

## OUD vs NIEUW beleid

### Toelichting op de Kadernota Grond: deel I Grondbeleid

Beleidsregel	was	wordt
Grondpolitiek	Waar toereikend passief grondbeleid, daar waar nodig en mogelijk actief grondbeleid	De gemeente treedt faciliterend op, tenzij haar beleidskaders en programma om actief beleid vragen
Besluit start project	De start van een project wordt gemarkeerd door het zogenoemde onderzoeksbesluit dat, indien er sprake is van onderhandelingen met derden, vertrouwelijk van aard is. In dat besluit wordt tevens gevraagd een voorbereidingskrediet te voteren. Besluitvorming ligt bij het college of raad.	Geen beleidsregel meer. Onderdeel van en verwoord in procedurebeschrijving projectmatig werken.
Besluit openen grondexploitatie	Nieuwe grondexploitaties en tussentijdse herzieningen worden met alle gevolgen voor de gemeente voorgelegd aan het college en de raad ter goedkeuring en vaststelling.	Idem
	Er wordt voorafgaande aan de ontwikkeling en realisatie een ontwikkelbesluit genomen waarin tevens de grondexploitatie vastgesteld wordt.	Idem
Besluit openen NIEGG	Het openen van een NIEGG is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college doet een voorstel tot het openen van de NIEGG. De verantwoording over de bestedingen en de voortgang van de planvorming vindt plaats in het MPG	Idem
Aanbestedingen	Conform aanbestedingsbeleid Gemeente Schiedam. Gronden worden verkocht tegen marktwaarde om te voldoen aan de Europese regelgeving.	Wijze van handelen onveranderd, niet als aparte beleidsregel opgenomen.
Kostenverhaal	Bij particuliere ontwikkelingen streeft de gemeente er naar voor de gemeente ten minste kostenneutraal te werken	Idem
	De gemeente staat bij particuliere exploitatie het privaatrechtelijke spoor	Idem

	(anterieure overeenkomst) van kostenverhaal voor. Indien via de privaatrechtelijke weg het kostenverhaal niet verzekerd kan worden, wordt de publiekrechtelijke weg gevolgd.	
Samenwerkingen	De gemeente kiest op strategische wijze voor een samenwerkingsvorm (PPS) die past bij het project dat aan de orde is.	Wijze van handelen onveranderd, niet als aparte beleidsregel opgenomen.
	De keuze van contractpartijen geschiedt met inachtneming van de nationale en Europese regelgeving, algemene beginselen van behoorlijk bestuur en voorts transparant, openbaar en non-discriminatoir.	Wijze van handelen onveranderd, niet als aparte beleidsregel opgenomen.
Verwervingsplan <sup>1</sup>	Voor een locatie waarin nog verworven moet worden, wordt een <u>vertrouwelijk</u> verwervingsplan opgesteld, waarin ook de strategische inzet van voorkeursrecht en onteigening wordt meegenomen. Dit plan wordt jaarlijks bijgesteld bij de herziening van de grondexploitaties en wordt <u>vertrouwelijk</u> ter besluitvorming voorgelegd aan het college en de raad.	Idem, maar geheim ter besluitvorming in plaats van vertrouwelijk.
Prijzenboek	De gemeente stelt een prijzenboek op voor het bouwrijp en woonrijp maken, dat gebaseerd is op het kwaliteitshandboek openbare ruimte.	Idem
Rapportage	Er wordt ieder jaar een MPG opgesteld op basis van de grondexploitaties.	Idem, Meerjarenperspectief Grondexploitaties wordt mogelijk Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkelingen.
	Van elke grondexploitatie en herziening wordt een bestcase, basecase en worstcase gemaakt die gebruikt zullen worden om het weerstandsvermogen te bepalen.	Idem

<sup>1</sup> In het nieuwe beleid vindt de besluitvorming over het verwervingsplan in het geheim plaats. In de voorgaande Nota Grondbeleid 2009-2014 vond de besluitvorming plaats onder vertrouwelijkheid. De intentie waarvoor beide termen in dit kader worden gebruikt is hetzelfde. Door geheimhouding op de besluitvorming te leggen wordt voorkomen dat de Gemeente Schiedam financiële schade leidt als gevolg van het openbaar worden van informatie.

Tussentijdse herzieningen	<p>Er wordt een tussentijdse herziening aan de raad aangeboden bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Een (kader)wijziging een kosteneffect heeft van meer dan € 250.000,- of als het totaal van de kosten met meer dan 10% worden overschreden;</li> <li>-Een (kader)wijziging een opbrengsteneffect heeft van meer dan € 250.000,- of als het totaal van de opbrengsten met meer dan 10% wordt overschreden;</li> <li>-Een (kader)wijziging van kosten en/of opbrengsten een effect op netto contante waarde heeft van meer dan € 250.000,-</li> </ul>	<p>Er wordt een tussentijdse herziening aan de raad aangeboden bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een afwijking van 10% op de kosten en/of opbrengsten, met een effect van minimaal €100.000;</li> <li>• Een afwijking op de kosten en/of opbrengsten met een effect van meer dan € 250.000;</li> <li>• Een afwijking op saldo van kosten en opbrengsten met een effect van meer dan € 250.000.</li> </ul> <p>De afwijkingen worden gewaardeerd op contante waarde.</p>
<b>*NIEUW*</b> Beoordeling initiatieven gebiedsontwikkeling	Geen beleidsregel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toetsing aan beleid</li> <li>- Beoordeling door programmamanagement</li> <li>- Bij positieve uitkomst ambtelijke verkenning en besluitvorming door gemeentebestuur</li> </ul>
<b>*NIEUW*</b> Risico-management	Geen beleidsregel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgewerkte risico- en kansanalyse voor iedere gebiedsontwikkeling</li> <li>- Saldo van risico's en kansen wordt afgedekt binnen de gemeentelijke risicoreserve</li> <li>- Voor grondexploitatie geldt dat risico's groter dan 50% in de begroting van de grondexpl. worden meegenomen. Dit is niet van toepassing bij kansen. Deze mogen pas bij realisatie van de gewenste gebeurtenis worden verwerkt in de begroting.</li> <li>- Voor andere gebiedsontwikkelingen geldt dat risico's groter dan 90% in de begroting van het project moeten worden opgenomen.</li> </ul>
<b>*NIEUW*</b> Winstneming	Geen beleidsregel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas na realisatie van 50% van de grondexploitatie</li> <li>- Alleen dat deel van de gerealiseerde winst dat hoger is dan de nog te realiseren opbrengsten</li> </ul>
<b>*NIEUW*</b>	Geen beleidsregel(s)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planontwikkeling: 20% plankosten, 15% VTU</li> </ul>

Input grond-exploitaties		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onvoorzien in samenspraak met civieltechnisch adviseurs</li> <li>- Verwerving: verwervingsplan</li> <li>- Civieltechniek: civieltechnisch prijzenboek</li> <li>- Parameters: jaarlijks Grondprijzenbrief</li> </ul>
<b>*NIEUW*</b>  <b>Afsluiten grond-exploitatie en nacalculatie</b>	Geen beleidsregel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afsluiten van grondexploitatie is een raadsbevoegdheid.</li> <li>- Bij afsluiting wordt een nacalculatie uitgevoerd op kosten, opbrengsten, fasering en normen.</li> </ul>
<b>*NIEUW*</b>  <b>Bovenwijkse voorzieningen</b>	Geen beleidsregel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In de begroting grondexploitatie bij grootste profijt en causaliteit. Andere profijthebbenden wordt waar mogelijk om een bijdrage gevraagd.</li> </ul>
<b>*NIEUW*</b>  Onderhandeling	Geen beleidsregel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderhandelingsteam</li> <li>- Minimaal twee gemeenteambtenaren</li> </ul>
<b>*NIEUW*</b>  Mandatering aangaan overeenkomsten	Geen beleidsregel	Om de schijn van bevoegdheid tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten te voorkomen, zal gedurende onderhandelingen met betrekking tot vastgoedtransacties tussen de gemeente en derden, géén incompleet college van Burgemeester en Wethouders aanwezig zijn. Dit is wel mogelijk als de aanwezige collegeleden voor de onderhandeling gemandateerd zijn middels een collegebesluit.
<b>*NIEUW*</b>  Bankgarantie	Geen beleidsregel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeente vraagt bankgarantie als aanvullende zekerheden gewenst zijn.</li> <li>- Bankgarantie heeft nadrukkelijk de voorkeur boven andere zekerheidsstellingen</li> </ul>
<b>*NIEUW*</b>  Reserveringsvergoeding	Geen beleidsregel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eerste zes maanden kosteloos</li> <li>- Zes daaropvolgende maanden betaald tegen een percentage gelijk aan het canonpercentage en berekend over de grondwaarde van de nieuwe functie</li> <li>- Indexatie bij jaarovergang</li> <li>- College kan besluiten af te wijken van de kaders rondom de reserveringsvergoeding.</li> </ul>

<b>*NIEUW*</b> Contract- management	Geen beleidsregel	<ul style="list-style-type: none"><li>- Volgen van rechten en verplichtingen door gemeentelijk contractmanagement</li><li>- Koppeling van de rechten en verplichtingen met de risicoanalyse</li></ul>
---	-------------------	---