

# Begrippenlijst MPG 2021



## Actief Grondbeleid

De gemeente exploiteert voor eigen rekening en risico. Ze verwerft (ruwe) bouwgrond, draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken en geeft vervolgens bouwrijpe grond uit.

## Anterieure overeenkomst

In deze overeenkomst worden o.a. afspraken gemaakt over financiële bijdragen aan de kosten die de gemeente maakt, maar ook over bijvoorbeeld de inrichting en oplevering van de openbare ruimte. Deze overeenkomst is gebaseerd op vrijwilligheid en wederzijdse overeenstemming tussen de ontwikkelende partij en de gemeente.

## Bestemmingsplan

Hierin wordt geregeld waar wat gebouwd mag worden en met welke omvang en gebruik

## Exploitatieovereenkomst

Privaatrechtelijke overeenkomsten over de grondexploitatie tussen gemeenten en marktpartijen of particulieren.

## Exploitatieplan

Het exploitatieplan is een plan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeenteraad stelt gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, een bestemmingsplanwijziging of een afwijkingsbesluit een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het plan bevat minimaal een kaart van het plangebied, een omschrijving van de uit te voeren werken en een exploitatieopzet. Kosten worden verhaald op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Met het exploitatie-plan worden de

stuuringsmogelijkheden voor gemeenten bij faciliterend grondbeleid versterkt. Het is bedoeld als stok achter de deur voor kostenverhaal in die gevallen waarin het niet lukt om met een private exploitant tot een exploitatieovereenkomst te komen.

## Exploitatieresultaat

De winst of het verlies van een project/exploitatie. Het resultaat wordt bepaald door alle kosten in mindering te brengen op de opbrengsten. Kosten en opbrengsten worden in de tijd begroot. Rente, kostenstijging en opbrengstenstijging beïnvloeden het exploitatieresultaat. Het exploitatieresultaat kan worden uitgedrukt in eindwaarde en netto contante waarde. Het resultaat bij beëindiging van het project is de eindwaarde. Door de eindwaarde terug te brengen naar de waarde anno nu, is de waarde netto contant.

## Faciliterend grondbeleid

De overheid voert zelf geen grondexploitaties, maar laat dit over aan de markt. De gemeente faciliteert een ontwikkeling door de inzet van haar planologische- en grondbeleidsinstrumentarium

## Faciliterend project

Gebieds- of locatieontwikkeling waarbij de gemeente geen grondpositie heeft of haar grondpositie inmiddels heeft verkocht. De gemeente faciliteert de markt vanuit haar publiekrechtelijke rol en verhaald haar kosten door middel van een exploitatiebijdrage.

## Geldelijk belang

De verwachte waarde van de projectlocatie na ontwikkeling, bestemmingswijziging en realisatie van het project.



### Grondexploitatie project

Gebieds- of locatieontwikkeling waarbij de gemeente haar grondpositie actief tot exploitatie brengt en mogelijk zelfs uitbreidt ten behoeve van de nieuwe functies. De gemeente produceert en verkoopt bouwrijpe grond. Voor deze projecten heeft de gemeenteraad, in het kader van haar budgetrecht, een grondexploitatiecomplex vastgesteld.

### Grondbeleid

Een doelgerichte overheidsinterventie in de grondmarkt. Door in de grondmarkt te interveniëren, kan de gemeente het bereiken van de eigen doelstellingen veilig stellen

### Grondbeleidsinstrument

De juridische en financiële instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft om grondbeleid te voeren

### Kostenverhaal

Het verhalen van de kosten van grondexploitatie van een gebied over de verschillende eigenaren in het gebied (die daar profijt van hebben). Het gaat om kosten die direct of indirect samenhangen met de ontwikkeling zoals voorzieningen van openbaar nut (straten, parkeerplaatsen, openbaar groen, openbare verlichting, enzovoort)

### Markt

Alles zijnde niet overheid, waaronder burgers, particulieren, bedrijven, ontwikkelaars, beleggers, corporaties en instellingen.

### MVA-project

Gebieds- of locatieontwikkeling waarbij de gemeente haar grondpositie tot exploitatie wil brengen ten behoeve van de nieuwe functie, maar waartoe de gemeenteraad nog geen grondexploitatiecomplex heeft vastgesteld.

### Nota Kostenverhaal

Een aanvulling op de structuurvisie waarbij de principes en methodiek van kostenverhaal beschreven worden. Bovendien omvat het de concretisering van de mogelijkheden van kostenverhaal voor de ruimtelijke projecten van de gemeente.

### Posterieuze overeenkomst

In deze overeenkomst mogen initiatiefnemers plannen ontwikkelen die aansluiten bij het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorend exploitatieplan:

Wanneer niet alle grondeigenaren bereid zijn een voor de gemeente bevredigende anterieure overeenkomst te sluiten, moet gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning wordt op basis van het exploitatieplan een verplichte exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij de aanvrager. In een exploitatieplan legt de gemeente de omvang en kwaliteit van de uit te voeren werken en het kostenverhaal hiervan publiekrechtelijk vast. Voorts is het mogelijk regels op te nemen op het gebied van fasering en aanbesteding.

### Publiek -private samenwerking (PPS)

Een risicodragende deelneming tussen de gemeente en een of meer marktpartijen (bouwondernemers of ontwikkelaars) ter realisering van een project of bestemmingsplan.

### Regisseren

De gemeente kiest, prioriteert en faseert projecten om de bijdrage van de projecten optimaal bij te laten dragen aan de gemeente brede doelstellingen.



# Begrippenlijst MPG 2021



## Ruimtelijke Structuurvisie

Een in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgesteld ruimtelijk plan voor de ontwikkeling van ruimtelijk en functionele samenhang van een plaats of in een gebied

## Strategische verwerving

Een strategische verwerving is een aankoop van grond en eventueel daarop staande gebouwen die in het kader van toekomstige ontwikkelingen belangrijk voor de gemeente is om in eigendom te hebben. Het gaat dan om toekomstige ontwikkelingen die nog niet in een (ontwerp) bestemmingsplan zijn opgenomen, maar waarvan het belang door het College en gemeenteraad wel als evident wordt beschouwd. Een strategische verwerving past binnen ruimtelijk beleid zoals beschreven in structuurvisies en passend binnen functionele visies als woonvisie, bedrijventerreinvisie en centrumvisie.

## Wro

De Wet ruimtelijke Ordening regelt hoe de ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en/of gewijzigd worden

