

Nota Grondbeleid 2015

Samenvatting: uitnodigend grondbeleid

Het grondbeleid van de gemeente Kampen is maatwerk. Per project maken we een expliciete keuze voor de rol en het grondbeleidinstrumentarium dat we willen hanteren, voor de wijze waarop we de grondexploitatie willen (laten) voeren en voor de samenwerkingsvorm die daarbij het meest geschikt is. We kiezen – binnen de mogelijkheden die er in Kampen zijn – bij voorkeur voor een faciliterende en uitnodigende rol, maar pakken waar noodzakelijk en verantwoord een regisserende of actieve rol. Het grondbeleidinstrumentarium zetten we in om daarmee onze ruimtelijke en maatschappelijke doelen te bereiken. Ongeacht welke samenwerkingsvorm gekozen wordt, willen we de risico's die uit onze keuze naar voren komen zoveel mogelijk beperken en beheersen via risicomanagement.

Nota Grondbeleid 2015

Samenvatting

H1 Aanleiding actualisatie

- 1.1 Integrale herziening Nota Grondbeleid
- 1.2 Leeswijzer

H2 Wat is grondbeleid?

H3 Vorm van grondbeleid in Kampen

- 3.1 Samengevat: uitnodigend grondbeleid

H4 Uitvoering van het grondbeleid

- 4.1 De gemeente als eigenaar
- 4.2 De gemeente als (samenwerkings)partner
- 4.3 De gemeente als bevoegd gezag
- 4.4 Samengevat: uitvoering van het grondbeleid

H5 Financieel beheer

- 5.1 Grond- en gebiedsexploitatie
- 5.2 Risicomanagement
- 5.3 Reserve Bouwgrondexploitatie
- 5.4 Weerstandsvermogen grondbedrijf
- 5.5 Samengevat: financieel beheer

Bijlagen

- I Overzicht van de vastgestelde beleidsnota's die betrekking hebben op het ruimtelijk beleid van de gemeente Kampen
- II Verklarende Woordenlijst
- III Lijst met gebruikte afkortingen
- IV Bronnen

H1 Aanleiding actualisatie

De afgelopen jaren is er veel veranderd in de uitvoering van ons gemeentelijk grondbeleid. Dit kent verschillende oorzaken: oorzaken met tijdelijke gevolgen, maar ook oorzaken die tot meer structurele veranderingen leiden.

Economische crisis: temporisering van gebieds- en vastgoedontwikkelingen

Een belangrijke oorzaak is gelegen in de economische crisis. Deze raakt ook de gemeente Kampen. De markt voor vastgoed is hierdoor veranderd en daarmee verlopen de geplande gebiedsontwikkelingen in een ander tempo dan voorzien; een deel van de projecten ondervindt vertraging. Dit betekent onder andere dat de jaarlijkse verkoop van bouwgrond is teruggelopen, grondprijzen onder druk zijn komen te staan en lagere grondopbrengsten zijn gerealiseerd dan begroot. Ook de komende tijd hebben we nog te maken met (grote) onzekerheden in de perspectieven, looptijden en opbrengsten van onze grondexploitaties.

Meer aandacht voor herstructurering en herbestemming

De crisis betekende voor Kampen ook een toename in het aantal leegstaande panden. Een ruimtelijk, economisch en soms ook sociaal probleem. Het bevorderen van herbestemmingen is daarmee een belangrijk speerpunt geworden in ons beleid. Hierbij gaat het niet alleen over gebouwen; herbestemmen betekent zoeken naar nieuwe functies, zodat een gebouw, complex of terrein van duurzaam nut kan zijn voor haar gebruikers.¹ Lag de focus decennialang vooral op uitbreiding van bestaand stedelijk gebied, op dit moment is het kwalitatief op peil houden van het bestaand stedelijk gebied een minstens zo belangrijke opgave.

Gewijzigde inzichten in de rol van de gemeente

Parallel aan de crisis is (het denken over) de rol van de overheid veranderd. Kort samengevat hoort daarbij een terugtrekkende overheid die meer overlaat aan de samenleving. Dit betekent op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling voor bewoners en ondernemers meer zeggenschap en verantwoordelijkheid over de eigen leef- en werkomgeving en meer ruimte voor het ontplooiën van initiatieven. Dit maakt dat binnen de gemeente Kampen de belangstelling voor een andere, meer organische manier van ontwikkelen toeneemt. Voor een manier van werken waarbij het initiatief van 'onderop' komt.

Afbeelding Vloeddijk 1 (pesthuis) met bij/onderschrift:

Op dit moment wordt onderzocht of de locatie van het stadsarchief - waar het oude Pesthuis onderdeel van uit maakt - een herbestemming kan krijgen, onder andere in de vorm van sociale woningbouw.

1.1 Integrale herziening Nota Grondbeleid

De effecten van bovengenoemde ontwikkelingen op het grondbeleid zijn groot. Zo groot, dat het noodzakelijk was om na te denken over hoe we het grondbeleid de komende jaren willen inzetten. Na te denken over de kansen, risico's en onzekerheden. Daarnaast stond een integrale herziening van de Nota Grondbeleid al in de planning; bij de vaststelling van de nota in 2009 is besloten het grondbeleid na twee jaar te evalueren en na vier jaar integraal te herzien.

Met het vaststellen van de *Nota Grondbeleid 2015* vervalt de *Nota Grondbeleid 2009* en de *Evaluatie Nota Grondbeleid* van 2012. De *Nota Grondbeleid 2015* is openbaar.

1.2 Leeswijzer

In de *Nota Grondbeleid 2015* gaan we in op wat grondbeleid inhoudt (hoofdstuk 2), welke vorm van grondbeleid we als gemeente voorstaan (hoofdstuk 3) en hoe we hier uitvoering aan willen geven (hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 gaat in op hoe we in Kampen het financieel beheer uitvoeren. In de bijlagen vindt u onder andere een verklarende woordenlijst waarin de belangrijkste termen zijn toegelicht.

¹ Kampen, rijk aan erfgoed, 2013.

H2 Wat is grondbeleid?

In apart kader, met bij/onderschrift (onder het citaat):

“Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel. Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, duurzaamheid, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken, en is dus niet leidend maar volgend op deze ruimtelijke doelstellingen.”

Handreiking grondbeleid voor raadsleden (VNG, 2013)

De gemeente Kampen heeft in de Structuurvisie Kampen 2030 de hoofdlijnen geschetst van het voorgenomen ruimtelijke beleid voor de komende jaren. In een aantal beleidsnota's is, passend binnen de hoofdlijnen van de structuurvisie, dit ruimtelijk beleid voor een bepaald thema of een bepaalde sector van het beleid (denk bijvoorbeeld aan het Woonplan, de Groenstructuurvisie of de Havenvisie) of voor een bepaald gebied (zoals de gebiedsvisies voor IJsselmuiden en de binnenstad) nader uitgewerkt.²

In de Structuurvisie Kampen 2030 zijn als centrale opgaven benoemd:

- het realiseren van ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe woningen
- het op peil houden van het aanbod aan gemengd bedrijventerrein en het uitbouwen van de watergebonden bedrijvigheid, glastuinbouw en dienstverlening
- het op peil houden van het voorzieningenniveau in de binnenstad, de wijken en de dorpen
- het verbeteren van de bereikbaarheid van de gemeente Kampen vanuit de rest van Nederland en het in stand houden en verbeteren van de bereikbaarheid binnen de stad
- het verbeteren van de veiligheid tegen overstroming van de IJssel, het beschermen en ontwikkelen van landschappen en natuurgebieden en het uitbouwen van de recreatieve mogelijkheden rond landschap, water en historische binnenstad

De komende jaren betekent dit volgens de structuurvisie meer concreet onder andere:

- woningbouw in de Hanzewijk, het Onderdijks, het Stationskwartier, het Meer en in de kleine kernen (afroeden van reeds in gang gezette ontwikkelingen) met ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap
- herstructurering van het verouderd bedrijventerrein Spoorlanden
- realisatie van een wijkcentrum in het Stationskwartier en in de Hanzewijk (waar naast detailhandel ook maatschappelijke voorzieningen een plek krijgen)
- realisatie van enkele ontbrekende schakels in het fietsnetwerk
- aanleg van het Reevediep als 'noodoverloop' tussen IJssel en Drontermeer en het ontwikkelen van een recreatief uitloopegebied rond de Zwartendijk

Ons grondbeleid is een middel om deze ruimtelijke doelen te verwezenlijken, met de kanttekening dat dat natuurlijk wel financieel verantwoord en haalbaar moet zijn.

Evt. afbeelding structuurvisiekaart met bij/onderschrift:

In de Structuurvisie Kampen 2030 zijn de hoofdlijnen geschetst van het voorgenomen ruimtelijk beleid van de gemeente Kampen.

H3 Vorm van grondbeleid in Kampen

De vraag is nu hoe we met ons grondbeleid zo optimaal mogelijk bovengenoemde doelen kunnen bereiken. Maar ook: hoe we daarbij de 'consument' het beste bedienen. Hieronder de resultaten van onze zoektocht en de keuze voor de vorm van grondbeleid die we als gemeente de komende jaren voorstaan.

Actief grondbeleid vraagt om een andere invulling

De gemeente Kampen heeft de afgelopen jaren een actief grondbeleid gevoerd waarbij diverse grondposities zijn verworven ten behoeve van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De grondvoorraad is daarmee zodanig dat we de komende jaren de vraag naar nieuwe woningen en bedrijventerreinen

² Voor een volledig overzicht zie bijlage I, pagina xx.

voldoende kunnen faciliteren. De nadruk zal dan ook meer komen te liggen op het vermarkten van de gronden die we in bezit hebben. Daarnaast is een actief gemeentelijk grondbeleid in de toekomst ook niet altijd meer nodig voor het bereiken van onze ruimtelijke doelstellingen. Via het publiekrecht (Wet ruimtelijke ordening en in de toekomst Omgevingswet) kunnen gemeenten vrijwel al hun beleidsdoelen (inclusief kostenverhaal) bereiken. Actieve (en risicovolle) grondverwervingen zijn in principe niet meer nodig, tenzij het maatschappelijk belang daar om vraagt. Denk bij dit laatste bijvoorbeeld aan het borgen van de toekomst van de sociale huursector als de Herzieningswet - die per 1 januari 2016 ingaat - de mogelijkheden voor grondverwerving beperkt voor de corporaties.

Goed afstemmen van vraag en aanbod

Het is in deze onzekere tijd belangrijk om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen. Om aan te sluiten op de markt (vraag) (de daadwerkelijke behoefte aan woningen, bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht) en daarmee een goede afzetbaarheid te bevorderen. Dit vraagt om een marktgerichte houding van de gemeente waarbij niet het programma maar de wensen van de eindgebruiker voorop staan.

Ruimte bieden aan initiatieven

Daarnaast hoeven, kunnen en willen we niet meer alles zelf doen. Sterker nog, we hebben de energie en ondernemerskracht van 'onderop' hard nodig om onze gemeente vitaal te houden. Dit vraagt om een uitnodigend klimaat waarin initiatieven van bewoners, ondernemers, ontwikkelaars, woningcorporaties en andere instellingen tot bloei kunnen komen én een faciliterende, flexibele houding van de gemeente. Steeds vaker zullen we als gemeente volstaan met het scheppen van de randvoorwaarden.

Uitnodigende grondhouding

Kortom, we kiezen voor een marktgerichte, flexibele vorm van grondbeleid waarbij de gemeente, binnen de vastgestelde kaders, partijen uitnodigt, stimuleert en uitdaagt om zelfstandig of samen met andere partners de gewenste veranderingen in het grondgebruik zo te initiëren dat dit optimaal aansluit bij zowel de gemeentelijke belangen en doelen als bij die van de eindgebruikers. In dat kader past het ook om het gesprek aan te gaan met de corporaties over de bouw van sociale huurwoningen in onze gemeente.

In gang gezette ontwikkelingen

Deze uitnodigende grondhouding betekent niet dat alles anders wordt. De gemeente Kampen heeft, zoals al eerder aangegeven, vele jaren een actief grondbeleid gevoerd waarbij (al dan niet in overleg met marktpartijen) diverse grondposities zijn verworven met het idee om vanuit de positie van grondeigenaar de gewenste ruimtelijke doelen te realiseren. In dat kader zijn er voor een belangrijk deel van de woningbouwontwikkelingen (bouwclaim)afspraken gemaakt met marktpartijen (o.a. in de afwikkeling van het groundbank dossier). Uit deze afspraken komt de komende jaren een belangrijk deel van de bouwproductie in de gemeente Kampen voort.

Maatwerk

Daarnaast kan het, ook de komende jaren - incidenteel - nodig zijn om actief gronden te verwerven; gronden die van strategisch belang zijn om bepaalde gestelde doelen te bereiken. Of nodig zijn om, als een gewenste ontwikkeling niet opgepakt wordt door derden, te kiezen voor een regisserende of actieve rol. Dit betekent dat naast de instrumenten van het faciliterende grondbeleid ook instrumenten van het actieve grondbeleid ingezet kunnen worden,³ zodat we in verschillende situaties en onder verschillende omstandigheden maatwerk kunnen leveren. In hoofdstuk 4 gaan we hier nader op in.

Afbeelding/foto van Het Onderdijks met bij/onderschrift:

Het project Het Onderdijks is een voorbeeld van een actief grondbeleid. De gemeente heeft hier gronden aangekocht, bouwrijp gemaakt en in bouwrijpe staat verkocht aan andere partijen (projectontwikkelaars, beleggers, corporaties, scholen en particulieren).

Afb./foto van Het Meer met bij/onderschrift:

³ Voor een nadere toelichting op de termen actief en faciliterend grondbeleid zie bijlage II, pagina xx.

In project Het Meer is gekozen voor een publiek-private samenwerking. Hier werken we samen met ontwikkelcombinatie PWM B.V.; we brengen gezamenlijk de gronden in en brengen deze ook gezamenlijk tot ontwikkeling in een gezamenlijke grondexploitatie.

Afbeelding/foto van locatie Kalter met bij/onderschrift:

De locatie Kalter in IJsselmuiden is een voorbeeld van faciliterend grondbeleid. De gemeente verleent medewerking aan deze ruimtelijke ontwikkeling door het opstellen van een bestemmingsplan en heeft het kostenverhaal verzekerd in een overeenkomst.

Samengevat: uitnodigend grondbeleid

De gemeente Kampen kiest - binnen de mogelijkheden die er in Kampen zijn - bij voorkeur voor een uitnodigende, faciliterende vorm van grondbeleid, maar pakt waar noodzakelijk en verantwoord een regisserende of actieve rol.

H4 Uitvoering van het grondbeleid

De vraag is nu hoe we uitvoering geven aan het uitnodigende grondbeleid dat we als gemeente voorstaan. Grondeigendom (of juist niet) is hierbij een bepalende factor. Vanuit die invalshoek wordt in dit hoofdstuk een doorkijk gegeven. Daarbij komen ook de afwegingsfactoren aan de orde die bepalen wanneer de gemeente Kampen een regisserende of actieve rol voor haar rekening neemt.

4.1 De gemeente als eigenaar

De gemeente Kampen heeft decennia lang een actief grondbeleid gevoerd en veel grondposities verworven. Dit met het idee om vanuit de positie van eigenaar de gewenste ruimtelijke doelen te realiseren. Naast grond hebben we ook panden in eigendom. Nu we meer ruimte willen bieden aan private en particuliere initiatieven, kiezen we er als gemeente idealiter voor om de beoogde ruimtelijke doelen te laten realiseren door de partijen en actoren in markt en maatschappij.

Als eigenaar hebben we diverse instrumenten beschikbaar om partijen actief uit te nodigen bij te dragen aan het verwezenlijken van de gewenste gemeentelijke ontwikkelingen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan:

- een openbare inschrijving voor kleinschalige ontwikkelingen
- het aanbieden van bouwveloppen aan marktpartijen (o.a. binnen de bouwclaimafspraken)
- het verlenen van een concessie⁴
- een goede marketingstrategie (via o.a. citymarketing, social media en stadswinkel)
- het organiseren van een competitie of prijsvraag
- het houden van een tender of aanbesteding
- de inzet van grondbeleidsinstrumenten als erfpacht, opstalrecht e.d.
- het mogelijk maken van tijdelijke bestemmingen ('pauzelandschappen') als vliegwiel voor verdere ontwikkeling van een gebied

Het schetsen van een 'wervend perspectief', een beeld van de (globale) richting waarin we een gebied graag zien transformeren, kan hierbij ingezet worden als communicatie-instrument dat kan inspireren en werken als katalysator. Evenementen als de Provada en de Woonbeurs, maar ook wijkbijeenkomsten of speciale evenementen in het kader van projecten bieden een podium om een en ander uit te dragen. Daarnaast willen we ook meer gebruik maken van 'social media' (twitter, facebook, website). Al naar gelang een ontwikkeling een hogere prioriteit heeft (vanwege het maatschappelijk belang van de opgave of de strategische ligging van de locatie), wordt er meer energie (geld, tijd en capaciteit) gestoken in het actief uitnodigen en stimuleren.

Uitgifte tegen marktconforme prijzen

Eigendomsoverdracht is en blijft de gebruikelijke wijze waarop gronden en opstallen in de gemeente Kampen worden uitgegeven. Daarbij hanteren we, mede in verband met staatssteunregelgeving, marktconforme prijzen. De grondprijzen worden jaarlijks door het college van B&W vastgesteld en

⁴ Voor een nadere toelichting zie bijlage II, pagina xx.

vastgelegd in de Nota Grondprijzen. Bij de verkoop kunnen we uitgiftevoorwaarden opnemen om enige sturing op de ontwikkeling te kunnen uitoefenen. Voorwaarden die publiekrechtelijk geregeld zijn of kunnen worden (via de wet of via het bestemmingsplan) worden niet in de uitgifteovereenkomst opgenomen. Andere vormen van uitgifte, zoals het vestigen van een recht van erfpacht of opstal, maar ook huurkoop (verkoop met een afbetalingsregeling), kunnen om bijzondere redenen worden toegepast.⁵ Denk hierbij bijvoorbeeld aan financieringsredenen.

Het aanbieden van bestaand vastgoed aan de markt gebeurt in beginsel openbaar. Ieder die geïnteresseerd is, kan dit in een dergelijk geval kenbaar maken. Er kunnen echter redenen zijn om op voorhand een selectie van partijen te maken (via een onderhandse procedure) of om een op een met een partij in onderhandeling te treden. Bij deze selectie moeten we uiteraard voldoen aan de (Europese) regels met betrekking tot aanbesteding en staatssteun. Objectiviteit en transparantie staan daarbij centraal.

Indien noodzakelijk en verantwoord: een regisserende of actieve rol

Niet alle ontwikkelingen komen van de grond zonder gemeentelijk ingrijpen. Is ontwikkeling wel gewenst, dan pakken we in eerste instantie een regisserende rol. Een rol waarbij we partijen (potentiële kopers/eindgebruikers, ontwikkelaars, beleggers of andere financiers) actief bij elkaar brengen, een duwtje in de rug geven en vooraf afspraken maken over de inzet van gemeentelijke middelen. Als een ontwikkeling met een hoge prioriteit (vanwege het maatschappelijk belang van de opgave of de strategische ligging van de locatie) ondanks het duwtje in de rug niet opgepakt wordt door derden, kan de gemeente besluiten een actieve rol voor haar rekening te nemen. Dit gebeurt bij voorkeur in de vorm van zogenaamde 'speldenprikken', relatief kleinschalige ingrepen (bijvoorbeeld het ontwikkelen van een enkel perceel) om een eventuele impasse te doorbreken en zo een gebiedsontwikkeling op gang te helpen.

Afbeelding van bv. Atelier Bolwerk Buitenwacht met bij/onderschrift:

Bolwerk Buitenwacht is een locatie van strategisch belang, de 'voorkeur' van de historische binnenstad en een kwaliteitsimpuls is – gezien de huidige situatie – dan ook dringend gewenst. Als katalysator van een meer organische bottom-up ontwikkeling van het gebied investeert de gemeente Kampen in een eerste 'speldenprik', de aanpassing van de aanlanding van de trein. Dit schept ruimte voor een gastvrije entree voor treinreizigers die de binnenstad willen bezoeken en voor bijvoorbeeld horeca – met terras – in het stationsgebouw dat al jaren leeg staat.

De keuze voor een actieve rol kan ook voortkomen uit het feit dat sturing gewenst is; als de planvorming bij de gemeente ligt is maximale sturing mogelijk. Dit moet uiteraard afgezet worden tegenover de benodigde financiële ruimte, de verdienmogelijkheden en de risico's die we willen en kunnen nemen.

In uitzonderlijke gevallen: verwerving

Als de gemeente kiest voor een actieve rol, kan het nodig zijn om (aanvullend) grond te verwerven om het beoogde doel te realiseren. Dit is zeker geen gemeentelijk streven en gebeurt alleen als het echt noodzakelijk is. In een dergelijk geval gaan we uit van het minnelijk verwerven van de betreffende eigendommen tegen een vooraf getaxeerde waarde. De minnelijke verwerving kan ondersteund worden met de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Als we er niet in slagen om de benodigde grond minnelijk te verwerven, zullen we in het uiterste geval overgaan tot onteigening. Als het instrument stedelijke herverkaveling in de nieuwe Omgevingswet is verankerd, kan ook dit instrument worden ingezet.⁶

Beheer van onze grondeigendommen

Gronden waarvan we eigenaar zijn, moeten we beheren of laten beheren. Op dit moment is een groot deel van de gronden voor de komende tijd verpacht c.q. verhuurd. De gemeente Kampen staat open voor vormen van tijdelijk grondgebruik en nodigt partijen uit om met initiatieven te komen. Het tijdelijk beheer dient op een maatschappelijk en/of commercieel verantwoorde wijze gevoerd te worden en mag het imago van het gebied niet aantasten. Als duidelijk is dat gronden geen strategische functie meer hebben voor de gemeente, kunnen we er voor kiezen deze af te stoten.

⁵ Voor meer informatie zie de Nota Grondprijzen die jaarlijks door het College van B&W wordt vastgesteld.

⁶ Voor meer informatie over stedelijke herverkaveling zie paragraaf 4.2 pagina xx.

Tijdelijk beheer van vastgoed

Naast grond hebben we ook gebouwen in eigendom. Het vastgoed in onze portefeuille dat tijdelijk beheerd wordt (enerzijds vastgoed dat is verworven met (her)ontwikkeling als doel, anderzijds vastgoed dat inmiddels niet meer noodzakelijk is voor gemeentelijke doelstellingen) is zeer divers. Voor een deel hiervan is het verkopen, zeker in de huidige markt, niet eenvoudig. Om die reden bieden wij het vastgoed ook in (tijdelijke) verhuur of pacht aan. Als vastgoed op korte termijn beschikbaar moet zijn, wordt gezocht naar een invulling die snel en zonder rechten opgezegd kan worden. Dit heeft tot gevolg dat er geen of nauwelijks huuropbrengsten staan tegenover de doorlopende rente- en beheerlasten. Het vastgoed heeft op deze manier geen financiële meerwaarde voor een beoogde gebiedsontwikkeling of herontwikkeling. Tijdelijk beheer van het vastgoed kan echter dienen als vliegwiel voor toekomstige ontwikkelingen en in die zin ook nadrukkelijk worden meegenomen in het planvormingsproces. De financiële exploitatie van het beheer wordt in beginsel gedekt uit de toekomstige ontwikkeling c.q. de verkoopopbrengst of moet op een andere wijze bekostigd worden.

4.2 De gemeente als (samenwerkings)partner

De gemeente Kampen heeft een aantal locaties in eigendom waarop verplichtingen rusten van diverse marktpartijen (bouwclaims). Realisatie van de gewenste ruimtelijke doelen wordt hier gezamenlijk met deze marktpartijen opgepakt. Of is intussen opgepakt, bijvoorbeeld in Het Stationskwartier, waar we samen met Rotij Projecten BV de gronden inbrengen en ontwikkelen. Daarnaast kunnen we ook met de benodigde gronden in bezit vrijwillig kiezen voor een vorm van samenwerking. Met name voor complexe en/of omvangrijke projecten met een hoog risicoprofiel is samenwerking steeds vaker een middel om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Een andere overweging om een samenwerkingspartner te zoeken is het aantrekken van kennis en kunde, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van nieuwe concepten en ideeën.

Afbeelding opnemen van Zuiderzeehaven met bij/onderschrift:

Achter de ontwikkeling van de Zuiderzeehaven in Kampen staat een publiek-private samenwerking (PPS). De Ontwikkelingsmaatschappij Zuiderzeehaven bestaat uit drie marktpartijen (Dura Vermeer, Dredging International en De Vries & Van de Wiel) en drie publieke partijen (de gemeenten Kampen en Zwolle en de provincie Overijssel).

Keuze van samenwerkingspartner(s)

Soms is op voorhand duidelijk welke partij partner wordt in een project (bijvoorbeeld vanwege de ingenomen grondposities of in het verleden toegezegde bouwclaims), soms staat het de gemeente vrij om een samenwerkingspartner te kiezen. In de gevallen waarin de gemeente (volledig) grondeigenaar is, zoeken we bij voorkeur naar een samenwerkingspartner door middel van een selectie of aanbesteding.⁷ De gemeente kan echter ook kiezen voor een één op één samenwerking, bijvoorbeeld als een (markt)partij met een goed plan komt voor een van onze ontwikkelingslocaties. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is de Europese regelgeving met betrekking tot aanbestedingen en staatssteun, die regels verbindt aan onze mogelijkheden om samen te werken met private partijen.

Samenwerkingsvormen

Als gekozen wordt voor samenwerking, zijn er verschillende samenwerkingsvormen mogelijk. Daarbij kan gedacht worden aan een samenwerking uitsluitend gericht op de planvorming. Een stap verder is een samenwerking met een gemeenschappelijke grondexploitatie (joint venture). Dit kan vorm krijgen door middel van een samenwerkingsovereenkomst of door middel van een apart op te richten rechtspersoon. In alle gevallen geldt dat het gemeentelijk kostenverhaal, conform de Wet ruimtelijke ordening (in de toekomst Omgevingswet), verzekerd dient te zijn. Het onderstaande schema geeft inzicht in de verschillende samenwerkingsvormen en de bijbehorende strategische overwegingen.

⁷ Voor meer informatie zie de Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid (2014).

Samenwerkingsmodel	Type grondexploitatie	Strategische overwegingen
Bouwclaimmodel	Gemeentelijke GREX	In dit model draagt de private partij haar grond over aan de gemeente voor een afgesproken prijs, in ruil voor een toekomstig recht op afname van een bepaald aantal bouwrijpe kavels. De risico's worden hier meer gespreid als in het traditionele model. De gemeente loopt het risico om langdurig aan gemaakte afspraken gebonden te zijn, zonder dat de gereserveerde grond wordt afgenomen. Hiertoe is het van belang om in een bouwclaimovereenkomst duidelijke afspraken te maken over het moment van afname en de looptijd van de overeenkomst.
Joint venture model	Gezamenlijke GREX	De gemeente en de private partij richten gezamenlijk een grondexploitatiemaatschappij op die de grondexploitatie voert (soms ook gecombineerd met de opstalexploitatie). De risico's worden gedeeld en de sturing vindt gezamenlijk plaats. Punt van aandacht is het beperken van de risico's bij de gemeente in het geval dat de ontwikkeling anders loopt dan op voorhand gedacht.
Concessiemodel	Private GREX	De gehele grondexploitatie wordt aan de markt overgelaten. De gemeente stelt daarbij op voorhand randvoorwaarden waaraan het openbaar gebied moet voldoen. De kosten voor de aanleg van voorzieningen en infrastructuur worden door de private partij gedragen. Het voordeel is dat de gemeente hier weinig risico's loopt, terwijl er wel voorwaarden kunnen worden gesteld aan de realisatie. Veelal zet de gemeente zelf een concessie in de markt via een openbare (Europese) aanbesteding. Van essentieel belang is wel dat de gemeente al haar ambities en wensen in de aanbesteding neerlegt. Degene die de concessie gegund krijgt betaalt een van tevoren bepaalde prijs voor de gronden.

*Samenwerkingsmodellen en strategische overwegingen.*⁸

De afgelopen jaren zijn in de praktijk diverse nieuwe samenwerkingsmodellen ontstaan, zoals de joint venture light, de bouwclaim nieuwe stijl, de concessie nieuwe stijl en de coalitie. Dit zijn allemaal varianten op bovengenoemde modellen. De verdeling van zeggenschap (regie) en risico staat centraal bij de keuze voor een samenwerkingsmodel.

Afbeelding Hanzewijk (DeltaWonen) met bij/onderschrift:

Een bijzondere vorm van samenwerking in de Hanzewijk: 1000 portiekwoningen van DeltaWonen werden gesloopt om plaats te maken voor circa 800 nieuwe woningen waarvan 50% sociale huur is.

Stedelijke herverkaveling

Een bijzondere vorm van samenwerking is het instrument van stedelijke herverkaveling, waarbij meer wordt uitgegaan van een ruil- dan van een uitkoopgedachte (in natura via grond en/of vastgoed in de nieuwe situatie of elders). Dit instrument zal worden opgenomen in de nieuwe Omgevingswet.

⁸ Het schema is gebaseerd op het schema samenwerkingsmodellen uit de Nota Grondbeleid 2013-2016 van de gemeente Reimerswaal (mei 2013).

Kenmerkend voor stedelijke herverkaveling is dat de samenwerking eerder in de planvorming plaatsvindt en de samenwerking per ontwikkelfase kan plaatsvinden en niet meer perse voor het hele traject. Als het instrument stedelijke herverkaveling in de nieuwe Omgevingswet is verankerd, zal ook deze nieuwe vorm van samenwerking als keuzemogelijkheid worden meegenomen voor nieuwe ontwikkelingen in Kampen.

Ruimte voor flexibiliteit

Naast de eerder genoemde samenwerking is ook flexibiliteit in ontwikkelingsprocessen in deze tijd een belangrijke voorwaarde om ontwikkelingen mogelijk te maken. Een goede afzetbaarheid op de markt vraagt tenslotte om ruimte om in te kunnen spelen op de wensen van de eindgebruikers. Dit betekent dat de gemeentelijke kaderstelling vooraf zich vooral richt op de hoofdlijnen, op het raamwerk van de beoogde ontwikkeling. Samenwerkingsovereenkomsten die de gemeente Kampen aangaat, worden niet (meer) in beton gegoten. Bij voorkeur vindt er periodiek een evaluatie plaats om te bepalen of de gemaakte afspraken nog wel voldoen en/of de samenwerking moet worden gecontinueerd.

4.3 De gemeente als bevoegd gezag

Ook op locaties waar de gemeente Kampen geen grondpositie heeft, worden initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen ontplooid, bijvoorbeeld in het bestaand stedelijk gebied. De initiatiefnemer, vaak eigenaar van de grond, benadert de gemeente in een dergelijk geval in de rol van 'bevoegd gezag', het bestuursorgaan dat bevoegd is om een besluit te nemen over het al dan niet verlenen van medewerking aan het initiatief. De gemeente kan haar medewerking verlenen - of, met andere woorden, het initiatief faciliteren – als het initiatief past binnen het ruimtelijk beleid of, als dit niet het geval is maar het initiatief wel waarde toevoegt aan het gebied, door het opstellen of aanpassen van een bestemmingsplan. Daarnaast kan de gemeente ook procesmatig ondersteunen, bijvoorbeeld met de inzet van het zogenaamde initiatieventeam.

In apart kader:

Gemeentelijk initiatieventeam

In het initiatieventeam, dat om de twee weken bijeenkomt, zitten verschillende gemeentelijke disciplines aan tafel. Partijen met een initiatief kunnen hun plan voorleggen aan het gemeentelijk initiatieventeam. Ze ontvangen een advies over de wenselijkheid en tips over het proces dat ze ingaan.

Nut en noodzaak overwegen

Niet alle initiatieven voegen waarde toe aan een gebied en dragen bij aan het realiseren van de door ons beoogde doelen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan de gemeente dan ook, na nut en noodzaak van een initiatief overwogen te hebben, besluiten geen planologische medewerking te verlenen. Zeker als de ontwikkeling in strijd is met de door de gemeente in de Structuurvisie Kampen 2030 - of een ander strategisch beleidskader - geformuleerde doelen. Wij verlenen in principe ook geen medewerking aan een planologische maatregel waarbij het tekort bij de gemeente blijft (zie hieronder onder het kopje Kostenverhaal), omdat het bestemmingsplan daarmee voor de gemeente niet economisch uitvoerbaar is. Dit is anders als we uitdrukkelijk van mening zijn, dat in het belang van het project een gemeentelijke bijdrage in het tekort gerechtvaardigd is. Dat zal zorgvuldig worden afgewogen.

Verplicht kostenverhaal

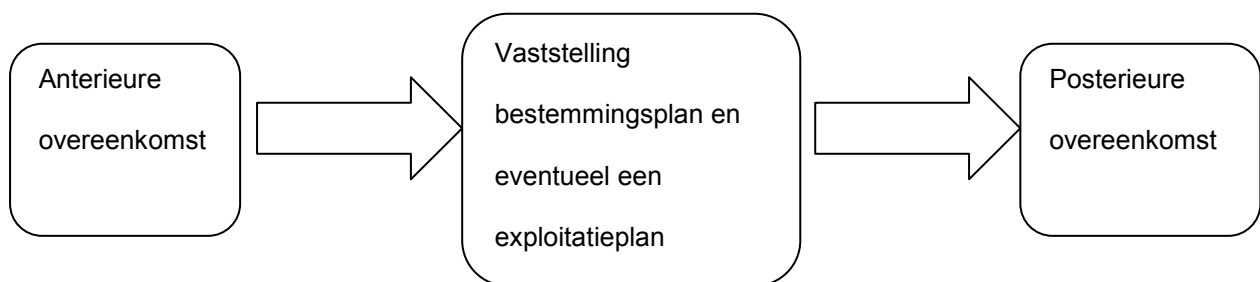
Om particuliere ontwikkelingen te realiseren is vaak een aanpassing in het openbaar gebied en een wijziging van een bestemmingsplan noodzakelijk. Het profijt van de aanpassingen komt ten gunste van de particuliere ontwikkeling. Het is dan ook redelijk dat deze kosten voor de wijziging van het openbaar gebied en/of de plankosten ten laste komen van de betreffende ontwikkeling. Dit is de grondslag voor het kostenverhaal zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en in de toekomst in de Omgevingswet; de wet verplicht de gemeente ertoe de kosten die de gemeente maakt te verhalen op de initiatiefnemer.⁹ De verhaalbare kostensoorten zijn limitatief opgenomen in het Besluit

⁹ De initiatiefnemer kan ook een grondeigenaar zijn binnen een gemeentelijke grondexploitatie die zijn grond niet wil overdragen maar de ontwikkeling zelf realiseren.

ruimtelijke ordening (de kostensoortenlijst). Kosten kunnen alleen verhaald worden voor zover hier opbrengsten tegenover staan.

Twee manieren van kostenverhaal

Er zijn twee manieren waarop het verhaal van kosten kan plaatsvinden: via een overeenkomst of via het exploitatieplan dat bij het ruimtelijk besluit hoort. Wij zetten bij voorkeur in op het verhalen van kosten door het sluiten van een anterieure overeenkomst (vóór het vaststellen van het bestemmingsplan). Ter zekerheidsstelling kunnen we hieraan voorwaarden verbinden (het afgeven van een bankgarantie, een recht van 1^e hypotheek of een concerngarantie). Het verhalen van kosten op basis van het exploitatieplan dient als achtervang en kan worden ingezet als er bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit nog geen overeenkomst tot stand is gekomen. Het exploitatieplan biedt ook de mogelijkheid tot het stellen van eisen t.a.v. de kwaliteit van het openbaar gebied, de fasering, het aandeel sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Nadat een exploitatieplan vastgesteld is, kan de gemeente overigens alsnog een (posterieure) overeenkomst afsluiten met de grondeigenaar. De Nota Grondprijzen die jaarlijks door het College van B&W wordt vastgesteld is kaderstellend voor de grondprijsberekeningen bij particuliere initiatieven.



Als een particulier initiatief in overeenstemming is met het bestemmingsplan vindt de afhandeling plaats via de Wabo-lijn (omgevingsvergunning) en worden onze (plan)kosten in rekening gebracht op basis van de legesverordening.

4.4 Samengevat: uitvoering van het grondbeleid in Kampen

Als grondeigenaar willen we - binnen de mogelijkheden die er in Kampen zijn - partijen uitnodigen om met goede initiatieven te komen die bijdragen aan het realiseren van de gestelde ruimtelijke doelen (zie hoofdstuk 2). Een goede marketingstrategie hoort daar onlosmakelijk bij. Al naar gelang een locatie of ontwikkeling een hogere prioriteit heeft, wordt er meer energie (geld, tijd en capaciteit) gestoken in het actief uitnodigen en stimuleren.

Het kan nodig zijn om te kiezen voor een regisserende of actieve rol. Afwegingsfactoren daarbij zijn:

- de gewenste ontwikkeling wordt niet (zonder meer) door derden opgepakt
- de gewenste ontwikkeling heeft een hoge prioriteit (vanwege het maatschappelijk belang van de opgave of de strategische ligging van de locatie)

Een keuze voor een actieve rol wordt uiteraard afgezet tegenover de benodigde financiële ruimte, de verdienmogelijkheden en de risico's die de gemeente Kampen wil en kan nemen. Het uiteindelijke besluit hiertoe ligt bij de raad. Voor complexe en/of omvangrijke projecten met een hoog risicoprofiel is een partnerschap met de markt denkbaar. Ook het uiteindelijke besluit voor een dergelijk samenwerkingsverband ligt bij de raad. Als we geen grondeigenaar zijn, faciliteren we alleen die initiatieven van derden die passen binnen de gemeentelijke beleidskaders.

H5 Financieel beheer

Het is al eerder gezegd: de gemeente Kampen heeft decennia lang een actief grondbeleid gevoerd en veel grondposities verworven. Dit maakte het mogelijk om, als eigenaar of gedeeld eigenaar, verschillende gebiedsontwikkelingen op te pakken. Ook op dit moment hebben we nog verschillende ontwikkelings- of herontwikkelingslocaties onder handen of in voorraad. Het is daarbij van belang

inzicht te hebben in de kansen en, zeker in deze tijd, in de risico's en onzekerheden die dit alles met zich mee brengt. Dit hoofdstuk geeft inzicht in hoe we in Kampen de instrumenten die het grondbeleid kent, inzetten voor een goed financieel beheer.

5.1 Grond- en gebiedsexploitaties

De grondexploitatie is het huishoudboekje voor de gebiedsontwikkeling. De kosten voor verwerving, beheer, planontwikkeling en aanleg van de openbare voorzieningen worden afgezet tegen de te realiseren opbrengsten in de vorm van uitgifte van bouwrijpe grond. Deze kosten en opbrengsten worden gefaseerd in de tijd, waarna de invloed van rente en inflatie berekend wordt. Via de grondexploitatie worden de budgetten en fasering bewaakt.

Jaarlijkse herziening

De grondexploitaties worden jaarlijks herzien en vastgesteld. De grondprijzen die jaarlijks door het College van B&W worden vastgesteld en vastgelegd in de Nota Grondprijzen zijn kaders voor de te actualiseren (en nieuw op te stellen) grondexploitaties. Omdat grondexploitaties een meerjarig karakter hebben, wordt hierin een gematigde tendens gevolgd zodat schommelingen van de parameters (kostenstijging, opbrengststijging en rente) in de loop van de tijd kunnen worden opgevangen. Voor een geprognosticeerd verlies wordt een voorziening getroffen ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie.

Waardecreatie

De traditionele grondexploitatie berekent de waardecreatie van de bouwrijpe grond. De periode en planning zijn in deze grondexploitatie over het algemeen redelijk afgebakend (maximaal 10 tot 15 jaar), waardoor het saldo vooraf met redelijke mate van zekerheid kan worden bepaald. Huidige gebiedsontwikkelingen zijn echter meer organisch met langere looptijden, nieuwe partijen zijn actief betrokken en de ontwikkeling behelst meer onzekerheden. Voorkomende vragen zijn: waar wordt de waardecreatie behaald, wie betaalt, wie ontvangt, wanneer gebeurt dit, wie neemt het (meeste) risico. Bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties wordt daar inzicht in gegeven.

5.2 Risicomanagement

Gebiedsontwikkelingen gaan gepaard met risico's. Ze kennen vaak een lange looptijd en er zijn diverse partijen met verschillende belangen bij betrokken. Aan de start van een ontwikkeling is het dan ook van groot belang dat we zoveel mogelijk risico's goed in beeld brengen. Enerzijds om maatregelen te kunnen nemen om het risico te beheersen, anderzijds om te bepalen hoe groot de impact van risico's kan zijn als deze zich toch voordoen. Dit wegen we mee in de besluitvorming over het project. Gedurende de hele planperiode is risicomanagement (inventariseren, beheeren en evalueren van de risico's) een vast onderdeel. Over de risico's rapporteren we zoveel mogelijk jaarlijks bij de herzieningen van de grondexploitaties. Om te bepalen hoe groot de financiële gevolgen van de risico's voor een grondexploitatie zijn, gebruiken we de Monte Carlo analyse.

Methodiek Monte Carlo analyse

Een grondexploitatie is de "expert judgement" van een bepaald moment; een raming van de kosten, opbrengsten en fasering van een gebiedsontwikkeling op basis van een ruimtelijk plan en de overige - op dat moment - beschikbare informatie. Naarmate de tijd verstrijkt en een plan verder uitgewerkt wordt, blijkt echter dat deze ramingen gaandeweg het proces om aanpassing vragen. Dit kan komen door veranderingen op de woningmarkt, gestegen grondstofprijzen, latere afzet van woningen dan geraamd etc. In een Monte Carlo analyse worden zulke veranderingen in wisselende samenstellingen gesimuleerd (scenario's).

Haalbaarheidsonderzoeken voor nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEG-Gronden)

Naast de grondexploitaties hebben we ook NIEG-Gronden. Dit zijn gebieden waar we nog geen vastgestelde grondexploitatie voor hebben maar wel een stellig voornemen (raadsbesluit) om tot ontwikkeling over te gaan. Voor deze gebieden worden, voor zover mogelijk, haalbaarheidsonderzoeken opgesteld. De uitkomsten van deze haalbaarheidsonderzoeken worden binnen het grondbedrijf verwerkt. De gronden waarvoor geen haalbaarheidsonderzoek aanwezig is,

worden jaarlijks getaxeerd door een externe deskundige. Als de taxatiewaarde, verkrijgingwaarde (oorspronkelijk aankoopbedrag) of het haalbaarheidsonderzoek ten opzichte van de huidige boekwaarde per 1 januari van het desbetreffende jaar negatief is, wordt er een voorziening voor dat gebied gecreëerd. Deze voorziening komt ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie.

Jaarlijkse taxatie voorraad overige grond- en hulpstoffen

Als er geen raadsbesluit aanwezig is met betrekking tot omvang en planperiode van de te ontwikkelen gronden, dan dienen de gronden te worden opgenomen als voorraad overige grond- en hulpstoffen. Deze gronden worden jaarlijks getaxeerd door een externe deskundige. Als de marktwaarde of de verkrijgingprijs (de laagste waarde is van toepassing) lager is dan de boekwaarde wordt voor dit verschil een voorziening getroffen. Deze voorziening komt ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie.

Taxatie door externe deskundige

Iedere twee jaar wordt er een externe deskundige voor taxatie benoemd op basis van een onderhandse meervoudige aanbesteding. De externe deskundige kan niet voor twee opeenvolgende periodes benoemd worden.

5.3 Reserve Bouwgrondexploitatie

De weerstandscapaciteit binnen de Reserve Bouwgrondexploitatie van het grondbedrijf moet voldoende van omvang zijn om de risico's en/of drie jaar renteverlies over de actuele boekwaarde van alle gebieden op te kunnen vangen. Ook moeten de kosten en renteverliezen van de grond- en hulpstoffen binnen de Reserve Bouwgrondexploitatie worden opgevangen. Wanneer dit saldo niet toereikend is, wordt het benodigde bedrag aangevuld op de Reserve Bouwgrondexploitatie door de Algemene Dienst. Bij voldoende saldo kan dat saldo overgeboekt worden naar de Algemene Dienst. De gemeenteraad kan, rekening houdend met nog in exploitatie te nemen gebieden, onttrekkingen doen uit de Reserve Bouwgrondexploitatie, als de weerstandscapaciteit groter is dan het berekende (markt)risico.

Winstneming

Als er een positief eindresultaat wordt verwacht bij een actuele grondexploitatie is tussentijds winstnemen mogelijk. De maximaal te nemen winst omvat de reeds gerealiseerde opbrengsten (verkopen en subsidies/bijdragen die definitief zijn vastgesteld) minus de gemaakte en nog te maken kosten. Het nemen van tussentijdse winsten is gebonden aan het voorzichtigheids- en realisatieprincipe dat voortvloeit uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De winstneming komt ten gunste aan de Reserve Bouwgrondexploitatie.

5.4 Weerstandsvermogen grondbedrijf

Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf is de relatie tussen de weerstandscapaciteit en alle risico's waarvoor we geen maatregelen hebben getroffen, maar die wel van materiële betekenis kunnen zijn voor de financiële positie van het grondbedrijf. Dit weerstandsvermogen geeft de mate aan waarin het grondbedrijf in staat is zelf middelen vrij te maken om substantiële tegenvallers op te vangen, zonder dat we het beleid hoeven aan te passen. De weerstandscapaciteit bestaat uit het vrij besteedbare deel van de Reserve Bouwgrondexploitatie na alle stortingen en onttrekkingen op basis van raadsbesluiten.

Bepaling hoogte weerstandsvermogen grondbedrijf

Jaarlijks kwantificeren we de risico's conform de Nota Grondbeleid. Op basis daarvan wordt de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen bepaald. Voor de lopende grondexploitatie gaan we voor de risicobepaling uit van de opgestelde risicoanalyses conform de Monte Carlo analyse. Voor de grondexploitatie waarvoor geen risicoanalyse is opgesteld (dit is een uitzondering), hanteren we voor de bepaling van het risico een bedrag dat wordt berekend door drie jaar lang (tegen de vastgestelde gemeentelijke omslagrente) rente te nemen over de boekwaarde. Dit laatste principe geldt ook voor NIEG-Gronden. Bij de berekening van het benodigde weerstandsvermogen is geen rekening

gehouden met de risico's van de voorraad overige grond- en hulpstoffen, aangezien we de toekomstige kosten en rentelasten hiervan ten laste brengen van de Reserve Bouwgrondexploitatie.

5.5 Samengevat: financieel beheer

Op dit moment hebben we verschillende ontwikkelings- of herontwikkelingslocaties onder handen of in voorraad. Om inzicht te hebben in de risico's en onzekerheden die dit met zich meebrengt, worden de grondexploitaties jaarlijks herzien. Daarnaast is risicomanagement gedurende de hele planperiode een vast onderdeel bij onze gebiedsontwikkelingen. Over de risico's rapporteren we zoveel mogelijk jaarlijks bij de herzieningen van de grondexploitaties. Op basis van de gekwantificeerde risico's wordt het benodigde weerstandsvermogen van het grondbedrijf bepaald.

Bijlagen

- I Overzicht van de vastgestelde beleidsnota's die betrekking hebben op het ruimtelijk beleid van de gemeente Kampen**
- II Verklarende Woordenlijst**
- III Lijst met gebruikte afkortingen**
- IV Bronnen**

Bijlage I Overzicht van de vastgestelde beleidsnota's die betrekking hebben op het ruimtelijk beleid van de gemeente Kampen

BRO (2015)

Kampen, actualisering detailhandelsbeleid

Bureau Speelruimte (2006)

Ruimte voor de jeugd in Kampen

Ecoconsult (2012)

Groenstructuurvisie gemeente Kampen; groen is goud

Ecorys (2011)

Havenvisie Zwolle Kampen Netwerkstad

Ecorys (2012)

Havenvisie Zwolle-Kampen-Meppel

Ecorys (2012)

Logistieke visie Zwolle-Kampen-Meppel

Gemeente Kampen (2015)

Accommodatieplan Kiezen voor Kracht

Gemeente Kampen (2013)

Anders Groeien; uitgangspunten voor het vormgeven aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Kampen

Gemeente Kampen (2010)

Bedrijventerreinvisie 2010 Gemeente Kampen

Gemeente Kampen (2015)

Collegeprogramma 2015-2018; Kampen, daadkrachtig en verbindend partner

Gemeente Kampen (2012)

De gezamenlijke aanpak in Kampen 2013 t/m 2016 (prestatieafspraken woningbouwcorporaties)

Gemeente Kampen (2011)

Gebiedsvisie IJsselmuiden dorp

Gemeente Kampen (2012)

Gebiedsvisie Kampen binnenstad

Gemeente Kampen (2012)

Herijking woningbouwprogramma Kampen

Gemeente Kampen (2012)
Kampen Merkbaar Beter

Gemeente Kampen (2013)
Kampen, rijk aan erfgoed

Gemeente Kampen (2014)
Kiezen voor kracht; accommodatieplan Kampen

Gemeente Kampen (2010)
Met een brede blik; kansen op school

Gemeente Kampen (2012)
Milieubeleidsplan Gemeente Kampen 2012-2015

Gemeente Kampen (2012)
Nota Economie; thema's voor de toekomst

Gemeente Kampen (2012)
Woonplan Kampen 2012-2016

Gemeente Kampen (2010)
Woonvisie Kampen 2010-2020

Gemeente Zwolle, Zwartewaterland en Kampen (2010)
Landschapsonwikkelingsplan Zwolle - Zwartewaterland – Kampen (incl. uitvoeringsprogramma)

Goudappel Coffeng (2010)
Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Kampen

Kuyper Compagnons (2009)
Structuurvisie Kampen 2030; toekomstperspectief voor de IJsseldelta

Olde Bijvank, Drs.H.M. en Ir.Q.J.G. Berghs (2011)
Woonservicegebieden; Visie op wonen, zorg & welzijn 2010-2015

Programmabureau Zwolle Kampen Netwerkstad (2011)
Schaalsprong in de IJssel-Vechtdelta; strategische verkenning Zwolle Kampen Netwerkstad (ZKN)

Provincie Overijssel (2013)
Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel; Visie en uitvoeringsprogramma voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel

Provincie Overijssel (2009)
Omgevingsvisie Overijssel; Catalogus Gebiedskenmerken

VPxDG (2011)
De gezichten van IJsselmuiden; gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden - Koekoek

Bijlage II Verklarende Woordenlijst Nota Grondbeleid

Actief grondbeleid: vorm van grondbeleid waarbij de gemeente zelf de grondexploitatie uitvoert; dit betekent dat de gemeente de grond in eigendom heeft of verwerft, zorg draagt voor het bouwrijp maken en vervolgens de grond uitgeeft aan een ontwikkelende partij.

Anterieure overeenkomst:	een overeenkomst tussen de gemeente en een ontwikkelaar vóór de vaststelling van een planologische maatregel (bestemmingsplan bv.)
Bouwclaim:	een recht op afname van bouwrijpe kavels (in ruil voor eerdere overdracht/verkoop van grond aan de gemeente)
Bouwvelop:	document dat alle beleidsregels bevat waaraan een bouwproject moet voldoen en op basis waarvan (een) overeenkomst(en) met de ontwikkelende partij(en) worden gesloten
Concessie:	in feite een vorm van aanbesteding waarin de gemeente al haar ambities en wensen neerlegt waarbinnen de ontwikkeling plaats dient te vinden; de partij die de concessie gegund krijgt, voert de grondexploitatie en draagt zorg voor de aanleg van voorzieningen en infrastructuur
Exploitatieplan:	een door de gemeenteraad vastgesteld of vast te stellen plan dat in ieder geval een kaart van het plangebied en een omschrijving van de uit te voeren werken en een exploitatieopzet bevat; bedoeld als stok achter de deur voor kostenverhaal in die gevallen waarin het niet lukt om met een private partij tot een exploitatieovereenkomst te komen
Faciliterend grondbeleid:	vorm van grondbeleid waarbij de gemeente zelf geen grondexploitatie voert maar dit overlaat aan private ontwikkelaars; de gemeente 'faciliteert' de private grondexploitaties door ambtelijke inzet, bijvoorbeeld voor het maken van een nieuw bestemmingsplan
Joint venture:	vorm van samenwerking tussen de gemeente en een of meerdere marktpartijen waarbij een gezamenlijke grondexploitatie wordt gevoerd; dit kan vorm krijgen door middel van een samenwerkingsovereenkomst of door middel van een apart op te richten rechtspersoon
Minnelijke verwerving:	grondverwerving op basis van vrijwilligheid; de gemeente verwerft de grond in overleg met de eigenaar
Onteigening:	grondverwerving onder dwang; het grondeigendom moet bij onteigening verplicht worden verkocht aan de gemeente
Posteriere overeenkomst	een overeenkomst tussen de gemeente en een ontwikkelaar na vaststelling van een planologische maatregel (bestemmingsplan bv.)
Publiek-private samenwerking:	een 'PPS' betreft een samenwerking tussen de gemeente en een of meerdere marktpartijen; in het algemeen worden er drie soorten PPS-constructies onderscheiden: het bouwclaim-model, het joint venture-model en het concessie-model
Tender:	Engelse term voor een aanbestedingsprocedure
Wet voorkeursrecht gemeenten:	wet die het de gemeente mogelijk maakt om een voorkeursrecht op percelen te vestigen (als het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming die planologisch is vastgelegd in een (ontwerp)structuurvisie of (ontwerp)bestemmingsplan); de gemeente krijgt hiermee een eerste recht van koop als de eigenaar van die grond (of degene die hierop een beperkt recht heeft) de grond wil verkopen

Bijlage III Lijst met gebruikte afkortingen

BBV	Besluit Begroting en Verantwoording
PPS	Publiek-Private Samenwerking
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Wvg	Wet voorkeursrecht gemeenten
Wro	Wet ruimtelijke ordening

Bijlage IV Bronnen

Gemeente Kampen (2012)
Evaluatie Nota Grondbeleid

Gemeente Kampen (2013)
Kampen, rijk aan erfgoed

Gemeente Kampen (2009)
Nota Grondbeleid 2009

Gemeente Kampen (2015)
Nota Grondprijzen

Gemeente Kampen (2009)
Nota Huurbeleid

Gemeente Kampen (2014)
Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid

Kuyper Compagnons (2009)
Structuurvisie Kampen 2030; toekomstperspectief voor de IJsseldelta

VNG (2013)
Handreiking grondbeleid voor raadsleden

www.gemeentelijkgrondbeleid.nl