

Inspirerende toekomstbeelden voor uw grondbeleid en -bedrijf

Onder druk van de crisis hebben veel gemeenten fors ingegrepen in hun grondexploitaties. Anno 2014 zijn er gelukkig veel signalen dat het dieptepunt van de crisis is bereikt. Dit biedt kansen om uw grondbeleid en afdeling grondzaken opnieuw te positioneren. BMC presenteerde daartoe vier inspirerende toekomstbeelden op www.toekomstgrondbedrijf.nl. Deze brochure werkt het toekomstbeeld 'dynamiek in de flashmob' uit.

Vorbij de crisis

De crisis heeft een groot effect gehad op de gemeentelijke grondexploitaties. Voor Nederland als totaal wordt uitgegaan van een waardedaling van circa 4,5 miljard euro. De signalen dat de markt zich nu stabiliseert bieden een window of opportunity om het grondbeleid en de positionering van de afdeling grondzaken te herijken. Hoe kunt u proactief inspelen op een herstellende markt? En wat vraagt dat van uw organisatie? Belangrijke thema's daarbij zijn:

- ontwikkeling regionale economie/markt;
- fysieke component van de drie decentralisaties;
- nieuwe (Europese) wet- en regelgeving zoals over de verhouding tussen markt en overheid;
- positie & rolopvatting marktpartijen in gebiedsontwikkelingen.

Rolopvatting uitgewerkt in vier toekomstbeelden

Een verkenning van bovenstaande thema's leidt niet tot één toekomstbeeld. Zoals hieronder aangegeven zijn alternatieven denkbaar waarbij de gemeentelijke rolopvatting het vertrekpunt is. In 2012 heeft BMC vier scenario's ont-

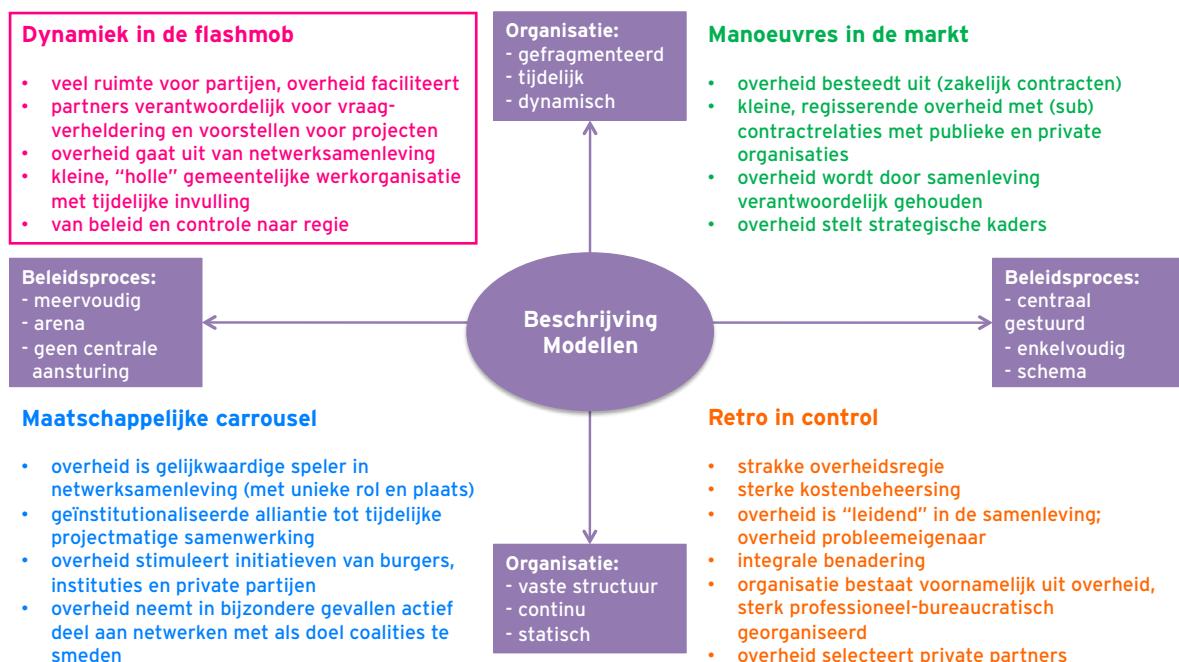
wikkeld waar de rolopvatting van de overheid centraal staat. Deze opvatting hangt sterk samen met vier centrale benaderingen van ruimtelijke planning.

Uitwerking 'dynamiek in de flashmob'

Deze brochure werkt één van de vier toekomstbeelden uit: dynamiek in de flashmob. Dit is één van de meer extreme toekomstbeelden dat nauw verbonden is met legitimatieplanologie. Het vormt één van de mogelijke ontwikkelingsrichtingen waarmee uw gemeente te maken kan krijgen, met volop aanleiding voor debat.

Samenvatting van dit toekomstbeeld

In dit toekomstbeeld stapt de gemeente volledig over op passief/volgend grondbeleid. De bestaande portefeuilles zijn stap voor stap afgebouwd. Particulieren en ontwikkelaars vormen tijdelijke collectieven voor de ontwikkeling van projecten. De overheid beoordeelt de door deze collectieven ingediende initiatieven 'naar eer en geweten' op het moment dat ze worden ingediend (dus niet op basis van een vooraf vastgesteld plan of grondexploitatie).



Model 1: Toekomstscenario's gemeentelijke rolopvatting

In 2012 schetste BMC het toekomstbeeld 'Dynamiek in de flashmob'. In dit toekomstbeeld is het publieke domein volledig gefragmenteerd, zeer complex en vrijwel oncontroleerbaar. Maatschappelijke vraagstukken worden bepaald in een ingewikkelde en nauwelijks meer centraal te overziene strijd van lokale, regionale en mondiale actoren zowel publiek als privaat met sterk conflicterende belangen. Dit toekomstbeeld hangt sterk samen met het concept van legitimatieplanologie. Het recht om te ontwikkelen - *de legitimiteit* - wordt niet vooraf getoetst op basis van vastgestelde kaders. Voorstellen van initiatiefnemers worden op het moment van indiening op de eigen merites beoordeeld. Gemeenten zijn kleine, 'holle' werkorganisaties die bestaan uit een vaste kern aangevuld met flexibele schil van kenniswerkers. Het exploiteren van een gemeentelijke grondpositie past niet bij dit toekomstbeeld. De ontwikkelingsrichting van dit toekomstbeeld vraagt een forse herijkingen van het grondbeleid en de afdeling grondzaken.

Dynamiek in de flashmob Legitimatieplanologie

Ontwikkelmodel

Particulieren en ontwikkelaars vormen tijdelijke collectieven voor de ontwikkeling van projecten. De overheid legitimeert deze met terugwerkende kracht. Elk initiatief wordt daarbij op eigen merites beoordeeld op de bijdrage aan de stedelijke ontwikkeling. Hiervoor gelden zo min mogelijk vooraf vastgestelde kaders. Wel wordt Europese en landelijke wetgeving in acht genomen. Eventueel kan een compacte stadsvisie worden opgesteld met enkele uitgangspunten voor de beoordeling. Dit is op een hoger abstractieniveau dan de structuurvisie of het bestemmingsplan.

Grondbeleid

Gemeenten bouwen hun grondposities in de loop van de tijd af. Faciliterend grondbeleid is het uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen. Het risicodragende ondernemerschap wordt overgelaten aan tijdelijke ontwikkelcollectieven. Ook de ontwikkeling van de openbare ruimte wordt binnen de Europese wet- en regelgeving maximaal toevertrouwd aan de initiatiefnemers. Alleen in uitzonderlijke gevallen zal de overheid optreden als

partner in de gebiedsontwikkelingen. Dit kan vanuit politiek-inhoudelijke ambities (wens om bepaald doel te realiseren) of technisch-juridisch (bijvoorbeeld wanneer openbare ruimte niet door de initiatiefnemer verzorgd kan worden of kostenverhaal noodzakelijk is).

Afdeling grondzaken

De traditionele grondbedrijfstakingen zijn grotendeels verdwenen in dit toekomstbeeld. De afbouw van de portefeuille heeft een fors beroep gedaan op de aanwezige expertise. Na de afbouw volstaat echter een kleine gemeentelijke organisatie die gericht is op het mogelijke maken van maatschappelijke initiatieven. De beoordeling van initiatieven op de bijdrage aan de stedelijke ontwikkeling staat daarbij centraal. De organisatie is in staat om snel en gericht in te spelen op nieuwe en vaak nog niet eerder vertoonde plannen van buitenaf.

Samenwerking

In de uitzonderlijke situatie dat een gemeente besluit te participeren in een bepaald project zal daarvoor een tijdelijke zelfstandige organisatie gevormd worden. Hier neem de overheid een aandeel in. Zo ontstaat een projectorganisatie waarin de initiatiefnemer en de gemeente samenwerken.

Kansen

- Vernieuwende benadering grondbedrijfstakingen die initiatiefnemers echt centraal stelt;
- Interactief proces tussen de partijen dat leidt tot planvorming, draagvlak, legitimatie en realisatie;
- Gerichte overheidsinzet van middelen, kennis en kunde (met weinig bureaucratie).

Aandachtspunten

- Niet direct toepasbaar bij een grote grondportefeuille;
- Samenhang tussen de verschillende initiatieven is lastig te bewaken;
- Slechts beperkte mogelijkheden tot centrale regie en verevening.

Meer informatie

Meer informatie kunt u vinden op onze website www.toekomstgrondbedrijf.nl

Voor een gesprek over de toekomstbeelden kunt u contact opnemen met Anton Bos of Joris Stok via telefoonnummer 033 - 496 52 00 of per e-mail: antonbos@bmc.nl of jorisstok@bmc.nl