

Nota grondbeleid

2023 - 2027

Gemeente Hoogeveen

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Opbouw nota grondbeleid en leeswijzer	4
1.3	Ontwikkelingen	5
1.4	Samenvatting	8
2	Doel en vormen grondbeleid	12
2.1	Doelstelling grondbeleid	12
2.2	Vormen van grondbeleid	12
2.3	Instrumenten voor het grondbeleid	13
2.4	Taken en bevoegdheden	13
2.5	Uitgangspunten nota grondbeleid	14
2.6	Strategische inzet van het grondbeleid	15
3	Ruimtelijke visie en beleid	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Ruimtelijke visie	17
3.3	Ruimtelijk beleid	17
3.4	Bovenlokaal grondbeleid	18
4	Verwerving	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Actieve, anticiperende en strategische verwervingen	20
4.3	Wet voorkeursrecht gemeenten	20
4.4	Onteigening	21
5	Beheer	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Beheer	23
6	Transformatie/bouw- en woonrijpmaken	24
6.1	Inleiding	24
6.2	Definitie bouwrijpe kavel	24
6.3	Kwaliteit inrichting openbare ruimte	24
6.4	Fasering in de uitvoering bouw en woonrijp maken	25
7	Gronduitgifte en grondprijzen	27
7.1	Inleiding	27
7.2	Vormen van gronduitgifte en gronduitgiftevoorwaarden	27
7.3	Selectie grondafnemers	28
7.4	Marketing	28
7.5	Grondprijsbeleid en nota grondprijzen	29

8	Samenwerking met marktpartijen	31
9	Kostenverhaal, bovenwijks en planschade	32
9.1	Inleiding	32
9.2	Kostenverhaal	32
9.3	Bovenwijkse voorzieningen en bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling.....	33
9.4	Planschade.....	33
10	<i>Europese wet- en regelgeving</i>.....	35
10.1	Inleiding	35
10.2	Algemene beginselen VWEU (Verdrag Werking Europese Unie).....	35
10.3	Aanbesteding	35
10.4	Staatssteun	36
11	Financiële aspecten grondbeleid	37
11.1	Grondexploitaties	37
11.2	Uitgangspunten	37
11.3	Resultaten grondexploitatie i.r.t. reserves en voorzieningen.....	38
11.4	Risico's	39
12	Bedrijfsvoering en informatievoorziening	41
12.1	Bedrijfsvoering.....	41
12.2	Rapportages.....	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De nota grondbeleid 2015 - 2019 is gedateerd en moet worden geactualiseerd

Op basis van het BBV (Besluit, Begroting, Verantwoording) is de gemeente verplicht om jaarlijks de paragraaf grondbeleid op te nemen in haar begroting en jaarrekening. De paragraaf is een uitwerking van de nota grondbeleid. Om het beleid actueel te houden, worden eens in de 4 tot 6 jaar de nieuwe ontwikkelingen verwerkt en wordt het beleid herijkt daar waar nodig. De huidige nota grondbeleid moest om die reden worden herzien wat heeft geresulteerd in deze geactualiseerde nota grondbeleid 2022-2027.

De nota grondbeleid 2022-2027 is een integrale kader stellende nota. De nota beschrijft de wijze waarop de gemeente haar grondbeleid voert en geeft de spelregels en voorwaarden aan waaronder de gemeente over gaat tot aan- en verkoop van gronden. Daarmee wordt transparantie geboden voor de wijze waarop de gemeente Hoogeveen op de grondmarkt opereert.

Het grondbeleid van de gemeente Hoogeveen beweegt zich in het speelveld tussen privaatrechtelijke grondontwikkeling en publiekrechtelijke ruimtelijke doelen. Deze nota ziet erop toe dat het speelveld transparant is én fair voor de markt. Bovendien ziet de nota erop toe dat grondaan- en verkopen en de kosten die daarmee gemoeid zijn verantwoord kunnen worden aan de gemeenteraad en dat de risico's voor de begroting zoveel mogelijk worden beperkt.

De nota grondbeleid beschrijft **hoe** gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot stand kunnen worden gebracht, niet **wat**. Het grondbeleid is niet het instrument of afwegingskader voor de ruimtelijke, volkshuisvestelijke of economische doelen van de gemeente Hoogeveen.

1.2 Opbouw nota grondbeleid en leeswijzer

Opbouw nota

Bij de actualisatie van de nota grondbeleid staan drie vragen centraal:

- Hoe verhoudt het grondbeleid zich tot de ruimtelijke visie van de gemeente zoals deze onder andere is vastgelegd in de Visie op de omgeving 2018?
- Geeft nieuwe wet- en regelgeving aanleiding tot aanpassing?
- Is er in de afgelopen jaren nieuw beleid ontwikkeld dat moet worden geïntegreerd in het grondbeleid?

Bovenstaande vragen worden in de verschillende hoofdstukken behandeld en leiden vervolgens tot een geactualiseerde nota grondbeleid die een integraal en compleet beeld geeft van de geformuleerde (beleids)kaders in het gemeentelijk grondbeleid i.c. de nota grondbeleid 2022 - 2027.

Leeswijzer

De voorliggende nota bestaat uit drie delen.

In hoofdstuk 2 en 3 is beschreven hoe het grondbeleid bijdraagt aan het realiseren van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

In hoofdstuk 2 worden het doel en de hoofdlijnen van het grondbeleid benoemd waarbij ook de instrumenten die de gemeente kan hanteren voor de uitvoering van het grondbeleid samenvattend worden beschreven. Hierbij worden tevens de mogelijke politieke keuze tussen actief en faciliterend grondbeleid toegelicht. Tenslotte komen in hoofdstuk 2 de actuele ontwikkelingen, waaronder wet- en regelgeving, aan de orde.

Hoofdstuk 3 gaat in op de relatie tussen het grondbeleid en de visie op de omgeving. Verder wordt aandacht besteed aan bovenlokaal grondbeleid.

In hoofdstuk 4 tot en met 10 worden de ter beschikking staande instrumenten voor het grondbeleid uiteengezet. Hierbij wordt per instrument aangegeven wat het beleidskader voor de komende vier jaar zal zijn en wordt een beknopte toelichting gegeven. In de hoofdstukken 11 en 12 wordt ingegaan op de wijze waarop in financiële en informatieve zin verantwoording wordt afgelegd over het grondbeleid. In hoofdstuk 11 is uiteengezet hoe de gemeente Hogeveen de financiële zijde van het grondbeleid benadert, ofwel hoe in financiële zin verantwoording wordt afgelegd over het grondbeleid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 12 uiteengezet hoe de bedrijfsvoering en informatievoorziening is georganiseerd.

1.3 Ontwikkelingen

Het vakgebied heeft de afgelopen decennia niet stilgestaan. De economische crisis heeft grote invloed gehad op de uitvoering van het grondbeleid. Het gemeentelijk grondbeleid kwam landelijk onder het vergrootglas te liggen vanwege financiële risico's. Diverse gemeenten werden verplicht gronden af te boeken. Hoewel Hogeveen daar in eerste instantie van bespaard is gebleven, omdat vroegtijdig de juiste keuzes werden gemaakt, moesten later toch afboekingen plaatsvinden en verliesvoorzieningen worden aangelegd met name doordat de markt voor kantoren- en bedrijventerreinen decennialang in het slop verkeerde.

Landelijk is de discussie over nut en noodzaak van een actief grondbeleid en de financiële risico's die hiermee gepaard gaan uitvoerig gevoerd. Dat de gemeente een belangrijke rol heeft en houdt in de ruimtelijke ontwikkeling is duidelijk, de wijze waarop de uitvoering via het grondbeleid geschiedt, is aan verandering onderhevig. Zo hebben we ook in Hogeveen de afgelopen decennia steeds vaker de samenwerking met marktpartijen gezocht om kennis en financiële risico's te kunnen delen. Daarnaast is gekozen voor kleinere overzichtelijke projecten om de risico's te beperken en worden de kosten zo laag mogelijk in het project gemaakt, teneinde het renteverlies te beperken.

De huidige gemeentelijke begroting en de begroting voor de komende jaren, zeker gedurende de looptijd van deze nota Grondbeleid, kan slechts in beperkte mate actief grondbeleid dragen. Hogeveen kan de risico's van veel nieuwe grote grondaankopen niet afdekken met reserves en ook de schuldquote staat niet toe dat er onbeperkt wordt geleend voor de aankoop van gronden. Voor de reeds in bezit zijnde gronden geldt dat alles in het werk moet worden gesteld om te sturen op een zo optimaal mogelijk resultaat.

Veranderende rol

In het ruimtelijke beleid en daarmee ook in het grondbeleid vindt al enige tijd een verschuiving plaats van de rol van de overheid naar de markt en de maatschappij. De gemeente streeft er naar de ontwikkelingen op gang te houden en wil daarbij kennis delen en haar publiekrechtelijk instrumenten inzetten. De markt en maatschappij hebben daarnaast hun eigen wensen en vragen om ruimte en vrijheid bij de ontwikkeling van hun bouwinitiatieven. Met het **organisch ontwikkelen**, dat een belangrijke rol speelt in de Omgevingswet, wordt hierop ingespeeld. Uitgangspunt in het organisch ontwikkelen is dat partijen of individuen die willen ondernemen of wonen in een gebied daarvoor ook de gelegenheid krijgen. Flexibiliteit, en snelheid, zonder al te veel beperkingen, regels en eisen is de rode draad bij het organisch ontwikkelen. Om de verwachtingen te managen, wordt daarbij wel duidelijk gesteld dat de gemeente verantwoordelijk blijft voor een goede ruimtelijke ordening en dat niet alles kan en mag. De gemeente stelt vooraf duidelijke kaders op hoofdlijnen waarbinnen partijen zich vrij kunnen bewegen (bijvoorbeeld met behulp van locatiepaspoorten). De kaders geven aan wat wel/niet wenselijk is en geven scenario's en bandbreedtes aan.

Zoals gemeld wordt er meer en meer samengewerkt met ontwikkelaars en investeerders. Door de bundeling van kennis worden de kansen om de ontwikkelingen succesvol te realiseren vergroot. Echter ontwikkelingen die stedenbouwkundig en/of maatschappelijk gewenst, maar verlieslatend zijn, kunnen en willen ontwikkelaars niet oppakken. Bij ontwikkelingen met een negatieve exploitatie kan de gemeente de komende jaren zonder hulp van derden niet bijspringen. Waar in

het verleden gekozen kon worden om het verlies wel te nemen, is daar nu, en ook de komende jaren, geen ruimte voor in de begroting. Uiteraard kunnen we wel op zoek gaan naar financiering van het verlies door anderen, bijvoorbeeld door Rijk of provincie. Een goede maatschappelijke kosten-batenanalyse kan helpen bij het onderbouwen van de wenselijkheid van ontwikkelingen. Ook alternatieve investeringsmodellen waarbij de maatschappelijke baten gekapitaliseerd worden, kunnen hierbij behulpzaam zijn. Door de maatschappelijke business case centraal te stellen, worden de geldstromen binnen en rondom de gemeente inzichtelijk gemaakt. Deze geldstromen bevinden zich niet alleen binnen het grondbedrijf, maar ook in andere functies van de gemeente en bij derden. Desalniettemin zal dekking voor het negatieve resultaat vooral elders gevonden moeten worden.

Terug naar overheidstaak

Voorheen was een actieve rol van de gemeente op de Hoogeveense grondmarkt min of meer vanzelfsprekend. Het was dé manier om de ruimtelijke ontwikkelingen de gewenste richting op te duwen. Op zich is het ook een logische gedachte: wie de grond bezit, kan beslissen wat er mee gebeurt. Echter de handelingsvrijheid van de gemeente hierin wordt door het gelijkheidsbeginsel beperkt. In het Didam-arrest van de Hoge Raad (26 november 2021) is bepaald dat de gemeente bij verkoop van onroerend goed (gebouwd of ongebouwd) mededingingsruimte moet bieden en de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De gemeente mag onroerende zaken (gebouwd of ongebouwd) niet langer exclusief aan één partij verkopen. Daarnaast beschouwt de wetgever in toenemende mate gemeentelijke grondbedrijven als commerciële activiteiten. De gemeente moet op grond van de Wet op de Vennootschapsbelasting belasting betalen over de winsten en steeds meer regelgeving maakt dat we worden gecontroleerd op de marktconformiteit van ons handelen. Zo bezien ligt het minder voor de hand om als gemeente op te treden als marktpartij om een van onze primaire publieke taken (zorgen voor een goede ruimtelijke ordening) uit te voeren. Daarvoor heeft de gemeente immers ook een keur aan publiekrechtelijke instrumenten die de laatste jaren zijn verstevigd. De gemeente hoeft dus niet als grondbezitter op te treden en kan zich toeleggen op haar overheidstaak om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendommen

Omgevingswet

De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Omgevingswet staat voor een goed evenwicht tussen het benutten en beschermen van de leefomgeving.

De Omgevingswet is vastgesteld door de Eerste en Tweede Kamer, de invoeringswet is vastgesteld en het Omgevingsbesluit is genomen. Toch is de invoering van de Omgevingswet opnieuw uitgesteld. De ingangsdatum is uitgesteld tot 1 januari 2024, omdat gemeenten onvoldoende voorbereid zijn op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Met de Omgevingswet wil het Rijk loslaten en decentraliseren om de gemeenten, de markt en de maatschappij meer vrijheid en ruimte te geven. Echter met de huidige opgaven voor onder andere de woningbouw, wordt een terugtrekkende beweging gesignaleerd, zo is de roep om een ministerie VROM in het nieuwe kabinet gehonoreerd en vindt er meer centrale sturing plaats. Zo heeft de minister met gemeenten afspraken gemaakt over de te bouwen woningaantallen.

Aanvullingswet grondeigendommen

Met de Aanvullingswet grondeigendommen zijn regels over grondeigendom opgenomen in de Omgevingswet. En waar mogelijk zijn verbindingen gelegd met de overige regelgeving in de Omgevingswet. Zo zijn de regels beter op elkaar afgestemd en duidelijker in het gebruik. Hierdoor wordt het eenvoudiger om de verschillende instrumenten in samenhang te gebruiken. In de Aanvullingswet grondeigendom staan de volgende instrumenten:

- Voorkeursrecht (uit de Wet voorkeursrecht gemeenten)

- Onteigening (uit de Onteigeningswet)
- Landinrichting (uit de Wet inrichting landelijk gebied)
- Privaatrechtelijke kavelruil in het landelijk gebied (uit de Wet inrichting landelijk gebied)
- Privaatrechtelijke kavelruil in het stedelijk gebied (nieuw)
- Kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling (was grondexploitatie uit de Wet ruimtelijke ordening)
- Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied

Belangrijkste wijzigingen

Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige wetgeving zijn de volgende:

Onteigening:

Onder de Omgevingswet is er voor de onteigeningsprocedure geen Koninklijk Besluit meer nodig. De gemeenteraad neemt het onteigeningsbesluit en dit besluit wordt door de bestuursrechter bekrachtigd. De civiele rechter stelt de hoogte van de schadeloosstelling vast, zoals dit nu ook het geval is.

Kostenverhaal

Voor het kostenverhaal zijn aanvullende regels opgenomen in de Aanvullingswet grondeigendommen. Met deze aanvullende regels stelt de wetgever de gemeente in de gelegenheid om ook bij een organische gebiedsontwikkeling haar kosten te verhalen en kan de gemeente inspelen op huidige en toekomstige ontwikkelingen.

De Aanvullingswet grondeigendommen kent twee systemen voor het kostenverhaal:

- Het systeem *met* tijdvak
Een systeem dat past bij sturing op ontwikkelingen in een (groot) gebied op basis van een integraal plan. In dit systeem worden kosten en opbrengsten van de totale gebiedsontwikkeling binnen het exploitatiegebied verevend (net als in de WRO).
- Het systeem *zonder* tijdvak
Een systeem dat past bij organische ontwikkelingen met een ontwikkelingskader en veel ruimte voor marktinitiatieven. In dit systeem wordt niet verevend, maar per bouwinitiatief een waardevermeerderingstoets uitgevoerd om de bijdrage kostenverhaal 'rechtvaardig' te houden. Daarmee kan het kostenverhaal voor complexe en langjarige gebiedstransformaties en voor kleine marktinitiatieven worden geregeld.

Per geval kan de gemeente kiezen welk systeem zij wil hanteren. Belangrijk is dat onder de Omgevingswet het huidige karakter van het kostenverhaal overeind blijft. De voorkeur blijft om afspraken in (anterieure) overeenkomsten vast te leggen en het publiekrechtelijk kostenverhaal als stok achter de deur te houden. Voor het publiekrechtelijk kostenverhaal is onder de OW geen exploitatieplan meer vereist, maar wordt het kostenverhaal onderdeel van het omgevingsplan, een projectbesluit of de omgevingsvergunning. Het innen van de kosten loopt via een kostenverhaalsbeschikking, die door de initiatiefnemer moet worden aangevraagd.

Financiële bijdrage voorzieningen

Als de markt een gebiedsontwikkeling oppakt, kan de gemeente in het kader van het kostenverhaal op basis van de huidige wetgeving een financiële bijdrage vragen voor maatschappelijke voorzieningen. Dit kan alleen voor zover deze voorzieningen zijn opgenomen in de Visie op de omgeving en een ruimtelijke relatie kan worden gelegd met de betreffende gebiedsontwikkeling. Het gaat hier om een vrijwillige bijdrage, die niet wettelijk afgedwongen kan worden. De Aanvullingswet grondeigendommen kent deze mogelijkheid ook, met het grote verschil dat de bijdrage wettelijk afdwingbaar wordt. Gemeenten kunnen daardoor straks grondeigenaren en ontwikkelaars verplichten om bij te dragen aan maatschappelijk relevante voorzieningen, zoals landschap, wegen, maar ook sociale woningbouw of stikstofmaatregelen.

Daarbij is het van belang dat voorkomen wordt dat dankzij een stapeling van wettelijke plichten gebiedsontwikkelingen financieel niet meer haalbaar worden.

Bij inwerkingtreding van de nieuwe wet en het actualiseren van de Visie op de omgeving, worden de mogelijkheden van het in rekening brengen van een dergelijke financiële bijdrage in kaart gebracht.

Nota op basis van huidige wetgeving

De omgevingswet inclusief de Aanvullingswet grondeigendommen is ten tijde van de vaststelling van de Nota grondbeleid 2022-2027 nog niet van kracht. In deze nota wordt daarom uitgegaan van de huidige wetgeving en de werkwijzen en (vak)termen die daarbij horen. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zal uiteraard gewerkt worden volgens de nieuwe regelgeving en worden de werkwijzen en (vak)termen die daarbij horen in acht genomen.

Beleidsontwikkelingen sinds de vorige nota

Sinds de nota grondbeleid 2015 -2019 hebben zich de volgende wijzigingen voorgedaan:

- **Nota grondprijzen**
Jaarlijks wordt de nota grondprijzen opgesteld en vastgesteld door het college (zie hoofdstuk 7.6).
- **Kostenverhaal**
Met ingang van april 2017 is het verplichte kostenverhaal aangepast. Met ingang van die datum geldt er een vast bedrag voor ‘kleine’ bouwplannen van 8000 en voor de grotere plannen is de plankostenscan het verplichte instrumentarium geworden.
- **Toekomstvisie – Visie op de omgeving**
In 2018 heeft de raad de Toekomstvisie voor Hoogeveen vastgesteld. Hierin staan ontwikkelingen, opgaven en ambities op het gebied van bestuur, veiligheid, sociaal, omgeving en economie. Het onderdeel Visie op de omgeving is bedoeld en vastgesteld als omgevingsvisie in het kader van de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treedt.
- **Woonvisie 2017-2020**
Op 23 maart 2017 heeft de raad de Woonvisie 2017 – 2020 vastgesteld. In het eerste kwartaal van 2023 zal, gelijktijdig met deze nota grondbeleid, een nieuwe Woonzorgvisie worden vastgesteld.
- **Locatiepaspoorten**
Voor een groot aantal potentiële ontwikkellocaties kent de gemeente locatiepaspoorten, die tweejaarlijks worden geactualiseerd. Hierin zijn de randvoorwaarden opgesomd die bij het tot ontwikkeling brengen van de locatie in acht genomen moeten worden.

1.4 Samenvatting

In deze nota worden de verschillende instrumenten voor het grondbeleid met de kaders voor de uitvoering van het grondbeleid beschreven. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste punten:

Doelstelling voor de nota grondbeleid

Binnen de fysieke en ruimtelijk gestelde doelen in het ruimtelijke ordeningsbeleid alsook in de overige relevante beleidssectoren een bijdrage leveren aan de transformatie van grond naar andere functies. Dit met inzet van de in dit document benoemde juridische en financiële instrumenten en:

- met de gewenste kwaliteiten
- tegen verantwoorde prijs/kosten-kwaliteitsverhouding
- op de gewenste tijd en plaats
- met een maatschappelijk rendement
- op een efficiënte wijze (optimalisatie van bedrijfsvoering bedrijfsonderdeel)
- met een optimaal financieel-economisch rendement
- op een marktconforme wijze

Uitgangspunten nota grondbeleid

De gemeente Hogeveen zal zoveel mogelijk facilitair grondbeleid voeren en daarbij sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkeling door de wettelijke instrumenten zo effectief mogelijk in te zetten. Indien de markt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet of onvoldoende oppakt, kan - indien de risico's die hiermee gepaard gaan op verantwoorde wijze in de gemeentebegroting gedragen kunnen worden - gekozen worden voor actief grondbeleid.

Om maatwerk te kunnen leveren, wordt per ontwikkeling/project een integrale ontwikkelstrategie opgesteld.

Functie grondbeleid

Het grondbeleid heeft een kaderstellend én een volgend karakter. Het is kaderstellend voor de genoemde beleidsvelden voor wat betreft de financiële uitgangspunten en is voor het overige volgend aan de genoemde beleidsvelden. Op basis van de geldende ruimtelijke kaders van de gemeente, gaat inbreiding voor uitbreiding. Inbreidingsopgaven zijn vaak gecompliceerd en kostbaar, de juridische en financiële haalbaarheid spelen daarin een belangrijke rol. Met de inzet van het grondbeleid wordt getracht de inbreidingsopgaven tot stand te brengen. Met behulp van het document 'Ontwikkel- en uitgiftestrategieën' wordt een strategie bepaald hoe en welke grondbeleidsinstrumenten moeten worden ingezet om de doelen te bereiken.

Beleid

Verwerving

De gemeente wil zoveel mogelijk facilitair grondbeleid voeren. Zijn er toch een redenen om actief gronden te verwerven, dan wordt de raad vooraf gevraagd hiervoor krediet beschikbaar te stellen. In haar verwervingsstrategie zal de gemeente terughoudend zijn in het inzetten van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Indien de keuze wordt gemaakt om de Onteigeningswet in te zetten, dan zal dit in een vroegtijdig stadium gebeuren, zodat minnelijke verwerving en onteigening parallel aan elkaar lopen. De keuze of het voorkeursrecht en/of het onteigeningsinstrument wordt ingezet, wordt per project/ontwikkeling gemaakt. Deze afweging maakt onderdeel uit van de integrale ontwikkelstrategie die per project wordt gemaakt. Gronden die in eigendom zijn of komen met als doel deze te ontwikkelen, worden tijdelijk beheerd totdat de daadwerkelijke transformatie plaatsvindt. Bij tijdelijk beheer wordt de tijdige beschikbaarheid van de gronden gewaarborgd, waarbij wel zoveel mogelijk gestreefd wordt naar kostendekkend beheer en onderhoud.

Bouw- en woonrijp maken

Indien de gemeente bouwrijpe grond levert, dan is dit conform de definitie zoals deze is opgenomen in de 'Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Hogeveen'. De inrichting van de openbare ruimte geschiedt doelmatig, met een optimum tussen (ruimtelijke) kwaliteit en prijs, voor enerzijds de aanleg ervan, maar ook voor het toekomstig onderhoud. Bij vaststelling van een bestemmingsplan wordt naast een grondexploitatie ook een beheersplan vastgesteld. Het college stelt nadere kaders in de 'Civiel- en Cultuurtechnische Standaard Gemeente Hogeveen' en het Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte. Bij de fasering in de uitvoering van het bouwrijp maken worden de voorinvesteringen afgestemd op de verwachte grondverkopen. De risico's van te vroegtijdig investeren worden daarbij goed meegewogen. Het woonrijp maken ofwel de definitieve inrichting van de omgeving wordt zo snel mogelijk uitgevoerd nadat de bebouwing van het plangebied is voltooid.

Gronduitgifte

Verkoop van de bouwgrond heeft de voorkeur boven andere vormen van gronduitgifte. Andere vormen van gronduitgifte zullen alleen in bijzondere gevallen worden gebruikt. Op basis van de 'Kadernota vastgoedbeleid' besluit het college over de verkoop van vrijgevallen gemeentelijk vastgoed. Bij de uitgifte van gronden worden de algemene gronduitgiftevoorwaarden toegepast. Individuele particuliere woningbouwkavels worden na publicatie uitgegeven via het lotingsysteem. Wanneer loting niet nodig is of indien na loting nog woningbouwkavels resteren, worden deze kavels verkocht aan de eerstvolgende gegadigde die zich meldt.

Voor projectmatige bouw wordt gewerkt met een transparante marktselectie die voldoet aan de landelijke en Europese richtlijnen, het geldende aanbestedingsbeleid en het document 'Ontwikkel- en uitgiftestrategieën'.

Voor de uitgifte van bedrijfskavels geldt dat deze actief kenbaar is en bij nieuwe bedrijventerreinen kenbaar wordt gemaakt. In principe geldt voor de nog resterende kavels op de bestaande bedrijventerreinen 'wie het eerst komt wie het eerst maalt'. Bij uitgifte op nieuwe bedrijventerreinen worden de uitgifteregels voor het betreffende bedrijventerrein door het college vastgesteld. De uitkomsten van het Didam-arrest worden daarbij in acht genomen.

Grondprijzen

Het college stelt jaarlijks de nota grondprijzen vast. De grondprijzen zijn marktconform en worden residueel en comparatief berekend. Voor de woningbouwcorporaties hanteert de gemeente in principe sociale woningbouwprizen, intern vindt verrekening plaats via de reserve sociale woningbouw dat wordt ingesteld.

Samenwerking met partijen

Voor elk nieuw op te starten project wordt een integrale ontwikkelstrategie opgesteld en de eventuele samenwerkingsvorm bepaald. Ruimtelijke plannen en initiatieven worden in de intentiefase getoetst op de financiële en juridische haalbaarheid. Hiervoor wordt een intentieovereenkomst gesloten. Indien een plan financieel en juridisch haalbaar blijkt en tot uitvoering kan worden gebracht, wordt hiervoor een (anterieure) ontwikkel- of samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Kostenverhaal en locatie eisen

Het kostenverhaal en het stellen van locatie eisen wordt bij voorkeur privaatrechtelijk geregeld via een anterieure overeenkomst. Als dit niet lukt, dan zal de gemeente de publiekrechtelijke kosten en de locatie- en kwaliteitseisen op basis van een exploitatieplan verhalen. Uitgangspunt bij het kostenverhaal is dat maximaal wordt ingezet op mogelijkheden die de Grondexploitatiewet biedt. Bij de herziening van de Visie op de omgeving worden de mogelijkheden tot het instellen van een fonds bovenwijks en het innen van een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling onderzocht.

De gemeente zal, in geval van een initiatief (van een particulier of marktpartij), een overeenkomst tot het verhaal van planschadekosten sluiten, dan wel de verplichting tot het vergoeden van de planschade opnemen in het exploitatieplan.

Marktselectie en aanbesteding

Hoogeveen selecteert marktpartijen op een objectieve en transparante wijze, waarbij uitgegaan wordt van een transparant gronduitgiftebeleid.

Publieke werken worden conform het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Hoogeveen, de Europese aanbestedingsrichtlijnen, de Aanbestedingswet en de regels van subsidieverstrekkers aanbesteed.

De gemeente Hoogeveen gaat bij de aan- en verkoop van onroerende zaken uit van marktconforme prijzen. Zolang de prijzen marktconform zijn, is er geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.

Financiële aspecten

De gemeente Hoogeveen hanteert de kostensoortenlijst van het Bro als uitgangspunt bij de opzet van grondexploitaties.

Positieve exploitatieresultaten worden volgens de POC-methode (percentage of completion) toegevoegd aan de reserve grondexploitaties tot een maximumstand van 2 miljoen euro. Deze reserve kan onder andere worden aangewend voor de verevening van ontwikkelingen met een negatief resultaat en eventuele aankopen.

Indien voor een project geen sluitende grondexploitatie mogelijk is, wordt een voorziening getroffen ter grootte van het exploitatietekort op netto contante waarde, ten laste van de reserve grondexploitatie. Ook de bijstelling van de voorzieningen komen ten laste van de reserve grondexploitaties. Indien de reserve niet toereikend is, worden de voorzieningen ten laste van de algemene middelen gebracht.

Er wordt een reserve sociale woningbouw ingesteld die wordt gevoed door bijdragen van derden, de positieve resultaten van de grondexploitaties en indien nodig, na afweging bij de begroting, vanuit de algemene middelen.

Toekomstige onzekerheden (risico's) worden ingeschat met behulp van de risicoanalyse en moeten worden opgevangen in het weerstandsvermogen.

Rapportages

Over de (gezamenlijke) grondexploitaties wordt gerapporteerd:

- Februari: Herziening Grondexploitaties, inclusief meerjarenperspectief
- April: Jaarrekening (paragraaf grondbeleid)
- Juni: Voorjaarsrapportage
- November: Programmabegroting (paragraaf grondbeleid)
- Eventuele tussentijdse rapportages bij grote mutaties.

Met ingang van het begrotingsjaar 2023 een 'Meerjarenperspectief Grondexploitatie en vastgoed' wordt opgesteld.

2 Doel en vormen grondbeleid

2.1 Doelstelling grondbeleid

Doelstelling voor de nota grondbeleid 2023 - 2027:

Binnen de fysieke en ruimtelijk gestelde doelen in het ruimtelijkeordeningsbeleid alsook in de overige relevante beleidssectoren een bijdrage leveren aan de transformatie van grond naar andere functies. Dit met inzet van de in dit document benoemde juridische en financiële instrumenten en:

- met de gewenste kwaliteiten
- tegen verantwoorde prijs/kosten-kwaliteitsverhouding
- op de gewenste tijd en plaats
- met een maatschappelijk rendement
- op een efficiënte wijze (optimalisatie van bedrijfsvoering bedrijfsonderdeel)
- met een optimaal financieel-economisch rendement
- op een marktconforme wijze

Het grondbeleid wordt als instrument ingezet om beleid op het gebied van onder meer ruimtelijke ordening, wonen, economie, maatschappelijke ontwikkeling en verkeer & vervoer te realiseren.

Hierbij geldt dat vanuit de beleidsvelden: volkshuisvesting, economie & arbeid, maatschappelijke ontwikkeling, enzovoort, de zogenaamde **w-vragen** (wat, waar, wanneer) worden ingevuld.

Het grondbeleid geeft antwoord op de wijze waarop dit plaats zou kunnen vinden (de **hoe-vraag**).

Het grondbeleid heeft een kaderstellend én een volgend karakter. Het is kaderstellend voor de genoemde beleidsvelden voor wat betreft de financiële uitgangspunten en is voor het overige volgend aan de genoemde beleidsvelden.

2.2 Vormen van grondbeleid

Voor de uitvoering van het grondbeleid beschikt de gemeente over een aantal instrumenten, dat strategisch kan worden toegepast om binnen het gemeentelijk beleid het gewenste grondgebruik te realiseren.

Voor de uitvoering van het grondbeleid kan de gemeente zich bewegen in het spectrum van actief grondbeleid aan de ene kant of sturend/faciliterend aan de andere kant:

▪ **Actief grondbeleid**

De gemeente draagt zelf zorg voor de verwerving van de gronden, maakt zelf de bouwterreinen bouwrijp en werkt deze na realisatie van de opstallen af (woonrijp maken), en geeft hierbij de bouwrijpe gronden zelf uit. De regie en de risico's van de planrealisatie berusten hierbij volledig bij de gemeente, maar daar tegenover staat de mogelijkheid om de eventuele exploitatiewinst volledig ten goede te laten komen aan de gemeenschap. Ook een vorm van samenwerking tussen de gemeente en een of meerdere particuliere initiatiefnemer(s) kan onder het actief grondbeleid geschaard worden indien de gemeente via overeenkomsten participeert in de mogelijkheden van winst en risico's. Zowel de invloed op de planrealisatie, kennis, de winstmogelijkheid alsmede de risico's worden gezamenlijk ingezet, gedeeld en gedragen.

▪ **Sturend/faciliterend grondbeleid**

De gemeente beperkt zich tot haar publieke taak (opstellen bestemmings/omgevingplannen) en stelt kaders en eisen aan de particuliere initiatiefnemer, die het initiatief heeft tot het produceren van bouwgrond. De planrealisatie geschiedt voor rekening en risico van de particulier. De gemeente voert regie en verhaalt haar kosten door inzet van de publiekrechtelijke instrumenten uit de Wro en de Grondexploitatiewet en straks de Omgevingswet.

2.3 Instrumenten voor het grondbeleid

Voor de verschillende vormen van het grondbeleid kan de gemeente verschillende instrumenten inzetten. De bereidheid om en de wijze waarop deze instrumenten daadwerkelijk ingezet worden is een politiek-bestuurlijke keuze. Uitgangspunt bij deze keuze is dat de gemeente het grondbeleid zo optimaal mogelijk wil inzetten om zodoende de andere beleidsdoelen zoveel mogelijk te behalen, risico's te minimaliseren en maatwerk te kunnen leveren.

In het overzicht hieronder is schematisch weergegeven welke instrumenten de gemeente kan inzetten voor de verschillende vormen van grondbeleid. In hoofdstuk 4 tot en met 10 worden deze instrumenten nader uitgewerkt.

Actief	Faciliterend
Vererving	Samenwerking/kostenverhaal
Strategische en minnelijke vererving	Intentie overeenkomst
Tijdelijk beheer	Anterieure overeenkomst
Wet voorkeursrecht gemeenten	Wet voorkeursrecht gemeenten
Onteigening	Onteigening
Bouw- en woonrijp maken	Bouw- en woonrijp maken
Aanbesteding	Doorleggen aanbestedingsplicht
	locatie eisen openbaar gebied in BP/EP
Gronduitgifte	Gronduitgifte
Grondprijsbeleid	locatie-eisen:
Uitgiftedormen	Woningtype in BP/EP
Marktselectie	Uitgiftedorm in BP/EP
Europese regelgeving & staatssteun	

BP: bestemmingsplan

EP: exploitatieplan

2.4 Taken en bevoegdheden

In het grondbeleid stelt de raad de kaders vast en het college voert het beleid uit binnen deze vastgestelde kaders. De raad controleert vervolgens in hoeverre de uitvoering van het grondbeleid door het college binnen de vastgestelde kaders heeft plaatsgevonden.

In onderstaand schema zijn de instrumenten en de bevoegdheden samenvattend opgenomen:

	Gemeenteraad	College van B&W	H
Grondbeleid	Nota grondbeleid	Integrale ontwikkelingsstrategie	2&3
Verwerving en beheer	Beschikbaar stellen krediet strategische en anticiperende verwervingen, Vestigen voorkeursrecht (WVG) en Onteigening	Verrichten strategische, anticiperende en actieve verwervingen	4&5
Bouw- en woonrijp maken	Vaststellen aanbestedingsbeleid	Aanbesteden	6
Uitgifte	Vaststellen grondexploitaties	Vaststellen Nota grondprijzen	7
Selectie marktpartijen		Selectie marktpartijen en uitgiftestrategie	8
Kostenverhaal	Vaststellen exploitatieplan	Sluiten overeenkomsten	9
Samenwerking		Sluiten PPS-overeenkomsten	8
Grondexploitatie	Vaststelling grondexploitatie, voorbereidings- en uitvoeringskredieten	Uitvoeren grondexploitatie binnen de kaders	11
Sturing en verantwoording	Meerjarenbegroting grondexploitaties, begroting en rekening	Maraps en Gemraps	12

Op de eerste regel in het bovenstaande schema wordt de 'integrale ontwikkelingsstrategie' genoemd. Hierop wordt in hoofdstuk 2.5 nader ingegaan. Een ontwikkelstrategie passend binnen de Visie op de omgeving en de nota grondbeleid zal bij grote projecten ook ter kennisname aan de raad worden voorgelegd.

Het college legt jaarlijks in de paragraaf grondbeleid bij de begroting de beleidsvoornemens neer voor het komende jaar. Tevens presenteert het college jaarlijks het 'Blauwe boek', waarin verantwoording wordt afgelegd over het afgelopen jaar en waarin tevens de meerjarige prognose wordt gegeven. Het 'Blauwe boek' is de actualisatie van de grondexploitaties en geeft een overzicht van de plannen die in uitvoering en voorbereiding zijn, waarbij het zowel gaat om tijd, geld, programma alsmede de aanzienlijke afwijkingen ten opzichte van de oorspronkelijke kaders. Het is aan de raad om de uitvoering van het grondbeleid door het college te toetsen en zo nodig het college ter verantwoording te roepen. De wijze van rapporteren via de voorjaars, jaarrekening, het 'Blauwe boek' en tussentijdse updates bij grote mutaties moet de raad in staat stellen tot het uitvoeren van haar controlerende taak.

2.5 Uitgangspunten nota grondbeleid

Uitgangspunten nota grondbeleid 2023 – 2027

De gemeente Hogeveen zal zoveel mogelijk facilitair grondbeleid voeren en daarbij sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkeling door de wettelijke instrumenten zo effectief mogelijk in te zetten. Indien de markt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet of onvoldoende oppakt, kan - indien de risico's die hiermee gepaard gaan op verantwoorde wijze in de gemeentebegroting gedragen kunnen worden - gekozen worden voor actief grondbeleid.

Om maatwerk te kunnen leveren, wordt per ontwikkeling/project een integrale ontwikkelstrategie opgesteld.

Met het grondbeleid wil de gemeente Hogeveen de beleidsdoelen en een goede kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling realiseren. Grondbeleid is maatwerk. Per situatie wordt bekeken welke vorm van grondbeleid het beste past bij de te realiseren doelen van het ruimtelijk beleid en welke instrumenten moeten worden ingezet.

Van oudsher heeft de gemeente altijd een zo actief mogelijk grondbeleid gevoerd om zoveel mogelijk de regie te houden op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Actief grondbeleid kent echter financiële risico's. Financiële risico's die de gemeente niet wil, maar ook niet onbeperkt kan dragen. De gemeente kiest daarom voor een meer terughoudende positie in het

grondbeleid en zal vooral facilitair grondbeleid voeren en de ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk overlaten aan de markt. Dat betekent niet dat zij haar regierol uit handen geeft. Integendeel, de gemeente zal haar regierol pakken via het publiekrechtelijk instrumentarium. Publiekrechtelijke instrumenten, zoals de Toekomstvisie, de Visie op de omgeving het bestemmingsplan en het kostenverhaal worden ingezet om sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Met deze instrumenten worden de gemeentelijke kaders gesteld waaraan de markt moet voldoen.

Indien de markt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen niet of onvoldoende oppakt, kan de gemeente kiezen voor een actievere rol in de vorm van een samenwerking met marktpartij(en) of door de ontwikkeling geheel zelf ter hand te nemen. Voordeel van een samenwerking met marktpartijen is dat kennis en de risico's gedeeld kunnen worden.

Het grondbeleid kent verschillende instrumenten (zie hoofdstuk 2.3) die ingezet kunnen worden bij de ontwikkeling van grond. Grondbeleid is maatwerk, welk instrument moet worden ingezet en op welk moment wordt per geval afgewogen. Voor elke ontwikkeling/project zal bij de start een integrale ontwikkelingsstrategie worden opgesteld waarbij, binnen de kaders van de in deze nota geformuleerde beleidskaders, aandacht wordt besteed aan:

- de ruimtelijke en programmatische impact en de relatie met de Visie op de omgeving en woonvisie
- eigendomssituatie en belangen
- de maatschappelijke en financiële haalbaarheid
- de ontwikkelingsmogelijkheden, wenselijkheden en de mogelijke vormen van ontwikkeling: faciliterend of actief, samenwerkend met marktpartijen (vanwege de meerwaarde die ontwikkelaars kunnen bieden als het gaat om inbreng van kennis, risicoparticipatie, ervaring, enzovoort)
- de rol die de gemeente wil innemen
- bijdrage van de ontwikkeling aan de beleidsdoelen
- een volwaardige risicoanalyse (financieel, procedureel, juridische houdbaarheid en relatie met Europese wet- en regelgeving, enzovoort).

2.6 Strategische inzet van het grondbeleid

Functie grondbeleid 2023 - 2027

Inbreidingsopgaven zijn vaak gecompliceerd en kostbaar, de juridische en financiële haalbaarheid spelen daarin een belangrijke rol. Met de inzet van het grondbeleid wordt getracht de inbreidingsopgaven tot stand te brengen. Met behulp van het document 'Ontwikkel- en uitgiftestrategieën' wordt een strategie bepaald hoe en welke grondbeleidsinstrumenten moeten worden ingezet om de doelen te bereiken.

Inbreiding

De Toekomstvisie van de gemeente Hogeveen gaat uit van beheerste groei, van inbreiding en aanvullend voor uitbreiding. De ruimtelijke ontwikkeling van Hogeveen vindt daarom veelal plaats op basis van inbreiding, revitalisering, herstructurering en herontwikkeling. Dit heeft gevolgen voor onderstaande aspecten.

- **Programmatisch/Ruimtelijk**

In tegenstelling tot uitbreiding gaat inbreiding in het algemeen gepaard met kleinere aantallen, een langere aanlooptijd en dus langere doorlooptijd (vanwege het noodzakelijk maatschappelijk draagvlak), moeilijkere planontwikkeling vanwege particulier grondbezit, milieuaspecten (bodem, geluid), ontsluiting, financiële haalbaarheid vanwege hogere (verwervings)kosten, enzovoort. De lagere aantallen matchen goed met de beheerste groei, maar veelal niet met de financiële haalbaarheid. Het is vaak een complexe opgave om voor vrijgevalen of nog vrij te vallen locaties een (financieel) passende functie te vinden.

Voor de reeds beschikbare ontwikkellocaties en voor de ontwikkellocaties die op termijn beschikbaar komen, zijn locatiepaspoorten gemaakt. De locatiepaspoorten geven de gewenste invulling van de gemeentelijke en particuliere ontwikkellocaties weer, zowel kwalitatief als programmatisch. De gemeente stelt hiermee vooraf de kaders en geeft vervolgens initiatiefnemers verantwoordelijkheid en vrijheid om binnen deze kaders hun locatie tot ontwikkeling te brengen. Voor de gemeentelijke locaties wordt steeds een afweging gemaakt of de gemeente zelf de locatie tot ontwikkeling wil brengen of dat zij de locatie wil verkopen.

▪ **Verwervingsbeleid**

De ontwikkeling wordt bij voorkeur over gelaten aan de eigenaren/marktpartijen, binnen de kaders van de Toekomstvisie, de Visie op de omgeving en het locatiepaspoort. Wordt toch gekozen voor een actieve rol, dan is het bij, vanwege de vaak relatief hoge kosten, van cruciaal belang alleen die gronden/panden te verwerven die strikt noodzakelijk zijn. Per project/ontwikkeling zal hiervan een inschatting worden gemaakt (zie hoofdstuk 4).

▪ **Financieel**

Een bijzonder vraagstuk dat zich rondom stedelijke inbreiding aandient is de financiële dekking van de veelal hoge investeringen voor verwerving, (hoge) boekwaarden, ontsluiting, sanering, enzovoort. Het financieel sluitend of met een winst tot ontwikkeling brengen van een nieuwe uitbreidingslocatie wordt steeds lastiger. Het kostendekkend krijgen van inbreidingslocaties zal in veel gevallen nog vele malen moeilijker, zo niet onmogelijk blijken.

Met locatieontwikkeling worden gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van bijvoorbeeld economie, ruimtelijke ontwikkeling en wonen gediend. Steeds zal de afweging gemaakt moeten worden of in geval van een negatieve exploitatie het wenselijk is de ontwikkeling al dan niet door te laten gaan. Wordt ervoor gekozen een ontwikkeling ondanks het tekort in de grondexploitatie wel door te laten gaan, dan moet (ingevolge de Wro/Grondexploitatiewet) vooraf de dekking verzekerd zijn. Samenwerking met marktpartijen en het in samenhang bezien van alle ruimtelijke projecten, kan hierin enige ruimte bieden.

▪ **Samenwerking / Juridisch**

Het op een actieve wijze ontwikkelen van binnenstedelijk locaties heeft als voordeel dat de gemeente op de meest efficiënte manier kan regisseren en sturing kan geven aan de ruimtelijke ontwikkeling. Daartegenover staat dat de gemeente verantwoordelijk is voor het (eventueel nadelige) exploitatieresultaat en de risico's die gepaard gaan met een dergelijke ontwikkeling. Niet alleen vanwege financiële overwegingen, maar ook vanwege het delen van kennis en risico's kan samenwerking met marktpartijen soelaas bieden.

In geval van particulier grondbezit ligt het initiatief met bijbehorende financiële en juridische risico bij de particulier (veelal bijgestaan door een ontwikkelaar). Indien de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de gemeente, zal de gemeente de particuliere ontwikkeling faciliteren en hiervoor een (anterieure) ontwikkelovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer, waarin afspraken worden gemaakt over de kosten en overige randvoorwaarden.

Per project wordt bij het opstellen van de integrale ontwikkelingsstrategie de vormen van eventuele samenwerking verkend waarbij de juridische houdbaarheid en toets aan (Europese) wet- en regelgeving vast onderdeel is. Het document 'Ontwikkel- en uitgiftestrategieën' wordt gebruikt om hier richting aan te geven.

3 Ruimtelijke visie en beleid

3.1 Inleiding

Grondbeleid is een instrument dat ingezet wordt om doelstellingen op andere beleidsvelden te kunnen realiseren binnen de financiële uitgangspunten.

Hierbij geldt dat vanuit de beleidsvelden: wonen, economie & arbeid, maatschappelijke ontwikkeling, enzovoort, de zogenaamde **w-vragen** (wat, waar, wanneer) worden ingevuld. Het grondbeleid geeft antwoord op de wijze waarop dit plaats zou kunnen vinden en binnen welke financiële kaders (de **hoe-vraag**).

In dit hoofdstuk wordt de relatie uiteengezet tussen het grondbeleid, de visie op de omgeving en projecten. Daarnaast wordt kort ingegaan op het bovenlokale grondbeleid.

3.2 Ruimtelijke visie

Met de Toekomstvisie, onderdeel Visie op de omgeving; door de raad vastgesteld in 2018, heeft de gemeenteraad van Hogeveen de toekomstige **ruimtelijke visie** vastgelegd.

Deze Visie op de omgeving, en de hieraan gelieerde (deel)visies, zijn van belang voor de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van de gemeente Hogeveen.

De Visie op de omgeving biedt ruimte voor de programmering van de verschillende functies in ruimtelijk zin.

Het gewenste programma van de verschillende functies zoals benoemd in de Visie op de omgeving moet zijn doorvertaling krijgen in het omgevingsplan, programma's en projecten. Gelet op de lange voorbereidingstijd dient tijdig de planvorming ter hand genomen te worden om te kunnen blijven voorzien in de behoefte. Ook de particuliere initiatieven moeten in dit kader worden meegenomen.

Het grondbeleid geeft aan op welke wijze en met inzet van welke instrumenten het ruimtelijk beleid vorm en inhoud wordt gegeven.

3.3 Ruimtelijk beleid

Beleidscyclus

De Visie op de Omgeving en andere visies, waaronder de Woonzorgvisie en de Ontwikkelvisie Stadscentrum worden uitgewerkt en vertaald richting de projecten en de programmabegrotingen. Verantwoording vindt plaats in de jaarrekening en via de gezamenlijke grondexploitaties.

De bestuurlijke keuzes worden gemaakt in het kader van de voorjaarsnota en de begroting. Essentiële bestuurlijke informatie, die mogelijk tot aanpassing van de keuzes kan leiden, wordt opgenomen in de jaarrekening en het blauwe boek. Zo ontstaat een gestructureerde dynamische planning, die ruimte laat voor actualisatie en fasering op basis van steeds nieuwe inzichten en marktwensen, maar ook redelijk actuele inzichten geeft in programmering, financiële consequenties en dergelijke. Omdat de stedelijke ontwikkeling zich niet altijd laat programmeren volgens een beleidscyclus kunnen ook tussendoor besluiten worden genomen over de aanpassing van de programmering door het college en raad afhankelijk van het mandaat en de bestuurlijke gevoeligheid van het te nemen besluit. Ook hier staat een integrale afweging voorop.

Financieel

Stedelijke programmeringsvraagstukken hebben al snel grote financiële gevolgen.

Bij de afweging van nieuwe (gemeentelijke en particuliere) initiatieven zullen de uiteindelijke financiële en programmatische gevolgen in beeld worden gebracht (zie hoofdstukken 11 en 12).

Projecten

Alle ruimtelijke projecten (afzonderlijke bestemmingsplannen met de bijbehorende grondexploitaties) moeten samen voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de diverse functies: wonen, bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen, enzovoort.

Bij een (gedeeltelijke) gemeentelijke ontwikkeling wordt er een grondexploitatie opgesteld, die op basis van de vastgestelde projectkaders (programma, fasering, kwaliteit, enzovoort) een financiële vertaling is van het betreffende project. Verantwoording vindt plaats per project, maar ook voor de gezamenlijke projecten, via de jaarlijkse herzieningen grondexploitaties (blauwe boek), voortgangsrapportage en de paragraaf grondbeleid in de gemeentelijke jaarrekening en begroting.

Particuliere initiatieven/projecten voorzien ook in de behoefte van de diverse functies.

Particuliere projecten met enige omvang worden om die reden meegenomen en benoemd in de programmabegroting/jaarrekening. Ook de financiële gevolgen van het kostenverhaal dat gepaard gaat met particuliere projecten worden opgenomen in de in de gemeentelijke begroting en jaarrekening.

Rapportage

Over de (gezamenlijke) grondexploitaties wordt vijf keer per jaar gerapporteerd:

- **Februari:** Herziening Grondexploitaties, inclusief meerjarenperspectief. Hiermee wordt inzicht gegeven in budgetten en prognoses van de resultaten van de lopende grondexploitaties op lange termijn.
- **April:** Jaarrekening, in de paragraaf grondbeleid worden de feitelijke resultaten van het afgelopen jaar opgenomen.
- **Juni:** Voorjaarsrapportage, waarin wordt gerapporteerd over grote afwijkingen van met name verkoopopbrengsten en investeringen. Tevens wordt gezien of de winstprognose nog actueel is.
- **November:** Programmabegroting, in de paragraaf grondbeleid worden de meerjarenramingen van de gezamenlijke grondexploitaties overgenomen.

Deze rapportages zijn vast onderdeel van de P&C-cyclus. In hoofdstuk 12 wordt dit nader beschreven. Los van deze momenten informeert het college de raad zo spoedig mogelijk indien zich een onverwachte grote afwijking voordoet in de grondexploitaties.

3.4 Bovenlokaal grondbeleid

Nationaal niveau

Op rijksniveau staat het ruimtelijke ordeningsbeleid en daarmee ook het grondbeleid nog steeds volop in de aandacht. Zoals al is aangegeven onder het kopje 'Ontwikkelingen' in 2.7, zal de *Omgevingswet* op 1 januari 2024 ingevoerd worden. Een veel omvattende wet, waarin onder meer alle facetten van het ruimtelijk beleid een plekje krijgen. De *Omgevingswet* past op een aantal punten ook het grondbeleid aan (*Aanvullingswet Grondeigendommen*). In deze nota benoemen we wijzigingen en zal conform deze wijzigingen gewerkt worden als de *Omgevingswet* daadwerkelijk wordt ingevoerd. Tot die tijd blijft de huidige wetgeving van kracht en leidend voor het grondbeleid.

In 2019 is een geheel nieuwe *Reiswijzer Gebiedsontwikkeling* verschenen

<http://www.reiswijzergo.nl/>. Bij gebiedsontwikkeling wordt een gebied opnieuw ingevuld, waarbij verschillende functies zoals infrastructuur, wonen, werken en recreatie in hun onderlinge

samenhang worden gerealiseerd. De publieke en private belangen komen hier dicht bij elkaar. Samenwerking tussen overheden en marktpartijen ligt bij gebiedsontwikkeling dan ook voor de hand. De samenwerking tussen overheden en marktpartijen bij gebiedsontwikkeling wordt omgeven door een grote hoeveelheid landelijke en Europese regelgeving. De reisiwijzer is een leidraad waarin de juridische kaders en het proces rondom gebiedsontwikkeling wordt beschreven.

Provinciaal/regio

Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten van de provincie Drenthe heeft op 28 september 2022 de actualisatie van de Omgevingsvisie Drenthe 2022 vastgesteld. Daarmee heeft de provincie de Omgevingsvisie Drenthe 2018 geactualiseerd. De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. In aansluiting daarop is het ontwerp van de gewijzigde provinciale Omgevingsverordening 2022 door de Provinciale Staten vastgesteld en ter inzage gelegd. Naar verwachting zal de Omgevingsverordening Drenthe 2022 begin 2023 van kracht zijn.

Regionale Woonvisie

In 2013 is de Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe vastgesteld, met als doel de gezamenlijke woningbouwopgave te bepalen en deze op elkaar af te stemmen, zowel in kwantiteit als kwaliteit. Hierbij wordt aangesloten. Mede op basis van de Woonzorgvisie 2023- 2026 wordt ook het regionale woonbeleid geactualiseerd.

Regionale economische samenwerking

Regionale samenwerking op het gebied van economie heeft de afgelopen jaren een enorme vlucht genomen. Binnen de Dutch Tech Zone (DTZ) zijn we aan de slag om de basis te leggen voor een stevig verankerd bedrijfsleven. De oprichting van DOC33 (het energieduurzaamheidscentrum bij het AlfaCollege) en de ontwikkeling van de IT-Hub zijn initiatieven die we vanuit DTZ en de regiodeal hebben kunnen ontwikkelen. Beide initiatieven hebben als doel te zorgen voor voldoende gekwalificeerd personeel voor nu en in de toekomst.

Daarnaast zijn we vol op bezig om samen met de andere 21 gemeenten in de regio Zwolle om de overloop (wonen en werken) vanuit de Randstad te faciliteren. De geformuleerde ambitie om 4^e economische regio van Nederland te worden past daarbij.

4 Verwerving

4.1 Inleiding

Hoewel de voorkeur van de gemeente uitgaat naar facilitair grondbeleid, wordt actief grondbeleid niet uitgesloten. Bij een actief grondbeleid hoort een actief (strategisch) verwervingsbeleid. Door (vroegtijdige) grondverwerving neemt de gemeente een (strategische) grondposities in op basis waarvan de regie kan worden gevoerd op de ontwikkeling en realisatie van gemeentelijke plannen. Betreft het een particuliere ontwikkelingen (facilitair) dan is de initiatiefnemer aan zet. De initiatiefnemer zal zelf de benodigde gronden moeten verwerven voor zover deze niet in zijn/haar eigendom zijn.

De gemeente kan bij haar verwervingsbeleid inzetten op drie instrumenten, welke achtereenvolgens nader worden beschreven:

- Actieve, anticiperende en strategische verwervingen
- Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
- Onteigening.

4.2 Actieve, anticiperende en strategische verwervingen

Beleid 2023 – 2027

De gemeente wil zoveel mogelijk facilitair grondbeleid voeren. Is er toch een reden om actief gronden te verwerven, dan wordt de raad vooraf gevraagd hiervoor krediet beschikbaar te stellen.

Inleiding

Bij voorkeur wordt de grond met eventuele opstallen minnelijk verworven. Zonder inzet van publieke instrumenten probeert de gemeente, op basis van minnelijke overeenstemming met de verkoper, grond in het bezit te krijgen tegen marktconforme condities. In het verwervings- en taxatieprotocol dat het college in 2009 heeft vastgesteld staan de beleidsregels voor taxatie en aankopen door de gemeente.

Als de gemeentegronden koopt voor de realisatie van een door de gemeente geïnitieerd plan, waarvoor een bestemmingsplan en een grondexploitatie is vastgesteld spreken we van **actieve/reguliere verwerving**. De kosten die moeten worden gemaakt voor de aankopen worden opgenomen in grondexploitatie dat door de raad wordt vastgesteld. Daarmee autoriseert de raad de aankopen en is een afzonderlijke kredietaanvraag niet nodig.

Vindt de aankoop plaats in een gebied waar de gemeenteraad al globale kaders of een visie heeft bepaald, maar nog geen bestemmingsplan, spreken we van **anticiperende verwervingen**. Voor deze aankopen wordt per aankoop een raadskrediet aangevraagd.

Wil en kan de gemeente een grondpositie verwerven in een gebied waar kansen worden gezien voor eventuele (her)ontwikkeling, maar zijn voor dit gebied nog geen ruimtelijke visie en/of een planologisch kader vastgesteld, dan is er sprake van een **strategische verwerving**. Strategische aankopen gaan veelal gepaard met de nodige spoed, omdat er vaak meerdere kapers op de kust zijn. Om snel te kunnen handelen, zal het college dan (de fractievoorzitters van) de raad in een vertrouwelijke spoedbijeenkomst informeren over de kans die zich voordoet en de wijze waarop dekking gevonden kan worden in de begroting voor de kosten die voor de aankoop moeten worden gemaakt. In de spoedbijeenkomst zal de raad het college al dan niet groen licht geven voor de aankoop.

4.3 Wet voorkeursrecht gemeenten

Beleid 2023 – 2027

De gemeente zal terughoudend zijn in het inzetten van de Wvg. De afweging en keuze om het voorkeursrecht gemeenten te vestigen maakt onderdeel uit van de per project op te stellen integrale ontwikkelingsstrategie.

Inleiding

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) heeft tot doel de gemeenten een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt, door prijsopdrijving en speculatie te voorkomen. De Wvg hoeft echter niet direct tot verwerving te leiden. De Wvg is een zogenaamd passief verwervingsinstrument dat de gemeente het wettelijk recht van voorrang geeft op de verwerving van onroerende zaken. In geval van een voorgenomen verkoop van een onroerende zaak waarop de Wvg van kracht is, dient de betrokken eigenaar deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente.

De wet kent drie doelen:

- het versterken van de regierol bij de uitvoering van ruimtelijk beleid;
- meer inzicht te verkrijgen in de grondmarkt en voorkomen van speculatie;
- het beheersen van de prijzen.

Per plangebied moet steeds een afweging plaatsvinden om al dan niet tot inzet van de Wvg over te gaan. Daadwerkelijke inzet van het instrument is afhankelijk van de situatie en betreft telkens een strategische afweging en keuze. Ook als de gemeente niet zelf de beoogde ontwikkeling ter hand wil nemen, kan het instrument ingezet worden om daarmee meer regie te houden op de ontwikkeling van het gebied. De procedure blijft echter zeer arbeidsintensief, ondanks diverse wetwijzigingen om de procedure te vereenvoudigen. Bovendien kan de gemeente ook via andere publiekrechtelijke wegen (bestemmingsplan, bouwplan, kostenverhaal, locatie- en kwaliteitseisen) de regie voeren op een ontwikkeling en moet een ontwikkelaar die de gronden verwerft altijd om tafel met de gemeente om tot een gedragen uitwerking van de plannen te komen. Om die redenen zal terughoudend worden omgegaan met het instrument en wordt per geval kritisch bezien of het instrument Wvg moet worden ingezet.

4.4 **Onteigening**

Beleid 2023 - 2027

Per ontwikkeling/project bepaalt de gemeente of zij het onteigeningsinstrument wenst in te zetten. Deze afweging maakt onderdeel uit van de integrale ontwikkelingsstrategie die per project wordt gemaakt. Wordt de keuze gemaakt om het onteigeningsinstrument in te zetten, dan zal dit in een vroegtijdig stadium gebeuren, zodat minnelijke verwerving en onteigening parallel aan elkaar lopen.

Inleiding

Als minnelijke verwerving niet succesvol is, kan het onteigeningsinstrument (als ultiem middel) ingezet worden. Uitgangspunt is dat dit instrument alleen wordt ingezet om te voorkomen dat de (tijdige) realisatie van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt gefrustreerd.

Om de onteigening rechtmatig in te kunnen zetten, moet aangetoond worden dat:

- onteigening geschiedt in het algemeen belang, of in het belang van de ruimtelijke ordening en/of volkshuisvesting
- er sprake is van urgentie en noodzaak, en
- minnelijk overleg niet tot het gewenste resultaat heeft geleid.

Vanwege de inbreuk op het eigendomsrecht en de impact die dat voor de eigenaren heeft, wordt het onteigeningsinstrument altijd met de uiterste zorgvuldigheid ingezet.

Een onteigeningsprocedure kent een administratieve en een gerechtelijke fase. Nadat de raad op basis van een vastgesteld bestemmingsplan een onteigeningsbesluit heeft genomen, wordt de

administratieve fase afgerond met een Koninklijk Besluit (KB). Zoals beschreven in hoofdstuk 2.7 vervalt het KB als de Omgevingswet en daarmee ook de Aanvullingswet grondeigendommen van kracht wordt en zal het raadbesluit tot onteigening vanaf dan worden getoetst door de bestuursrechter.

De gerechtelijke fase is het eigenlijke onteigeningsproces (dagvaarding en vaststelling schadeloosstelling i.c. vermogens- en inkomstenschade).

Het hanteren van het instrument onteigening heeft voor de gemeente de volgende voordelen:

- impasse in onderhandelingen kan worden voorkomen/doorbroken
- de gewenste eigendomssituatie kan worden bereikt
- het opstarten van een onteigeningsprocedure leidt vaak alsnog tot minnelijk overleg.

Naast bovengenoemde voordelen kleven er ook nadelen en risico's aan een onteigeningsprocedure, te weten:

- de duur en de kosten van de procedure
- verplichte afname, ook als de uitspraak van de rechter buiten de vastgestelde kaders van de grondexploitatie ligt
- kans op vorm- en procedure fouten.

Praktijk

Verwerving vindt plaats met inzet van de nodige (juridische) instrumenten, minnelijke aankoop, vestigen Wvg en onteigening. Deze strategieën kunnen synchroon naast elkaar gebruikt worden. De gemeente kan de onteigening inzetten voor ontwikkelingen die zij zelf ter hand wil nemen of voor ontwikkelingen die vanuit het gemeentelijk beleid zeer wenselijk zijn, maar door een derde partij worden ontwikkeld

Vanwege het belang van tijdige beschikbaarheid van gronden voor de realisatie van projecten schroomt de gemeente niet om het onteigeningsinstrument in te zetten naast het minnelijk verwervingstraject (twee sporenbeleid). De onteigeningsprocedure kan overigens pas gestart worden als aangetoond kan worden dat de gemeente/ontwikkelaar met de eigenaren/zakelijk gerechtigden in der minne (in ruime mate) heeft onderhandeld.

Indien de slaagkans van onteigening in bepaalde projecten als gunstig wordt ingeschat, kan het instrument worden ingezet vanaf het moment dat hiervoor de planologische randvoorwaarden zijn geschapen. Het voorbereidingstraject dient dan gelijktijdig met de voorbereiding van het bestemmingsplan op te lopen. Uiteraard wordt gedurende deze voorbereidingen de regulier onderhandelingen voortgezet, om toch te trachten tot minnelijke overeenstemming te komen. Mocht het in het minnelijke onderhandelingstraject toch niet lukken de gronden te verwerven dan kan zonder al te veel tijdsverlies de onteigening worden ingezet.

Beroep op zelfrealisatie

Het onteigeningsinstrument kan niet succesvol worden ingezet als de huidige eigenaar (veelal een ontwikkelaar) zelf in staat en bereid is om de door de gemeente beoogde functie te realiseren. De eigenaar heeft een wettelijk recht op zelfrealisatie. De eigenaar dient wel aan te tonen dat hij/zij hiertoe in staat is en de realisatie dient wel te gebeuren conform de door de gemeente vastgestelde kaders.

5 Beheer

Beleid 2023-2027

Bij tijdelijk beheer wordt de tijdige beschikbaarheid van de gronden gewaarborgd, waarbij wel zoveel mogelijk gestreefd wordt naar kostendekkend beheer en onderhoud.

Gemeentelijk vastgoed of gemeentelijke gronden die voor de gemeente geen functie meer vervullen, kunnen worden herontwikkeld of worden verkocht

5.1 ***Inleiding***

Tussen het tijdstip waarop de eerste aankopen hebben plaatsgevonden en de feitelijke start van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken, is er sprake van een (tijdelijke) periode waarbij de aangekochte onroerende zaken beheerd moeten worden.

Naast het tijdelijke beheer doet de gemeente voor enkele gronden het eindbeheer (volkstuinten en pachtgronden). Het agrarisch bezit van de gemeente is ondergebracht in het complex 99 (verspreid liggende gronden).

5.2 ***Beheer***

Tijdelijk beheer

Wanneer de gemeente gronden met eventuele opstallen heeft aangekocht met het oog op een toekomstige (her)ontwikkeling waarbij het aangekochte de functie verliest, moet dit vastgoed tijdelijk worden beheerd tot het moment waarop over het object moet worden beschikt voor bouwrijp maken of gronduitgifte. De doelstelling van het tijdelijk beheer is het zoveel mogelijk kostendekkend beheren en onderhouden van gemeente-eigendom, waarbij de tijdige beschikbaarheid voor bouwrijp maken en uitgifte blijft gewaarborgd.

Tussen kostendekkend beheren en tijdig beschikbaar houden zit vaak een spanningsveld, omdat de meest kostendekkende beheervormen zoals huur veel waarborgen voor de gebruiker biedt, waardoor de gemeente gedurende langere tijd niet over het betrokken object kan beschikken. Het tijdelijk beheer kan zowel betrekking hebben op agrarisch onroerend goed als op niet-agrarisch onroerend goed.

Permanent of eindbeheer

Bij het permanent of eindbeheer is het beheer gericht op de functie die aan het onroerend goed is gegeven. Het permanent beheer dient vaak bepaalde beleidsdoelstellingen die vanuit de positie van de gemeente als eigenaar sterker gestuurd en geregisseerd kunnen worden. Hierbij moet vooral gedacht worden aan het bezit van volkstuinten en dergelijke. De oppervlakte en het relatieve belang is van ondergeschikte aard.

Het beheer van het openbaar gebied en het gemeentelijk vastgoed is weliswaar ook 'permanent beheer', maar valt buiten de reikwijdte van deze nota.

Gemeentelijk vastgoed of gemeentelijke gronden die voor de gemeente geen functie meer vervullen, kunnen worden herontwikkeld of worden verkocht. In de Kadernota Vastgoedbeleid die in 2016 door de raad is vastgesteld en in het gemeentelijk verkoopprotocol, zijn kaders vastgesteld op basis waarvan vrijgevallen gemeentelijk vastgoed kan worden verkocht.

6 Transformatie/bouw- en woonrijpmaken

6.1 Inleiding

Uitgangspunt bij actief grondbeleid is dat de gemeente de grond na verwerving tijdig transformeert naar bouwrijpe kavels, en deze bouw kavels vervolgens uitgeeft aan corporaties, projectontwikkelaars, particulieren, bedrijven, enzovoort.

Nadat de kopers van de bouw kavels de opstallen hebben gerealiseerd, werkt de gemeente de directe omgeving af (woonrijp maken), tenzij anders wordt overeengekomen.

Centraal hierbij staan drie vragen:

1. Wat wordt verstaan onder bouwrijpe bouw kavels?
2. Van welke kwaliteit wordt uitgegaan als het gaat om de inrichting van het openbare gebied?
3. Wanneer wordt in het planproces bouwrijp en woonrijp gemaakt?

6.2 Definitie bouwrijpe kavel

Beleid 2023 - 2027

Indien de gemeente bouwrijpe grond verkoopt dan is dit conform de definitie zoals die is opgenomen in de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Hoogeveen'.

In juridische en materiële zin wordt onder bouwrijpe grond verstaan: alle feitelijke en juridische maatregelen gericht op het geschikt, of beter geschikt maken van gronden voor bebouwing. Ofwel er is sprake van bouwrijpe grond wanneer bestaande opstallen en ondergrondse infrastructuur, die geen functie meer vervullen in de toekomstige situatie zijn verwijderd, de bodem geschikt is gemaakt voor het toekomstige gebruik (eventueel via bodemsanering), riolering is aangelegd, een tijdelijke inrichting van de openbare ruimte met bouwstraten is aangelegd opdat de bereikbaarheid van de bouw kavels voor bouwverkeer zeker is gesteld, de nodige verkeerskundige maatregelen zijn genomen en de bouw kavels op de juiste hoogte zijn gebracht. In de huidige algemene verkoopvoorwaarden is de definitie expliciet opgenomen.

6.3 Kwaliteit inrichting openbare ruimte

Beleid 2023 -2028

De inrichting van de openbare ruimte geschiedt doelmatig, met een optimum tussen (ruimtelijke) kwaliteit en prijs, voor enerzijds de aanleg ervan, maar ook voor het toekomstig onderhoud.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan wordt naast een grondexploitatie ook een beheersplan vastgesteld.

Het college stelt nadere kaders in de 'Civiel- en Cultuurtechnische Standaard Gemeente Hoogeveen' en het Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte

Inleiding

De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de definiëring van de kwaliteit van een stedenbouwkundig plan en de belevingswaarde van de (woon)omgeving voor de toekomstige gebruikers. Die kwaliteit en belevingswaarde wordt bepaald door een drietal factoren:

- Omvang van de openbare ruimte (**kwantiteit**) en de verhouding tussen bijvoorbeeld water, wegen en groen
- De **kwaliteit** van de inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik)

- De kwaliteit van het **beheer**, nadat de inrichting van de openbare ruimte is afgerond en deze wordt overgedragen aan de beheerder.

Aan deze keuzes zijn financiële consequenties verbonden en daarom is het noodzakelijk dat in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling de financiële consequenties van de gewenste kwaliteit van het openbare gebied voor zowel de grondexploitatie (investering voor de aanleg) als voor het beheer (wijkbeheer) in beeld worden gebracht. Temeer de gemeente in het kader van de Wro, in geval van particuliere grondexploitaties, expliciet kwaliteitseisen kan stellen aan de inrichting en aanleg van de openbare ruimte.

Beleid

De keuzes in de kwaliteit en omvang van het openbaar gebied zijn van invloed op de financiële haalbaarheid van het plan, maar heeft ook consequenties voor het meerjarig onderhoud.

Als beleidsuitgangspunt is geformuleerd, dat de inrichting van de openbare ruimte doelmatig geschiedt, met een optimum tussen (stedenbouwkundige) kwaliteit en prijs, voor enerzijds de aanleg ervan, maar ook voor het toekomstig onderhoud. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet om die reden naast de grondexploitatie ook een beheersplan worden vastgesteld. In de grondexploitatie worden de kosten van de aanleg opgenomen en in het beheersplan de kosten van het toekomstig onderhoud. De jaarlijkse kosten van het toekomstig onderhoud worden vervolgens opgenomen in de begroting.

Om te komen tot een doelmatig ontwerp van de openbare ruimte zijn de civiel- en cultuurtechnische eisen voor de aanleg van werken vastgelegd in een 'Civiel- en Cultuurtechnische Standaard Gemeente Hoogeveen'. Deze standaard wordt op korte termijn vervangen door het HIOR (handboek inrichting openbare ruimte). Voor de keuze van de kwaliteit van de inrichting van het openbaar gebied, is het 'Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte' opgesteld waarin de algemeen geldende kwaliteitseisen voor de inrichting van de openbare ruimte in Hoogeveen zijn vastgelegd.

6.4 Fasering in de uitvoering bouw en woonrijp maken

Beleid 2023 - 2027

Bij de fasering in de uitvoering van het bouwrijp maken worden de voorinvesteringen afgestemd op de verwachte grondverkopen. De risico's van te vroegtijdig investeren worden daarbij goed meegewogen. Het woonrijp maken ofwel de definitieve inrichting van de omgeving wordt zo snel mogelijk uitgevoerd nadat de bebouwing van het plangebied is voltooid.

Inleiding

Voordat de gronduitgifte kan plaatsvinden, dient de grond bouwrijp te zijn. Uit financieel-economisch perspectief is het wenselijk dat het bouwrijp maken in de tijd gezien zo dicht mogelijk op de uitgifte van de bouwrijpe grond plaatsvindt, omdat daarmee renteverliezen worden voorkomen.

Onder woonrijp maken wordt verstaan de definitieve inrichting van de openbare ruimte van een plangebied met wegen, openbare verlichting, water en groen e.d. Zo spoedig mogelijk na voltooiing van de bouwwerken in het plangebied wordt het plangebied woonrijp gemaakt. Het woonrijp maken vindt pas plaats na oplevering van de bebouwing om te voorkomen dat er schade ontstaat.

Praktijk

In de praktijk wordt er situatief gezien welke terreindelen bouw- en woonrijp gemaakt worden. Voor de woningbouwgebieden is hiervoor vooral de (jaar)planning in de woningbouw van belang. Hierbij wordt tevens de logistiek op het bouwterrein gezien en wordt uit veiligheidsoverwegingen zoveel als mogelijk het bouwverkeer van het woonverkeer (van nieuwe bewoners) gescheiden gehouden. Kosten worden zo ver mogelijk in de tijd weggezet, om zodoende de rentelasten zoveel mogelijk te beperken.

Bij bedrijventerreinen gaat het om relatief grote terreinen. De voorinvesteringen worden zoveel mogelijk beperkt. Ook hier blijft het juiste evenwicht tussen kosten en beschikbaarheid van belang. Bedrijfskavels die nog niet zijn verkocht, worden enkele malen per jaar gemaaid om de lege terreinen toonbaar te houden.

7 Gronduitgifte en grondprijzen

7.1 Inleiding

Indien gekozen wordt voor actief grondbeleid is het van belang dat de gemeente de door haar gemaakte kosten van bouwgrondproductie (verwerving, plankosten, bouw en woonrijp maken) zo spoedig mogelijk na het bouwrijp maken kan terugverdienen door de verkoop van de kavels (gronduitgifte). Bij de gronduitgifte kunnen nadere eisen en voorwaarden worden gesteld aan het tijdstip, en de wijze waarop de bouw kavels moeten worden bebouwd. Hierbij moet worden gedacht aan de functie, kwaliteit, type en/of prijsklasse woningen, enzovoort. Aanvullend op de publiekrechtelijke mogelijkheden (bestemmingsplan, beeldkwaliteit plan) kan de gemeente hiervoor ook privaatrechtelijke bepalingen en condities opnemen.

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- gronduitgiftebeleid en vormen gronduitgifte
- gronduitgifte voorwaarden
- selectie grondafnemers
- marketing
- grondprijsbeleid.

7.2 Vormen van gronduitgifte en gronduitgiftevoorwaarden

Beleid 2023 - 2027

Verkoop van bouwgrond heeft de voorkeur boven andere vormen van gronduitgifte. Andere vormen van gronduitgifte zullen alleen in bijzondere gevallen worden gebruikt. Bij de uitgifte van gronden worden de algemene gronduitgiftevoorwaarden toegepast. Op basis van de Kadernota vastgoedbeleid 2016 en het verkoopprotocol besluit het college over de verkoop van vrijgevallen gemeentelijk vastgoed.

Gronduitgifte geschiedt door:

- verkoop (uitgifte in eigendom)
- uitgifte in erfpacht
- verhuur/pacht
- verkoop van gemeentelijke eigendommen, die niet noodzakelijk zijn voor planontwikkeling
- interne overdracht tussen gemeentelijke afdelingen.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen waarbij een actief grondbeleid wordt gevoerd, wordt van oudsher gekozen voor uitgifte middels verkoop. Hierdoor worden de gemaakte kosten direct terugverdiend en worden de administratieve handelingen en dus de lasten tot een minimum beperkt. Ook de andere vormen van uitgifte zijn in bijzondere gevallen mogelijk maar hebben niet de voorkeur.

Agrarische- en restgronden worden nu verpacht of verhuurd. De wijze waarop en de voorwaarden waaronder deze gronden worden verpacht of verhuurd worden vastgesteld in de nota grondprijzen, die jaarlijks door het college wordt vastgesteld. Als de agrarische- en restgronden nu of in de (nabije) toekomst niet benodigd zijn voor planontwikkelingen, kunnen deze worden verkocht.

Bij de uitgifte van (bouw)grond voor de diverse bestemmingen wordt uitgegaan van standaard gronduitgiftevoorwaarden. Waar nodig worden deze situatief aangevuld met nadere voorwaarden. De gronduitgiftevoorwaarden zijn vastgesteld door het college en vastgelegd in het document "Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Hoogeveen"

In de Kadernota vastgoedbeleid heeft de raad de kaders vastgesteld voor de verkoop van vrijgevallen gemeentelijk vastgoed. In aanvulling daarop is het verkoopprotocol vastgesteld. Indien er gemeentelijk vastgoed vrijvalt, zal het college op basis van deze kaders overgaan tot verkoop.

7.3 *Selectie grondafnemers*

Beleid 2023 – 2027

Individuele particuliere woningbouwkavels worden uitgegeven via het lotingsysteem. Resterende kavels worden verkocht aan de eerstvolgende gegadigde die zich meldt.

Voor projectmatige bouw wordt gewerkt met een transparante marktselectie die voldoet aan de landelijke en Europese richtlijnen, het geldende aanbestedingsbeleid en het document 'Ontwikkel- en uitgiftestrategieën.

Voor de uitgifte van bedrijfskavels op de bestaande bedrijventerreinen geldt dat deze actief kenbaar is gemaakt. Resterende kavels worden verkocht aan de eerstvolgende geschikte gegadigde die zich meldt. Voor nieuwe bedrijventerreinen worden door het college uitgifteregels vastgesteld en kenbaar gemaakt, waarbij het Didam-arrest in acht wordt genomen.

De gronduitgifte geschiedt op een transparante wijze waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van de marktwerking. Belangrijk daarbij is het door de Hoge raad op 26 november 2021 gewezen arrest Didam. Daarin heeft de Hoge raad bepaald dat een overheidslichaam niet langer onroerende zaken (gebouwd of ongebouwd) exclusief aan één partij te koop mag aanbieden, zonder dit vooraf kenbaar te maken. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel. Bij de verkoop van onroerende zaken moet een overheidslichaam mededingingsruimte bieden en dus alle belangstellende partijen in de gelegenheid stellen om mee te kunnen doen in het verkoopproces.

Voor individuele particuliere woningbouwkavels wordt de uitgifte actief kenbaar gemaakt en indien nodig gewerkt met een lotingsystematiek. Wanneer een loting niet nodig is of indien na loting nog woningbouwkavels resteren, worden deze kavels verkocht aan de eerstvolgende gegadigde die zich meldt. Voor projectmatige woningbouw wordt gewerkt met een transparante marktselectie die voldoet aan de landelijke en Europese richtlijnen en het geldende aanbestedingsbeleid. Bij de ontwikkeling en het in de markt zetten van vrijvallende gemeentelijke locaties, wordt het document Ontwikkel- en uitgiftestrategieën, de kadernota vastgoed en het gemeentelijk verkoopprotocol in acht genomen. Voor de uitgifte van bedrijfskavels geldt dat deze actief kenbaar is gemaakt; de bedrijfskavels staan in de etalage. Voor de nog resterende kavels geldt in principe wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Wat inhoudt dat de kavels worden verkocht aan de eerstvolgende geschikte gegadigde die zich meldt. Voor nieuwe bedrijventerreinen worden door het college uitgifteregels vastgesteld en kenbaar gemaakt, daarbij wordt het Didam-arrest in acht genomen.

Voor alle vormen van uitgifte worden voor zover van toepassing de Europese en landelijke richtlijnen, inclusief het arrest Didam, in acht genomen.

7.4 *Marketing*

Om gronden te verkopen, is het belangrijk om de vraag uit de markt te kennen en het juiste product voor de juiste doelgroep aan te bieden. Een goede kennis van de markt is om die reden noodzakelijk. Daarnaast is het van belang dat de afdeling grondzaken de grond actief en duidelijk zichtbaar in de etalage zet; potentiële kopers moeten weten wat waar te koop is. Met onder andere publicaties, een goede internetsite, het organiseren van informatieavonden worden de te verkopen gronden onder de aandacht van geïnteresseerden gebracht. Dergelijke activiteiten moeten de verkoop van kavels bevorderen en worden om die reden mede vanuit de grondexploitaties bekostigd. Per project moet bekeken worden welke maatregelen toegepast gaan worden. Verder is het van belang het effect van de activiteiten te monitoren.

7.5 **Grondprijsbeleid en nota grondprijzen**

Beleid 2023 – 2027

Jaarlijks stelt het college de nota grondprijzen vast.
Grondprijzen zijn markconform en worden residueel en comparatief berekend.
Voor de woningcorporaties hanteert de gemeente Hoogeveen in principe sociale woningbouwprizen, intern vindt verrekening plaats via de reserve sociale woningbouw.

Marktconform

De grond wordt tegen marktconforme prijzen verkocht, zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt bevoordeeld (staatssteun). De hoogte van de prijzen worden bepaald via residuele berekeningen en analyses van recente projecten en benchmarking (comparatief).

Residuele waarde methode

Hierbij wordt de waarde van de grond afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de commerciële verkoop- of beleggingswaarde van het op de grond te realiseren vastgoed, en de bouw- en bijkomende kosten, inclusief btw.

Comparatieve methode

Bij deze waarderingsmethode wordt de waarde van de grond afgeleid uit vergelijkbare gerealiseerde transacties. Het voordeel van deze methode is haar eenvoud en de toepasbaarheid, maar het nadeel is dat er vaak gebrek is aan kwalitatief goede vergelijkingstransacties.

Beide methodes worden in de gemeente Hoogeveen aanvullend op elkaar gebruikt om de juiste grondwaarde te bepalen. Indien nodig wordt de hulp van een externe taxateur ingeroepen.

Grondprijzen

Het college stelt jaarlijks de grondprijzennota vast; de raad ontvangt jaarlijks ter informatie een afschrift van deze nota. De grondprijzen gelden voor het gehele kalenderjaar. Indien zich gedurende het jaar substantiële wijzigingen voordoen waardoor de gekozen systematiek en/of de hoogte van de grondprijzen aangepast moeten worden, wordt dit door het college aan de raad gemeld. Indien het college wenst af te wijken van de door haar vastgestelde grondprijzen, zal dit direct van invloed zijn op het resultaat van de grondexploitaties en zal zij daarvoor voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst toestemming vragen van de raad.

Grondprijzen in een exploitatieplan

Bij een ontwikkeling door derden, kan het ten behoeve van het kostenverhaal noodzakelijk zijn om een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van de Grondexploitatiewet moeten de grondprijzen dan getaxeerd worden door een externe deskundige. Dit is nodig om objectief het opbrengstenniveau van de bouwlocaties in het plangebied te kunnen bepalen en om de wijze waarop binnenplanse verevening plaatsvindt te kunnen onderbouwen.

Reserve sociale woningbouw

In de Woonzorgvisie is opgenomen dat de gemeente Hoogeveen wil inzetten op voldoende sociale woningbouw. Om de bouw van voldoende sociale woningen te stimuleren, heeft de gemeente de afgelopen jaren voor de grond waarop sociale woningen zijn gerealiseerd lagere grondprijzen in rekening gebracht bij de woningcorporaties. Omdat woningbouwcorporaties volgens de Europese wet- en regelgeving toegelaten instellingen die gesubsidieerd mogen worden, wordt dit niet gezien als staatssteun.

Door de tegemoetkoming aan de corporaties te verstrekken via een korting op de grondprijzen, worden de grondexploitaties extra belast, waardoor er sneller een negatieve grondexploitatie ontstaat. Om die reden en om de bijdragen voor sociale woningbouw transparant en zichtbaar te maken in de begroting, zal de bijdrage in de sociale woningbouw voortaan worden bekostigd vanuit een door de gemeente in te stellen reserve sociale woningbouw.

Deze reserve wordt in eerste instantie zoveel mogelijk gevoed met middelen van derden. Daarnaast wordt, indien mogelijk, deze reserve jaarlijks aangevuld vanuit de (tussentijdse) winstuitnames van de grondexploitaties tot een maximumbedrag. Zie hiervoor ook de uitwerking in hoofdstuk 11. Dit maximumbedrag wordt gekoppeld aan de sociale woningbouwopgave die voortvloeit uit de Woonzorgvisie 2023 - 2026. Indien de winstuitnames niet toereikend zijn om de reserve sociale woningbouw te vullen, kan de raad bij de jaarlijkse afweging van de begroting hiervoor middelen beschikbaar te stellen vanuit algemene middelen om de sociale woningbouwopgave te kunnen realiseren.

Op basis van de Woonzorgvisie wordt besloten waar en wanneer de corporaties een tegemoetkoming uit de reserve sociale woningbouw wordt toegekend voor de realisatie van sociale woningbouw. De spelregels hiervoor zijn vastgelegd in hoofdstuk 11 van deze nota grondbeleid. Intern vindt een verrekening plaats via een bijdrage uit de reserve sociale woningbouw in de gemeentelijke grondexploitatie, zodat voor de corporaties de sociale grondprijzen in stand blijven. In de bestemmingsplannen wordt de beoogde sociale woningbouw opgenomen (ook bij particuliere ontwikkeling is dit mogelijk). Met het bestemmingsplan moet ook de grondexploitatie worden vastgesteld, in de grondexploitaties wordt voor de gronden met de bestemming sociale woningbouw een reguliere kavelprijs prijs gehanteerd. Het verschil tussen de sociale verkoopprijs die in rekening wordt gebracht bij de woningcorporaties en de reguliere kavelprijs, wordt bekostigd uit de reserve sociale woningbouw.

8 Samenwerking met marktpartijen

Beleid 2023 – 2027

Voor elk nieuw op te starten project wordt een integrale ontwikkelingsstrategie opgesteld en de eventuele samenwerkingsvorm bepaald.

Ruimtelijke plannen en initiatieven worden in de intentiefase getoetst op de financiële en juridische haalbaarheid. Hiervoor wordt een intentieovereenkomst gesloten.

Indien een plan financieel en juridisch haalbaar blijkt en tot uitvoering kan worden gebracht, wordt hiervoor een (anterieure) ontwikkel- of samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Inleiding

Binnen het grondbeleid wordt samengewerkt met private partijen gezocht vanwege de grondposities van particuliere grondexploitanten, maar ook om expertise en kennis te delen en risico's te spreiden.

Praktijk

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling, of dit nu een gemeentelijk of een initiatief van een particulier of marktpartij is, dient een ontwikkelstrategie bepaald te worden. Aan de hand van verschillende criteria wordt bepaald hoe de ontwikkeling tot stand moet worden gebracht. Waarbij, mede afhankelijk van de grondpositie, wordt afgewogen of de gemeente de ontwikkeling zelf ter hand neemt, het aan de markt overlaat of dat er wordt gekozen voor een samenwerkingsvorm. Het document 'Ontwikkel- en uitgiftestrategieën' is hiervoor de leidraad.

Wetgeving en jurisprudentie zijn bepalend voor de wijze waarop samenwerkingsvormen kunnen worden aangegaan. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling zal onderzocht moet worden of en hoe er binnen de juridische en financiële kaders tot mogelijke samenwerking gekomen kan worden. Het college is in beginsel bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten voor zover deze vallen binnen de wettelijke en de door de raad vastgestelde kaders.

Ruimtelijke plannen en initiatieven dienen in een vroeg stadium verkend te worden op de financiële en juridische haalbaarheid, dit voorkomt teleurstelling achteraf bij zowel het bestuur van de gemeente als bij externe partners. Deze verkenning vindt plaats in de intentiefase van een project. De afspraken die voor deze fase met een marktpartij worden gemaakt, worden vastgelegd in een intentieovereenkomst.

Blijkt uit de intentiefase dat het project juridisch en financieel haalbaar en willen gemeente en marktpartij de ontwikkeling daadwerkelijk tot stand brengen, dan worden de afspraken en voorwaarden hiervoor vastgelegd in een (anterieure) ontwikkel- of samenwerkingsovereenkomst.

De belangrijkste vormen van samenwerking zijn:

▪ **Bouwclaimmodel**

Hierbij draagt de private partij de door hem verworven grond tegen vergoeding over aan de gemeente, in ruil voor een bouwclaim;

▪ **Joint venturemodel**

Gemeente en private partij richten een gezamenlijke ontwikkelingsmaatschappij op, gericht op het gezamenlijk verwerven, bouw en woonrijp maken en uitgeven van gronden;

▪ **Concessiemodel**

De gemeente beperkt zich hierbij tot het stellen van randvoorwaarden en eisen aan de private partij die de ontwikkeling van de locatie ter hand neemt.

Iedere Publiek-Private-Samenwerking (PPS) waarin onderlinge zeggenschap en kosten/risico's worden verdeeld, is gericht op synergie bij de realisatie van gemeenschappelijke doelen, met respect voor de individuele belangen en met in acht name van de geldende regelgeving en richtlijnen.

9 Kostenverhaal, bovenwijks en planschade

9.1 Inleiding

Het verhalen van kosten voor het in exploitatie brengen van gronden (kosten van openbare voorzieningen, plankosten, e.d.) geschiedt in hoofdlijnen op drie manieren:

- Door verkoop van bouwgrond: de kosten voor de aanleg en inrichting van het openbaar gebied zijn/worden afgedekt uit de opbrengst van verkoop van bouwgrond (actief grondbeleid).

In gevallen waar **geen** sprake is van actief grondbeleid, zal de gemeente de door haar gemaakte kosten verhalen door:

- Privaatrechtelijke overeenkomsten: een tussen gemeente en private partij op basis van wilsovereenstemming gesloten overeenkomst (anterieure of posterieure overeenkomsten)
- Publiekrechtelijk kostenverhaal via een exploitatieplan op basis van de Grondexploitatiewet.

Grondexploitatiewet (Grewwet)

Op grond van de paragraaf 6.2 (deze paragraaf wordt de Grondexploitatiewet genoemd) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht tot het verhalen van de kosten die zij maakt voor het mogelijk maken van een ruimtelijk plan. Daarnaast kan de gemeente ook locatie-eisen stellen (kwaliteit inrichting, woningdifferentiatie) in geval van particuliere grondexploitatie. Als de gemeente er niet in slaagt om met alle particuliere grondeigenaren in het plangebied een overeenkomst te sluiten over de grondexploitatie, moet de gemeente publiekrechtelijk haar kosten verhalen via een exploitatieplan bij partijen waarmee niet gecontracteerd is.

9.2 Kostenverhaal

Beleid 2023 – 2027

Het kostenverhaal en het stellen van locatie eisen wordt bij voorkeur privaatrechtelijke geregeld via een anterieure overeenkomst. Als dit niet lukt, zal de gemeente de publiekrechtelijk kosten en de locatie- en kwaliteitseisen op basis van een exploitatieplan verhalen. Uitgangspunt bij het kostenverhaal is dat maximaal wordt ingezet op mogelijkheden die de Grondexploitatiewet biedt

Inleiding

Bij elk ruimtelijk initiatief moet beoordeeld worden of kostenverhaal nodig is en zo ja hoe het kostenverhaal zal plaatsvinden. Tevens beoordeelt de gemeente per geval of er aanvullende locatie- en kwaliteitseisen over woningbouwcategorieën of inrichting van de openbare ruimte nodig zijn.

Anterieure overeenkomst en exploitatieplan

Het verhalen van de kosten doet de gemeente bij voorkeur privaatrechtelijke via een anterieure overeenkomst. Dit is een overeenkomst die met de betreffende partij(en) wordt gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In de privaatrechtelijke anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de kosten die de initiatiefnemer in het kader van het kostenverhaal aan de gemeente verschuldigd is en over de eventuele locatie- en/of kwaliteitseisen. In deze overeenkomst worden ook waarborgen opgenomen om de verschuldigde bijdrage in de kosten zeker te stellen en om de risico's van planschade en het niet of het niet volgens plan opleveren van het openbaar gebied te beperken.

Als de gemeente er niet in slaagt om met alle particuliere grondeigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, moet de gemeente publiekrechtelijk kosten op basis van het exploitatieplan verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is.

De gemeente maakt bij het kostenverhaal maximaal gebruik maken van de wettelijke mogelijkheden die de Wro/Grondexploitatiewet biedt.

Tot op heden is het verhalen van publieke kosten op basis van een exploitatieplan nog niet aan de orde geweest, omdat het tot nu toe steeds gelukt is om voor het verhalen van deze kosten een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst te sluiten

9.3 Bovenwijkse voorzieningen en bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling

Beleid 2023 – 2027

Bij de herziening van de Visie op de omgeving worden de mogelijkheden tot het instellen van een fonds bovenwijks en het innen van een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling onderzocht.

Inleiding

De Grondexploitatiewet biedt niet alleen betere mogelijkheden voor het kostenverhaal, maar verplicht de gemeente zelfs daartoe. Ook de kosten die zijn gemoeid met bovenwijkse voorzieningen moeten worden verhaald. Daarnaast kan ook een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling in rekening worden gebracht.

Praktijk

Bovenwijkse voorzieningen zijn werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor een groot deel van de stad. Deze voorzieningen hebben vaak betrekking op het stedelijk weefsel van infrastructuur die niet alleen van belang is voor de verkeersdoorstroming en -afwikkeling, maar ook voor de ontsluiting van bestaande en nieuwe wijken.

Om de kosten voor bovenwijkse voorzieningen in rekening te kunnen brengen moet worden voldaan aan de criteria van: toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit. Daarnaast kunnen alleen ontwikkelingen met een positief saldo belast worden met een afdracht aan het fonds. In de nota grondbeleid 2015 – 2019 is afgezien van het instellen van een fonds bovenwijks. Met het oog op de koerswijziging in deze nota grondbeleid om vooral in te zetten op facilitair grondbeleid en de toekomstige herziening van de Visie op de omgeving, zullen de mogelijkheden tot het instellen van een fonds bovenwijks opnieuw onderzocht worden bij het herzien van de Visie op de omgeving.

Op basis van de Grondexploitatiewet, kan een vrijwillige bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling worden gevraagd. Van deze mogelijkheid heeft de gemeente tot nog toe geen gebruik gemaakt, vanwege de geringe kans van slagen en de vele voorwaarden die hieraan verbonden. Bij de invoering van de Aanvullingswet grondeigendommen, als onderdeel van de Omgevingswet, ontstaat een mogelijkheid om een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling te verplichten. Daarmee verandert het instrumentarium en ontstaan er nieuwe mogelijkheden. De mogelijkheden die dit biedt worden onderzocht na de invoering van de wet en bij het herzien van de Visie op de omgeving.

9.4 Planschade

Beleid 2023 - 2027

De gemeente Hogeveen zal, in geval van een initiatief van een particulier of marktpartij, een overeenkomst tot het verhaal van planschadekosten sluiten, dan wel de verplichting tot het vergoeden van de planschade opnemen in het exploitatieplan.

Inleiding

Het verhalen of doorleggen van kosten voor planschade (ex artikel 6.1 van de Wro), kan gezien worden als verlengstuk van het hiervoor beschreven kostenverhaal. Ook hier biedt zowel de jurisprudentie als ook de Wro helderheid in welke mate de gemeente planschades kan doorleggen naar particuliere grondexploitanten.

Naast het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst is het op basis van de Wro mogelijk om planschadekosten op te nemen in een exploitatieplan of in een anterieure overeenkomst.

Praktijk

De initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bestemmingswijziging of een omgevingsvergunning nodig is, heeft profijt van de planologische medewerking van de gemeente. Het is om die reden allerzins redelijk eventuele planschade en de kosten die daarmee zijn

gemoeid (ook taxatiekosten) in rekening te brengen bij de initiatiefnemer. De hier bedoelde kosten worden daarom al sinds de wettelijke mogelijkheid hiertoe bestaat in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Een en ander met in acht name van de procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade en de wettelijke bepalingen.

Het college is op basis van de Wro bevoegd tot het aangaan van (planschade)overeenkomsten, dit kan ook als onderdeel van de anterieure/posterieure overeenkomst worden meegenomen. De publiekrechtelijke weg via het exploitatieplan wordt indien nodig als achtervang ingezet. Indien een aanvraag om tegemoetkoming in schade wordt ingediend wordt initiatiefnemer betrokken bij de verdere afhandeling van het planschadeverzoek. De kosten van de toe te kennen vergoeding worden verhaald op de initiatiefnemer. Ook de kosten voor het externe onderzoek en de taxatie die nodig zijn voor de bepaling van de hoogte van de planschade worden aan de initiatiefnemer doorgelegd.

10 Europese wet- en regelgeving

10.1 Inleiding

De afgelopen jaren is vooral door de jurisprudentie omtrent de landelijke, maar vooral de Europese wet- en regelgeving, duidelijk geworden dat gemeenten bij aanbestedingen, locatie ontwikkelingsvraagstukken en samenwerkingsconstructies te maken hebben met steeds complexer wordende richtlijnen en condities.

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Algemene beginselen EG-verdrag
- Aanbesteding
- Staatsteun

10.2 Algemene beginselen VWEU (Verdrag Werking Europese Unie)

Beleid 2023 – 2027

Hoogeveen selecteert marktpartijen op een objectieve en transparante wijze, waarbij uitgegaan wordt van een transparant gronduitgiftebeleid.

In het Europese recht gelden algemene beginselen (het transparantiebeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het non-discriminatiebeginsel). Overheden moeten deze beginselen in acht nemen. Met wijze waarop de gemeente Hoogeveen marktpartijen voor gronduitgifte/ontwikkelingen selecteert wordt invulling gegeven aan genoemde beginselen.

Per (soort) gronduitgifte of ontwikkeling wordt beoordeeld op welke wijze invulling aan het transparantiebeginsel moet worden gegeven. Voor particuliere kavels woningbouw wordt hieraan invulling gegeven door het lotingsreglement. Voor nieuwe bedrijventerreinen worden uitgifteregels opgesteld en kenbaar gemaakt. In andere gevallen zal door de gemeente Hoogeveen aan de hand van het document 'Ontwikkel- en uitgiftestrategieën' worden bepaald welke transparante vorm van marktselectie wordt gekozen en/of een aanbestedingsprocedure moet worden gevolgd.

10.3 Aanbesteding

Beleid 2023 – 2028

Publieke werken worden conform het gemeentelijk inkoop- en het aanbestedingsbeleid van de gemeente Hoogeveen, de Europese aanbestedingsrichtlijnen, de Aanbestedingswet en de regels van subsidieverstrekkers aanbesteed.

Algemeen

Overheidsinstellingen en dus ook de gemeente zijn niet vrij om (los van drempels, inkoopvoorwaarden) overheidsopdrachten te gunnen aan een opdrachtnemer naar eigen keuze. Deze vrijheid wordt beperkt door Europese regelgeving (Europese aanbestedingsrichtlijnen) en door nationale wetgeving.

Openbare voorzieningen (in het kort: grijs, groen, blauw), ofwel het bouw en woonrijp maken, zijn aanbestedingsplichtige werken in de zin van de richtlijn. Afhankelijk van de omvang van het werk moet een procedure gekozen worden op basis van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid of is een Europese aanbestedingsprocedure noodzakelijk.

Voor opdrachten onder de drempelbedragen uit de Europese richtlijnen, kent Hoogeveen de vastgestelde en zelfbindende beleidsregels: 'Inkoop en aanbesteding', waarin wordt aangegeven hoe de gemeente Hoogeveen met inkoop en aanbesteding omgaat.

Doorleggen van de aanbestedingsplicht

Doorleggen van de aanbestedingsplicht naar een marktpartij houdt in dat afgesproken wordt dat de marktpartij de aanbesteding van aanbestedingsplichtige werken namens de gemeente op zich neemt (doorlegging met volmacht). Op basis van jurisprudentie van het Europese Hof volgt dat het doorleggen van de aanbestedingsplicht niet altijd is toegestaan. Enkel indien de gemeente door de grondpositie van de marktpartij genoodzaakt is voor die partij te kiezen is het doorleggen een mogelijkheid.

Beroep op zelfrealisatierecht

Indien een particuliere grondeigenaar werken op zijn grond zelf wil realiseren wordt een beroep op het zelfrealisatierecht gedaan. Indien de door de particulier uit te voeren werken (Europees) aanbestedingsplichtig zijn, moet de gemeente toezien op de naleving van de aanbestedingsplicht. De Wro biedt de gemeente de mogelijkheid om eisen op te nemen in een exploitatieplan of anterieure overeenkomst voor het aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden.

10.4 Staatssteun

Beleid 2023 – 2027

De gemeente Hoogeveen gaat bij de aan- en verkoop van onroerende zaken uit van marktconforme prijzen. Zo lang de prijzen marktconform zijn is er geen sprake van ongeoorloofde staatssteun. Marktselectie vindt op transparante wijze plaats.

Inleiding

Eén van de grondgedachten achter de Europese Unie is een vrij verkeer van goederen en diensten op een markt waar de concurrentie niet verstoord wordt. Om dat te bereiken heeft de EU een groot aantal geboden en verboden ingesteld voor overheden. Twee van de bekendste daarvan zijn staatssteun en aanbesteden.

Bij staatssteun gaat het om het verbod op elke – doorgaans financiële – steun door de overheid (bijvoorbeeld gemeente) aan activiteiten van ondernemingen. De vorm waarin de steun wordt verstrekt doet niet ter zake, het gaat erom dat een onderneming een (financieel) voordeel krijgt van een overheid wat die onderneming normaal gesproken niet zou hebben. Het 1 op 1 in zee gaan met een partij valt hier ook onder, zo heeft het Didam-arrest van de Hoge raad onlangs uitgewezen. De Europese regelgeving kent enkele uitzonderingen op het staatssteunverbod, zo kan bijvoorbeeld onder voorwaarden aan woningcorporaties geoorloofd staatssteun worden verleend.

Praktijk

Het handelen van de gemeente is erop gericht om noch contractpartners noch grondafnemers financieel te bevoordelen. De gemeente Hoogeveen werkt met een jaarlijkse grondprijzennota, die uitgaat van marktconforme prijzen.

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling besluit het college welke ontwikkelstrategie wordt gevolgd en (voor zover van toepassing) op welke wijze de marktselectie plaatsvindt. Het document Ontwikkel- en uitgiftestrategieën wordt hierbij in acht genomen.

Verder is er een verwervings- en taxatieprotocol opgesteld, waarin de beleidsregels voor taxatie en aankopen door de gemeente zijn vastgesteld. Voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed is het verkoopprotocol van kracht. Eén en ander verder met inachtneming van Wet op de mededinging, de Wet Markt en Overheid en het Didam-arrest.

11 Financiële aspecten grondbeleid

11.1 Grondexploitaties

Voor elk gemeentelijk ruimtelijk plan wordt een grondexploitatie opgesteld, waaruit de financieel-economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen kan worden afgeleid. Voor de kosten die zijn gemoeid met de benodigde haalbaarheidsstudie, wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd bij de raad.

Grondexploitatie

Voor elk door de gemeente geïnitieerd ruimtelijk plan wordt een berekening opgesteld, die in feite de financiële vertaalslag is van de voorgenomen ruimtelijke ingreep. Deze berekening ofwel grondexploitatie geeft (een financieel) inzicht in het geheel van activiteiten en werkzaamheden voor verwerving, het bouw- en woonrijpmaken en de uitgifte van gronden, en is daarmee het instrument op basis waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen kan worden afgeleid. Om te komen tot een grondexploitatie is een haalbaarheidsstudie nodig. De kosten die hiermee gemoeid zijn worden in de vorm van een voorbereidingskrediet aangevraagd bij de raad. Na vaststelling van deze grondexploitatie door de raad, geldt deze als (financieel) kader voor de uitvoering. Vervolgens wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd.

Particuliere grondexploitaties

Naast de gemeente Hoogeveen kunnen ook particulieren het initiatief nemen tot het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In de ontwikkelstrategie wordt de rol van de gemeente bij particulieren initiatieven (die in strijd zijn met het vigerende RO-beleid en vigerende plannen) beschreven.

Opzet van een grondexploitatie

Een grondexploitatie is in feite een raming van de kosten en opbrengsten van het ruimtelijke plan in de tijd. Deze raming wordt opgesteld conform de vastgestelde uitgangspunten (zie hierna) en op basis van het programma en gebiedskenmerken.

Naarmate het (stedenbouwkundig)plan concreter wordt, kan de exploitatieberekening ook gedetailleerder en met minder onzekerheden en marges opgesteld worden.

11.2 Uitgangspunten

Beleid 2023 - 2027:

De gemeente Hoogeveen hanteert bij de opzet van grondexploitaties de kostensoortenlijst van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) als uitgangspunt.

In de Wro, in het onderdeel Grondexploitatiewet, is bepaald welke kosten tot een grondexploitatie behoren. In het Bro is een limitatieve lijst opgenomen, waarop alle kostensoorten staan die een gemeente in de exploitatieopzet van een exploitatieplan mag opnemen en publiekrechtelijk verhaald worden. Het betreft een limitatieve opsomming van op te nemen kosten in de grondexploitatie.

De in de kostensoortenlijst genoemde kosten moeten overigens wel aan drie in de wet opgenomen toetsingscriteria voldoen:

1. Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen
2. Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan)
3. Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld, naarmate de locatie meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

11.3 Resultaten grondexploitatie i.r.t. reserves en voorzieningen

Positief exploitatieresultaten worden volgen de POC-methode (percentage of completion) toegevoegd aan de reserve grondexploitaties tot een maximumstand van 2 miljoen euro. Deze reserve kan onder andere worden aangewend voor de verevening van ontwikkelingen met een negatief resultaat en eventuele aankopen. Het treffen of bijstellen van getroffen voorzieningen gaat ten laste van de reserve grondexploitatie, voor zover deze toereikend is. Indien de reserve niet toereikend is, worden de voorzieningen ten laste van de algemene middelen gebracht.

Nadat de reserve grondexploitatie is gevoed, wordt het resterende positieve exploitatieresultaat aangewend voor de reserve sociale woningbouw. Uit deze reserve kan een tegemoetkoming worden verstrekt om de onrendabele top van de grondwaarde van een sociale woning te bekostigen.

Reserve grondexploitaties

Wanneer een grondexploitatie een positief exploitatieresultaat kent wordt het resultaat, indien wordt voldaan aan de voorwaarde van de percentage of completion (POC), toegevoegd aan de reserve grondexploitaties tot een maximumstand van 2 miljoen euro. Deze reserve kan onder andere worden aangewend voor de verevening van ontwikkelingen met een negatief resultaat en eventuele aankopen. Indien de reserve grondexploitaties haar maximumniveau heeft bereikt, wordt de reserve sociale woningbouw gevuld vanuit de daarna nog resterende winsten. Dit tot een maximumbedrag dat wordt gekoppeld aan de Woonzorgvisie en de prestatieafspraken die worden gemaakt met de woningbouwcorporaties. Winsten die daarna nog resteren worden toegevoegd aan de algemene reserve.

Voor (tussentijdse) winstnemingen (Volgens BBV op basis van eindwaarde methode) moet de POC-methode worden toegepast. De methode wordt toegepast indien het resultaat op de grondexploitaties op een betrouwbare wijze kan worden ingeschat/voldoende zeker is. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. Het resultaat op de grondexploitaties kan betrouwbaar worden ingeschat; en
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; en
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Indien voor een project geen sluitende grondexploitatie mogelijk is, wordt een voorziening getroffen ter grootte van het exploitatietekort op netto contante waarde ten laste van de reserve grondexploitatie, voor zover deze toereikend is. Daarnaast wordt op basis van de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie de hoogte van de voorzieningen bijgesteld. Ook de bijstelling van de voorzieningen komt ten laste van de reserve grondexploitatie. Indien deze niet toereikend is, worden de voorzieningen ten laste van de algemene middelen gebracht.

Reserve sociale woningbouw

De woonzorgvisie kent een grote opgave voor de sociale woningbouw. De sociale grondprijzen die de gemeente hanteert, belasten de grondexploitaties in negatieve zin. Om die reden en om de gemeentelijke bijdrage in de sociale woningbouw transparant en zichtbaar te maken in de begroting, richten we een reserve sociale woningbouw in. Uit deze reserve kan een tegemoetkoming worden verstrekt om de onrendabele top van de grondwaarde van een sociale woning te bekostigen.

Op basis van de Woonzorgvisie wordt besloten waar en wanneer de corporaties een tegemoetkoming uit de reserve sociale woningbouw wordt toegekend voor de realisatie van sociale woningbouw. Daarbij worden de kaders die hieronder zijn verwoord in acht genomen.

De maximale hoogte van de tegemoetkoming per sociale huurwoning is gelijk aan het verschil tussen de reguliere kavelprijs prijs in de grondexploitatie en de in de nota grondprijzen vastgestelde sociale grondprijs.

Om een inschatting te maken van de benodigde middelen is de sociale woningbouwopgave van de Woonzorgvisie 2023 – 2027 is doorgerekend. Uit deze doorrekening is gebleken dat er in totaal een bedrag ongeveer € 7.600.000 (prijspeil 2022) benodigd is om de tegemoetkoming in de grondwaarde van de te bouwen sociale (huur)woningen te bekostigen. Met een looptijd van de woonzorgvisie van 8 jaren, komt dit neer op een gemiddeld bedrag van € 900.000 (prijspeil 2022) per jaar.

Uitgangspunt is dat jaarlijks een bedrag van € 900.000 in de reserve wordt gestort, voor zover de middelen beschikbaar zijn. De maximaal toegestane stand van de reserve sociale woningbouw is 2x het jaarbedrag van € 900.000 (1.8 mio). Overgebleven reserve gaat steeds mee naar het volgende jaar en wordt aangevuld met het jaarlijkse bedrag tot een maximum van € 1.800.000.

De reserve sociale woningbouw wordt op de volgende wijze/volgorde gevoed:

1. Rijks gelden of andere middelen van derden;
2. Winsten uit de grondexploitaties, na verevening en opbouw reserve grondexploitatie;
3. Na integrale afweging door de raad uit de algemene reserve van de begroting.

Het geld uit de reserve sociale woningbouw mag alleen besteed worden voor het realiseren van:

- sociale huurwoningen,
- maatschappelijk zonder winst oogmerk en
- eventueel goedkope koop (maximaal € 250.000 VON) en woonwagendplaatsen.

Vindt de ontwikkeling plaats op grond van derden, dan kan de reserve sociale woningbouw ook worden ingezet voor het tekort op de totale ontwikkeling, voor zover dit tekort wordt veroorzaakt door de grondwaarde onder het sociale programma. Voorwaarde daarbij is dat het te realiseren sociale programma ten minste voor 20 jaren als sociale woning voor de markt beschikbaar blijft.

Deze regeling is bij voorkeur voor corporaties/toegelaten instellingen. Bij ontwikkeling van een locatie van een derde brengt de gemeente daarom de initiatiefnemer voor de realisatie van het sociale programma in het betreffende plan in contact met woningbouwcorporaties.

De sociale grondprijzen blijven in stand; intern vindt een verrekening plaats via een bijdrage uit de reserve sociale woningbouw in de gemeentelijke grondexploitatie. In de grondexploitaties wordt voor de gronden met de bestemming sociale woningbouw de reguliere kavelprijs gehanteerd. Het verschil tussen de sociale verkoopprijs en de reguliere kavelprijs, wordt bekostigd uit de reserve sociale woningbouw.

11.4 Risico's

Beleid 2024 -2027

Toekomstige onzekerheden (risico's) worden ingeschat met behulp van de risicoanalyse en moeten worden opgevangen in het weerstandsvermogen.

In de (bouw)grondexploitatie gaan grote bedragen om en spelen verschillende soorten risico's een rol. In een project zitten risico's zoals de afzetbaarheid van kavels, kostenstijging, vervuiling, etc. De risico's die worden gelopen in de bouwgrondproductie binnen de gemeente Hogeveen zijn geïnventariseerd en op waarde gezet.

Risico's die zich 'zeker' voordoen worden bij een ontwikkeling met een positief resultaat binnen de grondexploitaties verwerkt in de post 'onvoorzien'.

Binnen de grondexploitaties met een nadelig saldo wordt geen post onvoorzien opgenomen en dus kunnen de risico's niet binnen de grondexploitatie opgevangen worden. In die gevallen, worden de toekomstige onzekerheden (risico's) ingeschat met behulp van de onderstaande risicoanalyse en moeten zij opgevangen kunnen worden in het weerstandsvermogen.

In het geval dat de vast te stellen grondexploitatie een voordelig saldo heeft na toepassing van het risico scenario (het risico is dan minder toekomstige winst) loop je als gemeente geen risico op mogelijke inzet van reserves om het tekort af te dekken.

In dat geval hoeft het risico niet afgezet te worden tegenover het weerstandsvermogen.

Er dient aan het weerstandsvermogen te worden getoetst als een grondexploitatie in het geval van het risico scenario nadelig wordt.

Bij een nieuwe door de raad vast te stellen grondexploitatie wordt door planeconomie naast het resultaat van te maken kosten en opbrengsten tevens een financieel vertaalde risicoanalyse gepresenteerd die bij deze grondexploitatie hoort. Alleen samen met deze informatie kan de gemeenteraad een weloverwogen besluit nemen over de vast te stellen grondexploitatie.

Met de inschatting of een bepaalde kans of bedreiging zich voordoet wordt aan de hand van de nog te realiseren kosten en opbrengsten het risico bepaald en gekwantificeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de financiële impact van hetgeen zich eventueel voor doet.

Met behulp van de hieronder weergegeven kans x impact analyse worden risico's op eindwaarde bepaald.

Projectgebonden risico's													
Project	Risico	eind-conclusie	kwantificering van de kans dat de bedreiging zich			Kwantificering van de omvang als de bedreiging zich voordoet			Product van het risico	EW GREX (= negatief saldo) voor winstneming	EW scenario (risico) voor winstneming	Verslechtering EW	Risico EW
			laag	gemiddeld	hoog	hoog	gemiddeld	laag					
Project	Lagere grondopbrengst	gemiddeld	0%	60%	0%	0%	60%	0%	36%	€ 26.000	€ 344.000	€ 318.000	€ 115.000
Totaal													€ 115.000

Het in de tabel opgenomen risicobedrag is in een aantal stappen bepaald:

- Als uitgangspunt geldt het resultaat (eindwaarde) van de grondexploitatie
- Een inventarisatie van de risico's van het vast te stellen complex wordt gemaakt
- De geïnventariseerde risico's worden verwerkt in de betreffende grondexploitatie met een nieuw resultaat als gevolg (scenario)
- De mutatie in de eindwaarde wordt vervolgens vermenigvuldigd met de berekende kans
- De toegepaste kans is bepaald op basis van de verwachte kans dat het scenario zich voordoet en de verwachting van de omvang als de bedreiging zich voordoet.

Op basis van de risicoanalyse wordt een totaal risicobedrag van de ontwikkeling berekend. Dit risico dient te kunnen worden opgevangen in het weerstandsvermogen, dat daarvoor voldoende hoog dient te zijn. Wanneer het berekende risico op eindwaarde' groter is dan het aanwezige weerstandsvermogen dan heeft het de voorkeur deze ontwikkeling aan de markt over te laten en als gemeente een faciliterende rol aan te nemen.

Ook wanneer een grondexploitatie reeds bij aanvang een negatief resultaat als uitkomst heeft, laat de gemeente deze ontwikkeling aan de markt over. Marktpartijen ontwikkelen behalve de grond ook de opstallen, waardoor hun marges anders liggen en zij de ontwikkeling mogelijk wel rendabel tot stand kunnen brengen.

De uitkomsten van de risicoanalyse worden, nadat intervisie heeft plaatsgevonden, verwerkt in het 'blauwe boek' en worden, zoals het BBV, voorschrijft opgenomen in de paragraaf grondbeleid.

12 Bedrijfsvoering en informatievoorziening

12.1 Bedrijfsvoering

Bedrijfsvoering is vooral intern georiënteerd, en richt zich vooral op het operationele deel en uitvoering van grondexploitaties en activiteiten in het kader van grondexploitaties zoals aan- en verkopen en planbegeleiding. Ook de administratieve weerslag en de procesmatige implementatie in de organisatie worden gerekend tot bedrijfsvoering.

Tot de taken behoren:

- **Verwerving:** het zorg dragen voor de tijdige beschikking van de benodigde gronden en opstellen, al dan niet met ondersteuning van het wettelijk instrumentarium.
- **Tijdelijk beheer:** het op bedrijfsmatige manier beheren van onroerende zaken in afwachting van de (definitieve) toekomstige (her)ontwikkeling.
- **Uitgifte:** het verkopen of anderszins uitgeven van bouw kavels en gebouwde onroerende zaken tegen marktconforme prijzen.
- **Contractvorming:** het opstellen van contracten en overeenkomsten (aan- en verkopen, intentie- en samenwerkingsovereenkomsten, enzovoort).
- **Planeconomie:** opstellen van haalbaarheidsanalyses, grondexploitaties en de financiële begeleiding van projecten, het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties. Opstellen van beleidsnotities, waaronder de nota grondprijzen.
- **Advisering en projectondersteuning:** op aspecten van het grondbeleid, inbrengen van de expertise in werk- en projectgroepen, gevraagd en ongevraagd adviseren over grondbedrijfsaangelegenheden.

12.2 Rapportages

Beleid 2023 -2027

Het college rapporteert aan de raad via de herziening grondexploitaties, de jaarrekening, de voorjaarsrapportage en de programmabegroting.

Over de financiële verantwoording van het grondbeleid wordt door het college middels de jaarrekening verslag uitgebracht. Waar de jaarrekening inzicht geeft in de feitelijke resultaten van het afgelopen jaar, geven de gezamenlijke grondexploitaties inzicht in de budgetten en een prognose van de resultaten bij volledige realisatie van de projecten op langere termijn.

Jaarlijks wordt in het najaar de meerjarenbegroting voor de komende vier jaren vastgesteld, waarbij de gegevens van de meerjarenramingen uit het blauw boek van de gezamenlijke grondexploitaties worden overgenomen. Op deze wijze worden voor het komende jaren de uitgaven en inkomsten door de raad geautoriseerd.

Tussentijds wordt de raad door het college op basis van de voorjaarsrapportage geïnformeerd, over de realisatie en voortgang van het beleid en uitvoering in het betreffende jaar. De voorjaarsnota worden opgebouwd vanuit de concernrapportage. Daarmee is deze rapportage in feite een concernrapportage op programmaniveau. Het college stelt deze rapportage vast en informeert de raad met deze tussentijdse verantwoording over de uitvoering van de lopende begroting en met voorstellen tot bijstelling van beleid en uitvoering. Bij grote onverwachte afwijkingen zal het college de raad informeren los van de geijkte momenten in de P&C cyclus

Met ingang van het begrotingsjaar 2023 wordt een 'Meerjarenperspectief Grondexploitatie en vastgoed' aan het Blauwe boek toegevoegd. Hierin wordt aan de raad inzicht verschaft in de stand van zaken van de actieve grondexploitaties, de kansen en risico's in deze grondexploitaties, voorbereidende grondexploitaties, projecten met ontwikkelaars en strategische gronden en het resultaat van de voorziening Bouwgrond in exploitatie. Per grondexploitatie wordt verslag gedaan over de resultaten die zijn bereikt met een vooruitzicht naar wat in de toekomst verwacht wordt.

Verder wordt ingegaan op de ontwikkeling van de voorziening Bouwgrond in exploitatie. Het 'blauwe boek' wordt daarmee het verantwoordingsdocument en het meerjarenperspectief. Deze rapportage wordt jaarlijks tegelijk met de jaarstukken aangeboden aan de raad. De rapportage wordt in een besloten sessie van de auditcommissie en de raad behandeld, voordat de jaarstukken worden behandeld door de raad.

Samengevat rapporteert het college op volgende wijze aan de raad:

Februari: Herziening Grondexploitaties, inclusief meerjarenperspectief. Hiermee wordt inzicht gegeven in budgetten en prognoses van de resultaten van de lopende grondexploitaties op lange termijn.

April: Jaarrekening, in de paragraaf grondbeleid worden de feitelijke resultaten van het afgelopen jaar opgenomen.

Juni: Voorjaarsrapportage, waarin wordt gerapporteerd over grote afwijkingen van met name verkoopopbrengsten en investeringen. Tevens wordt gezien of de winstprognose nog actueel is.

November: Programmabegroting, in de paragraaf grondbeleid worden de meerjarenramingen van de gezamenlijke grondexploitaties overgenomen.

Los van deze momenten informeert het college bij grote onverwachte afwijkingen in de grondexploitaties de raad zo spoedig.