

Fase 2: Haalbaarheid – nader onderzoek haalbaarheid, kansen en risico's

Wat doen we in fase 2?

We onderzoeken, gedetailleerder dan in fase 1, de haalbaarheid en risico's van de meer complexe plannen.

Doel

Het principebesluit (einde fase 1) beschrijft de opgave voor fase 2. In fase 2 wordt de haalbaarheid van het project nader uitgewerkt. De fase is bedoeld voor planontwikkeling in complexe¹ gebieden, waarbij mogelijke hindernissen die de ontwikkeling van het project in de weg staan nader worden onderzocht, zoals milieu effecten. Ook worden de formele vereiste onderzoeken, zoals de MER, uitgevoerd.

Zoals eerder gezegd, hoeft niet voor elk plan elke fase doorlopen te worden. Voor veel projecten geldt dat fase 2 overgeslagen kan worden. Soms kunnen zelfs fase 1 én 2 worden overgeslagen. Fase 2 kan worden overgeslagen indien het geen complex project betreft. In veel gevallen zijn projecten met een kosten- en opbrengstenniveau kleiner dan 5.1, 2, b niet complex. In dat geval volgt het investeringsbesluit (fase 3) na het principebesluit (fase 1).

Voor sommige projecten is het echter belangrijk dat fase 2 wel doorlopen wordt. Een fase 2-onderzoek is altijd nodig als:

- Het project zo omvangrijk is, dat voor deelgebieden individuele investeringsbesluiten worden voorzien in fase 3.
- Sprake is van een mogelijke hindernis die het project kan stilleggen.
- Sprake is van bovenwijkse voorzieningen (bijvoorbeeld voor groen, blauw/water, infrastructuur, sport of een middelbare school) en/of verschillende dekkingsbronnen (bijvoorbeeld medefinanciering andere overheden), waardoor veel nader onderzocht moet worden.
- Doordat de gemeente in de huidige markt vaker niet de enige of leidende speler is, worden ook kleinere situaties soms ingewikkelder. In die gevallen wordt ook fase 2 van het Plaberum doorlopen. Daarbij kan het werken met scenario's waarbij afhankelijkheden tussen overheid en markt worden beschreven een toegevoegde waarde hebben.

Indien het onderzoek naar de haalbaarheid van het project leidt tot een *“ja, we gaan een plan maken: het plan is haalbaar en de risico's zijn beheersbaar”*, wordt als bestuurlijk besluit een projectbesluit genomen.

¹ In de spelregels gebiedsontwikkeling (juli 2015) worden drie criteria aangegeven op basis waarvan complexiteit beoordeeld kan worden:

1. De omvang en beheersbaarheid van de financiële en juridische risico's;
2. De inhoudelijke (planologische) complexiteit van het project, de fasering, de locatie of het onderwerp;
3. De mate waarin sprake is van een grootstedelijke functie of grootstedelijk belang.

Opdrachtgever

Wie bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgevers zijn, is vastgelegd in het principebesluit. De ambtelijk opdrachtgever is een bestuurscommissie of de rve Grond en Ontwikkeling.

Financiering fase 2

De kosten in deze fase worden gedekt uit het toegekende proceskostenbudget uit het principebesluit. Voor alle plannen in het Vereveningsfonds is het proceskostenmodel uitgangspunt. De financiële spelregels Vereveningsfonds zijn hierbij van toepassing.

Tijdsduur

De lengte van deze fase is afhankelijk van de omvang en complexiteit van het project. Gemiddeld duurt deze fase 6 tot 12 maanden.

Relevante beleidskaders

De relevante kaders zijn in de Verkenning (fase 1) al naar voren gekomen. In het principebesluit is aangegeven op welke terreinen nader onderzoek noodzakelijk is.

Wat moet er in deze fase gebeuren?

In deze fase wordt uitgevoerd wat in de het principebesluit is vastgesteld. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Nader haalbaarheidsonderzoek naar de grotere risico's die in fase 1 zijn benoemd (onder andere financieel, juridisch):
 - Planscenario's opstellen: ontwikkelen van globale ruimtelijke modellen en programma's,
 - Ruimtelijke modellen scoren met daarbij horende globale grondexploitaties,
 - Nagaan van mogelijkheden om risico's te verminderen en te beheersen.
- Uitvoeren onderzoeken voor het bestemmingsplan, bijvoorbeeld MER, geluid.
- Starten opstellen warmteplan (indien geen concessiegebied).
- Interactie en communicatie met externe partijen conform participatieparagraaf uit fase 1.
- Aangaan van intentie- of samenwerkingsovereenkomst (alleen van toepassing wanneer een marktpartij grondpositie heeft). En, indien van toepassing, een anticiperende aankoop waarbij de rve Vastgoed betrokken dient te worden.
- Risicoanalyse.

Indien deze verkenningen leiden tot het doorzetten van het project (hiervoor geldt het reguliere afstemmingsproces met de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever) dan volgen een aantal stappen:

- Adviezen (zie hieronder) inwinnen,
- Opstellen bestuurlijke producten,
- Bestuurlijke besluitvorming.

Adviezen en toetsen voorafgaand aan besluitvorming

Indien de haalbaarheidsstudie leidt tot het voortzetten van het project, worden voorafgaand aan besluitvorming in elk geval adviezen ingewonnen bij:

- De rve Grond en Ontwikkeling (contracteren, onderhandeling, bodemonderzoek, projectleiding en planeconomie, erfpachtuitgifte en erfpachtbeheer), en
- Bestuurscommissie.

Bovenstaande adviezen worden apart vermeld in de voordracht die wordt voorgelegd aan het college van B en W. In deze fase kan een advies aan het SAP of andere, specialistische adviesorganen zoals de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur, worden gevraagd. Dit is echter niet verplicht.

Besluitvormingsproduct: het projectbesluit

Omdat het hier om een verkenning van de haalbaarheid door middel van scenario's. Omdat dit in de volgende fasen nog wijzigingen met zich mee kan brengen, wordt de projectnota zelf niet bestuurlijk vast gesteld.

Wel worden de hoofdlijnen uit de projectnota middels een voordracht, ter vaststelling aan het college van B en W voorgelegd. De hoofdlijnen die worden vastgesteld door het college gaan in ieder geval over over de haalbaarheid en de risico's, de opgave, de organisatie, het vervolgproces en het betrekken van de markt. De bestuurlijke besluiten staan in het projectbesluit, waarmee deze fase eindigt.

Het projectbesluit bevat (net als de projectnota) de volgende onderdelen:

1. Inleiding: korte samenvatting principebesluit en nieuwe relevante ontwikkelingen.
2. Projectvoorstel
 - Globaal programma, bestemmingen, ontsluiting, mobiliteitseisen (inclusief richting voor verdere uitwerking en bouwvelop)
 - [indien van toepassing] Risico op afwijken van stedelijke kaders benoemen en als onderzoeksopgave voor volgende fase definiëren.
3. Ontwikkelstrategie
 - Aangaan van intentie- of samenwerkingsovereenkomst (indien een marktpartij grondpositie heeft).
 - Marktverkenning (indien van toepassing): kaders voor strategievorming.
4. Planning en proces
 - Planning gehele looptijd gebiedsontwikkeling, inclusief het juridisch planologische traject.
 - Opdracht tot het maken van een investeringsprogramma en (eventueel) een bestemmingsplan.
 - Opzet volgende fase.
5. Consultatie, participatie en communicatie.
6. Organisatie
 - Opdrachtgever, opdrachtnemer, samenstelling projectteam.
7. Financiën
 - Financieel kader met kosten en dekking als toetsingskader voor de volgende fase. Hierbij dient de integrale investeringsopgave opgenomen te worden.
 - Financiële strategie: wijze van beheersing van risico's. Dit betekent mogelijk een aanpassing van de ontwikkelstrategie uit fase 1.
 - Proceskosten.
 - Voorbereidingskrediet (indien nodig).
 - Inkoopverkenning.
 - Anticiperende aankoop (indien nodig).

8. Projectbesluit; mogelijk worden ten behoeve van de planuitwerking in deze fase (al dan niet in mandaat) bestuurlijke besluiten genomen tot het aangaan van overeenkomsten met derden.

In geval in de haalbaarheidsfase het nadere inzicht leidt tot afwijking van de in de principenota vastgestelde besluiten door het college van B en W, dan dient dit expliciet in de nota en het projectbesluit aan de orde te komen.

Wie besluiten?

Het college van B en W besluit over het projectbesluit. In geval er sprake is van een voorbereidingskrediet, dient dit aan de gemeenteraad voorgelegd te worden ter vaststelling.