wordt vastgelegd welke onroerende zaken worden samengevoegd en hoe de

eigendommen worden herverdeeld. De nieuwe verdeling wordt ingeschreven in de openbare registers.

Minnelijke verwerving is het uitgangspunt. In gevallen waarbij het traject van minnelijke verwerking niet tot het gewenste resultaat leidt en de gemeente niet wenst over te gaan tot onteigening, zal stedelijke kavelruil worden overwogen.

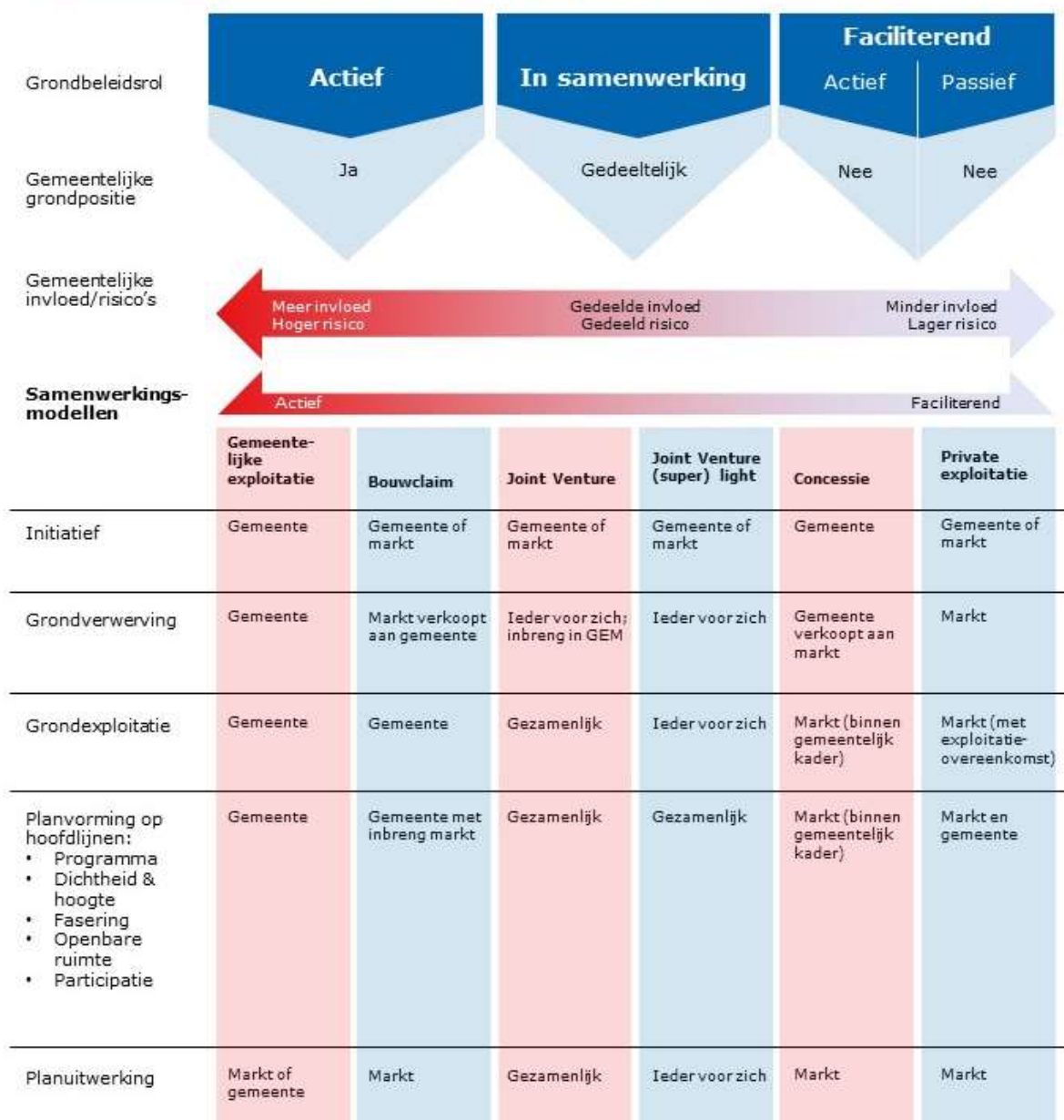
7. Gronduitgifte/ uitgifte van onroerende zaken

Het uitgeven van grond is een belangrijk sturingsinstrument van de gemeente. Met de uitgifte van grond kan de gemeente regie houden over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, de selectie van partijen en uiteindelijk de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelen. Tevens kunnen de door de gemeente gemaakte kosten van bouwgrondproductie via de opbrengsten uit gronduitgifte worden verhaald.

Gronduitgifte is maatwerk: de manier waarop grond wordt uitgegeven, wordt in principe per locatie bepaald.

Bijlage 5 Uitgebreid overzicht grondbeleidsrollen gemeente

Gemeentelijke invloed & risico's per grondbeleidsrol



Bijlage 6 Verschillen in Nota Grondbeleid 2024

In aanvulling op de samenvatting tonen onderstaande tabellen per thema de beleidsmatige uitgangspunten in de Nota Grondbeleid 2024 ten opzichte van voorgaand beleid:

Thema	Voorgaand beleid	Nota Grondbeleid 2024
Grondbeleid	Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen voert de gemeente de regie waarbij het grondbeleid ondersteunend is.	ongewijzigd
	In de keuze van een vorm van grondbeleid geldt het principe: "actief grondbeleid: nee, tenzij..."	In de keuze van een vorm van grondbeleid geldt het principe: "actiever grondbeleid: ja, indien het valt binnen de bestaande ambities en visies". Daarnaast worden altijd 7 afwegingscriteria doorlopen ter ondersteuning van een afgewogen bestuurlijke beslissing.
	Ongeacht de gekozen vorm van grondbeleid heeft de gemeente in alle varianten een sturende regierol.	In vrijwel alle vormen van gekozen grondbeleid heeft de gemeente een sturende regierol, behalve bij (passief) faciliterend grondbeleid.
	De gemeente zet in op maximale regie en opbrengsten tegen minimale kosten en risico's. Per geval dient te worden bepaald welke vorm van grondbeleid hier het beste bij past.	De gemeente zet in op maximale regie en op de balans tussen hoge opbrengsten/hoge kwaliteit, tegen passende kosten, en passende risico's <u>voor zover mogelijk</u> . Onderkend wordt dat de maximale regie vaak juist meer risico draagt. Per geval dient te worden bepaald welke vorm van grondbeleid hier het beste bij past.
	Planmatige verwervingen worden slechts gedaan binnen het kader van een vooraf door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie.	Planmatige verwervingen worden in de regel gedaan binnen het kader van een vooraf door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie. In uitzonderingsgevallen is een strategische aankoop mogelijk mits passend binnen de vastgestelde kaders. ⁶
	Strategische en gelegenheids-(grond)aankopen in het kader van	ongewijzigd

⁶ Financiële Verordening (DROP) art. 10 en 10 2023.

	actief grondbeleid vinden plaats voor zover deze passen binnen de door de raad vastgestelde plannen en visies, waaronder de Structuurvisie. Strategische aankopen worden gedaan op voorstel van grondbeleidsteam waarna het college formeel besluit. Om moverende redenen kan daarvan worden afgeweken. Het college van burgemeester en wethouders verantwoordt zich daarover achteraf bij de jaarrekening.	
Grondprijsbeleid	De gemeente gaat uit van marktconforme grondprijzen. Deze worden bepaald door taxatie (zie hiervoor ook bijlage 7 Taxatieprotocol) of komen tot stand door middel van een biedprocedure.	De gemeente gaat uit van marktconforme grondprijzen. Deze worden bepaald door taxatie (zie hiervoor ook bijlage 7 Taxatieprotocol) of komen tot stand door middel van een <u>openbare</u> biedprocedure.
	Jaarlijks wordt (met de grondprijzen- en parameterbrief) een grondprijzenoverzicht vastgesteld waarin de diverse soorten uitgiftes en ook de minimum grondprijzen zijn vastgelegd, en gerapporteerd wordt over de methode om tot een prijs te komen.	ongewijzigd
	Ten aanzien van lopende contractafspraken geldt dat de gemeente bereid is om ten opzichte van contractpartijen strikte nakoming te vorderen indien zij afspraken niet of niet tijdig nakomen.	ongewijzigd
Uitgiftebeleid	Alle vormen van gronduitgifte zijn mogelijk (huur, erfpacht, verkoop), tenzij nadrukkelijk anders is bepaald.	ongewijzigd
	De selectie van marktpartijen en de verkoop van grond door de gemeente komt in concurrentie tot stand.	De selectie van marktpartijen en de verkoop van grond door de gemeente komt in concurrentie tot stand. De enige uitzondering hierop is een één op één uitgifte op basis van de Didam-arrest principes.
	Grondtransacties binnen een grondexploitatie vallen onder mandatering van de verantwoordelijke ambtenaar. Grondtransacties die niet binnen een grondexploitatie zijn opgenomen passeren voor goedkeuring het college van burgemeester en wethouders en voor eventuele wensen en bedenkingen de	ongewijzigd.

	gemeenteraad (met bijbehorende begrotingswijziging).	
Beheer	Het tijdelijk beheer is gericht op het voorkomen van waardevermindering van de onroerende zaak. Het behoud is gericht op het in stand houden van de zaak, het voorkomen van vandalisme, overlast en (bodem) vervuiling.	Beheer is gericht op het voorkomen van waardevermindering van de onroerende zaak. Het behoud is gericht op het in stand houden van de zaak, het voorkomen van vandalisme, overlast en (bodem) vervuiling. Tijdelijk beheer staat daarnaast deze ten dienste van de planontwikkeling, en is gericht op veiligheid en beperking van de lasten.
	Om risico's van juridische belemmeringen te voorkomen, vindt in eerste instantie tijdelijk beheer plaats op basis van voortgezet gebruik.	ongewijzigd
	De opbrengsten die voortvloeien uit tijdelijk beheer komen ten goede aan de grondexploitatie.	ongewijzigd
	Permanent beheer valt niet onder grondexploitatie maar onder vastgoedexploitatie.	ongewijzigd
	Als een locatie niet binnen een termijn van 5 jaar zal worden (her-)ontwikkeld, valt deze onder beheer en verantwoording van het Vastgoedbedrijf.	Als een locatie niet binnen een termijn van 5 jaar zal worden (her-)ontwikkeld, valt deze onder permanent beheer en verantwoording van het team Vastgoed in het Cluster Publiksaccommodaties
Financiële kaders	Het deel van de weerstandscapaciteit dat de benodigde weerstandscapaciteit overstijgt, kan in principe worden afgestort aan de stad.	Gemeente voert een bestemmingsreserve Grondbedrijf die door dotaties van winstnemingen wordt opgebouwd. Onder strikte voorwaarden kunnen posities hiermee worden ingenomen die bijdragen aan het (sneller) realiseren van beleidsambities.
	Het openen van een grondexploitatie valt onder het budgetrecht van de gemeenteraad. Bij het voorstel van het college aan de gemeenteraad tot het openen van zo'n complex, zal tevens verklaard moeten worden voor welke vorm van grondbeleid is gekozen en welke motieven daaraan ten grondslag liggen.	Gemeenteraad keurt ontwikkelingen goed en stelt een grondexploitatie vast onder voorwaarde dat de verwachte tekorten en risico's bij vaststelling gedekt zijn. Hiervoor ligt de eindverantwoordelijkheid bij de opdrachtgever.
	De voorziene projectspecifieke risico's worden als apart onderdeel van de vermogenspositie opgenomen binnen het Grondbedrijf. Het benoemen van deze verwachte risico's leidt nog niet tot het vormen van een	Gemeenteraad keurt ontwikkelingen goed en stelt een grondexploitatie vast onder voorwaarde dat de voorziene risico's gedekt zijn, ten behoeve van beheersbare risicoprofielen van de ontwikkelingen.

	<p>verliesvoorziening zoals die gevormd wordt voor onafwendbare verliezen. De benoemde risico's worden daarmee nog niet ten laste van de algemene reserve grondbedrijf gebracht.</p>	
<p>Rolverdeling tussen raad en college</p>	<p>De raad heeft besloten om met betrekking tot het grondbeleid, niet (meer) op projectniveau een rapportage te willen ontvangen. Er wordt volstaan met een verwijzing naar de toelichting specifiek per project bij de Prognose Grondbedrijf.</p> <p>De beslissing om te gaan verwerven, wordt genomen door het college, op voorstel van het Grondbeleidsteam. Dit voorstel zal vertrouwelijk worden behandeld waarover de raad eveneens vertrouwelijk wordt geïnformeerd.</p>	<p>De Stapsgewijze aanpak structureert de gebiedsontwikkelingen waarin gemeente actief en/of faciliterend deelneemt. Hierin wordt uiteengezet: de dekking gemeentelijke kosten, afbakening, go/no-go momenten, rolverdeling tussen raad en college, en inspraakmomenten.</p>
	<p>Keuzes ten aanzien van een project worden vastgelegd in een startnotitie die door het college en raad wordt vastgesteld.</p>	<p>Projectinitiatieven worden in een vroeg stadium door een QuickScan in kaart gebracht en dienen als korte inventarisatie van de kans van slagen en de relevantie.</p>
	<p>Bij nieuwe ruimtelijke plannen zet de gemeente Dordrecht in een vroegtijdig stadium een globale grondexploitatie op als basis voor de integrale ontwikkelstrategie.</p>	<p>Een Nota van Uitgangspunten (inclusief bijlage Haalbaarheidsstudie) wordt aan de raad voorgelegd, en beschrijft de leidende uitgangspunten voor het verdere projectmanagement.</p>
	<p>De raad heeft besloten om met betrekking tot het grondbeleid, niet (meer) op projectniveau een rapportage te willen ontvangen. Er wordt volstaan met een verwijzing naar de toelichting specifiek per project bij de Prognose Grondbedrijf.</p> <p>De beslissing om te gaan verwerven, wordt genomen door het college, op voorstel van het Grondbeleidsteam. Dit voorstel zal vertrouwelijk worden behandeld waarover de raad eveneens vertrouwelijk wordt geïnformeerd.</p>	<p>Het college en desbetreffende wethouders zullen vroegtijdig de raad informeren en Wensen en Bedenkingen ophalen voor projecten. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden voor projecten met een geringe substantiële impact en/of die binnen het vigerend beleid vallen. De portefeuillehouder(s) maakt(/maken) de politieke afweging of eerder in het traject afstemming gewenst/genoodzaakt is.</p>