

Burgemeester & wethouders

Datum 27 maart 2024

Onderwerp

Start verkoop gronden Nijstad-Oost

Wij willen

De bouw van nieuwe woningen mogelijk maken

Wij besluiten

1. de uitgifte strategie voor Nijstad-Oost vast te stellen
2. kennis te nemen van de grondreserveringsovereenkomst voor Nijstad-Oost
3. het kwaliteitsteam in te stellen voor begeleiding bij het opstellen en beoordeling van de bouwplannen namens de commissie ruimtelijke kwaliteit
4. kennis te nemen van de uitgifte-overeenkomst voor Nijstad-Oost met het uitgangspunt voor waterstof als duurzame energievoorziening voor de eerste 5 jaar
5. de leidraad vast te stellen voor het van der Veen Erf om een ontwikkelaar te vinden voor een erf met een zelfvoorzienend waterstofenergiesysteem

Want

- 1.1 *Dit geeft duidelijkheid over de stappen naar zo spoedige mogelijke uitgifte van de Erven*
Eerst krijgen groepen die werken volgens Collectief Particulier Opdrachtgeverschap' (CPO) 10 weken de gelegenheid om een reserveringsovereenkomst aan te gaan voor één van de erven. Alle erven die daarna nog beschikbaar zijn, worden aangeboden aan ontwikkelaars.
- 2.1 *Met het aangaan van de grondreserveringsovereenkomst hebben CPO-groepen tijd om een vergunbaar plan te maken.*
Om een reserveringsovereenkomst te kunnen afsluiten moet een CPO-groep aan de verschillende voorwaarden voldoen: voldoende deelnemers voor het erf, inschakelen van een professioneel begeleider en het hebben van een vereniging i.o. Na het sluiten van de reserveringsovereenkomst hebben CPO-groepen 9 maanden de tijd om een vergunbaar plan te maken.
- 3.1 *Het kwaliteitsteam kan CPO-groepen en ontwikkelaars helpen bij het maken van de bouwplannen.*
Zowel CPO-groepen als ontwikkelaars worden bijgestaan door een kwaliteitsteam voor het voortvarend ontwikkelen van de bijzondere woonmilieus op de erven. Het kwaliteitsteam heeft een inspirerende en stimulerende en uiteindelijk ook toetsende en beoordelende rol. Het kwaliteitsteam heeft mandaat van de commissie ruimtelijke kwaliteit voor het toetsen van de plannen voor de erven.
- 4.1 *Dit is nodig om te kunnen starten met de verkoop van de gronden van Nijstad-Oost.*
Nijstad-Oost is een bijzonder woonmilieu in de vorm van erven met privé en gemeenschappelijk eigendom. In eerste instantie richten we op CPO/bouwen in eigen beheer door groepen bewoners. Hiervoor is een specifiek uitgifte contract opgesteld.
- 4.2 *Dit omdat Nijstad-Oost onderdeel is van de Waterstofwijk.*
Volgens besluit van B&W van 14 februari 2023 bestaat fase 1 van de Waterstofwijk Hoogeveen uit de aanleg waterstof van het distributiesysteem, het aansluiten van 100 nieuwbouwwoningen in Nijstad-Oost en ombouw van 6 tot 18 woningen in Erflanden op waterstof.

Uitgangspunt voor Nijstad-Oost is dat bewoners 5 jaar meedoen met het verwarmen van de woning met een waterstof cv-ketel en niet meer betalen voor waterstof dan bij elektrische verwarmen.

4.3 *Want er ligt binnenkort een gedoogbeschikking van de ACM*

Alle stukken zijn ingediend en alle vragen beantwoord, en het besluitvormingsproces bij de ACM is gestart. De gedoogbeschikking volgt naar verwachting op korte termijn. Er is nog geen waterstofwetgeving die de belangen van de bewoners borgt. Met de gedoogbeschikking borgt de ACM de bewonersbelangen voor een betaalbaar betrouwbaar en veilig waterstof energiesysteem.

5 *Dit om de pilot voor waterstof in woningen te verbreden.*

Om te kunnen leren van een andere manier van toepassen van waterstof voor woningen (naast het toepassen van de waterstof cv-ketel) willen we het 'Van der Veer Erf' beschikbaar stellen aan een ontwikkelaar die de woningen op het erf met collectief zelfvoorzienend waterstofstofenergiesysteem van energie gaat voorzien. Hiervoor is een leidraad geschreven om te voldoen aan het Didamarrest.

Maar

4.1 *De gedoogbeschikking door de ACM is nog niet afgegeven*

De ACM borgt de bewonersbelangen en ziet toe dat er sprake is van een betaalbaar betrouwbaar en veilig waterstof energiesysteem voor de bewoners. Zonder deze beschikking kan geen waterstof worden toegepast.

4.2 *We gaan wel starten met het uitgifteproces*

Dit doen we omdat de verwachting is dat de gedoogbeschikking tijdig is afgegeven dat wil zeggen voor het afsluiten van de reserveringsovereenkomsten met de CPO-groepen. Dit is 10 weken na de start van de uitgifte.

4.3 *Pas na gedoogbeschikking ondertekening samenwerkingsovereenkomst partners*

Het college heeft met haar besluit van 14 februari 2023 ingestemd met ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met de partners van de Waterstofwijk dit besluit treedt pas in werking als de gedoogbeschikking is afgegeven door de ACM.

Achtergrond

Nijstad-Oost

Op 9 december 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingplan vastgesteld voor Nijstad-Oost. In dit bestemmingplan is een ervenstructuur vastgelegd, net als een belangrijke rol voor waterstof. Met dit bijzondere woonmilieu geeft de gemeenteraad invulling aan het gewenste verbrede aanbod van woonmilieus, zoals beschreven in de gemeentelijke woon(zorg)visie.

Uitgiftestrategie

De uitgiftestrategie zet in op een strategie van bouwen in eigen beheer (CPO) met veel directe invloed van de toekomstige bewoners. Deze strategie goed past binnen het stedenbouwkundig plan met de ervenstructuur. Bij de uitgiftestrategie is ook meegenomen dat we, wanneer in de praktijk blijkt dat de vraag naar CPO tegenvalt, overschakelen naar een andere uitgiftestrategie: na afloop van optieperiode van 10 weken en na toewijzing van de erven aan de CPO-groepen, worden de eventueel overgebleven erven beschikbaar gesteld aan ontwikkelaars. Hiermee vergroten we de kans op snelle verkoop van kavels.

Tegelijk met de uitgifte aan CPO-groepen bieden we één van de erven aan een ontwikkelaar die de woningen op het erf met collectief zelfvoorzienend waterstofstofenergiesysteem van energie gaat voorzien.

Waterstof

In 2050 moeten alle huizen in Nederland zonder aardgas verwarmd kunnen worden. In Hoogeveen laten we zien dat waterstof een goede vervanger is voor aardgas voor de verwarming van woningen, zowel nieuw als bestaand.

Dit gebeurt in het project Waterstof Hoogeveen waar we woningen gaan verwarmen met een cv-ketel die draait op waterstof. Het gaat om nieuw te bouwen woningen in Nijstad-Oost en om bestaande woningen in de naastgelegen wijk Erflanden.

Het huidige aardgasnet wordt opnieuw gebruikt en aangepast voor het transport van waterstof.

In de Waterstofwijk in Hoogeveen doen we kennis op waarmee we randvoorwaarden in vullen die opschaling van deze methode na 2030 mogelijk maken in de rest van Nederland. Het gaat dan bijvoorbeeld om de technische kennis, beschikbaarheid van waterstof cv-ketels, borging van de veiligheid, goed opgeleide installateurs en de vertaling in nieuwe wetgeving die de toepassing van waterstof in woningen voor verwarming mogelijk maakt. Waterstof Hoogeveen is een project van Essent, RENDO, Remeha en Gemeente Hoogeveen

Reserveringsovereenkomst, kwaliteitsteam en uitgifte overeenkomst

De overeenkomsten voor de uitgifte van Nijstad-Oost zijn toegesneden op het bijzondere woonmilieu en de uitgifte aan CPO-groepen.

Reserveringsovereenkomst

Om een reserveringsovereenkomst aan te kunnen gaan, moet een CPO-groep aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Heeft een CPO-vereniging
- Heeft een professionele adviseur met aantoonbare ervaring bij CPO-projecten aangesteld
- Heeft een en erf specifieke visie opgesteld.

Uitwerking van de plannen met begeleiding van het kwaliteitsteam

Na het tekenen van de reserveringsovereenkomst hebben de groepen/ontwikkelaars 9 maanden de tijd om een plan te maken en te komen tot een concept-omgevingsvergunning. Een kwaliteitsteam vanuit de gemeente begeleidt de CPO-groepen en ontwikkelaars. Het team helpt met het de ontwikkeling van de erven. Het kwaliteitsteam krijgt het mandaat van de commissie ruimtelijke kwaliteit. Wanneer alle ontwerpstappen doorlopen zijn, hoeft het plan dus niet meer naar de commissie ruimtelijke kwaliteit voor een definitieve goedkeuring. Dit zorgt voor tijds winst.

Bijzonder woonmilieu, bijzondere uitgifte overeenkomst

Op een erf worden de bewoners niet alleen eigenaar van hun eigen privé-kavel met woning met tuin; de directe omgeving en de omliggende velden worden gemeenschappelijk eigendom van de bewoners van het erf. Voor de inrichting van het gemeenschappelijk erf krijgen de groepen een bijdrage van de gemeente, omdat gewoonlijk de gemeente de inrichting van deze openbare ruimte zou betalen en uitvoeren.

Uitgifte overeenkomst

Bij de uitgifte overeenkomst is zoveel mogelijk de standaard uitgifte overeenkomst van de gemeente Hoogeveen gehanteerd. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- De looptijd van de reserveringsperiode is 9 maanden in plaats van 6 maanden.
- Er wordt een reserveringsvergoeding van € 2.500,- gevraagd in plaats van 1% van de kavelprijs met een maximum van € 750,-.
- De reserveringsvergoeding wordt wel terugbetaald bij afname grond in plaats van niet.
- Overdracht van de grond is niet binnen 6 maanden na ondertekening van de gronduitgifte overeenkomst maar binnen 2 weken na onherroepelijk worden van de vergunning(en).
- Er is geen rente verschuldigd vanaf 3 maanden na ondertekening van de gronduitgifte overeenkomst maar nadat er binnen 2 weken na onherroepelijk worden van de vergunning geen overdracht heeft plaatsgevonden.
- Onder- overmaat va het erf wordt verrekend bij een afwijking van meer dan 2% in plaats van geen verrekening.

Deelname aan de waterstofpilot onderdeel van de uitgifte overeenkomst

In de uitgifte-overeenkomst wordt de deelname aan de Waterstofpilot geborgd. Bewoners doen in ieder geval 5 jaar mee met waterstof voor de verwarming van hun huis. Hiervoor wordt, naast de uitgifte-overeenkomst, ook de pilotovereenkomst voor waterstofpilot getekend.

De waterstof cv-ketel wordt betaald uit subsidie en de kosten voor verwarming zijn niet hoger dan bij het elektrisch verwarmen van de woning. Deze prijsgarantie geldt voor 15 jaar. Hiervoor is voor de bewoners van Nijstad-Oost is een specifieke uitkering van het Rijk beschikbaar gesteld.

Balans opmaken waterstof

Naar aanleiding van het verzoek van de raad tot versnelling van de woningbouw, op 19 oktober 2023, heeft het college aangegeven de vinger aan de pols te houden bij de toepassing van waterstof in relatie tot mogelijke vertraging van de uitgifte van Nijstad-Oost. Na het verstrijken van de optieperiode van CPO-kaveluitgifte maken we de balans op en onderzoeken we of waterstof een belemmering vormt voor de uitgifte. We nemen de belangen van het waterstofproject en de investeringen van de partners nadrukkelijk mee in de afweging. De voorbereiding van dit proces, het opmaken van de balans en een eventuele heroverweging van waterstof doen we in overleg de partners. En daarna zullen we dan een afweging maken voor het al dan niet loslaten van waterstof als uitgangspunt voor Nijstad-Oost.

De financiële gevolgen zijn

De grondexploitatie voor Nijstad-Oost is op 9 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de nieuwste uitgangspunten. Deze geactualiseerde grondexploitatie wordt gelijktijdig met de jaarrekening opnieuw vastgesteld. De uitgangspunten van de uitgifte van de erven maken onderdeel uit van de actualisatie, daarom heeft dit collegevoorstel geen financiële gevolgen.

Alternatieven

De alternatieve keuze is om direct alle erven in Nijstad-Oost uit te geven aan ontwikkelaars. Voor dit alternatief is niet gekozen omdat in Nijstad-Oost vanuit de woonvisie is ingezet op het vooropzetten van de keuzevrijheid van de woonconsument. En daarbij is website voor de belangstellenden voor Nijstad-Oost "Iederserf.nl" volledig ingericht op het aantrekken van CPO-groepen.

Communicatie

Dit B&W-besluit wordt via de besluitenlijst bekend gemaakt

Bijlagen

1. De uitgifte strategie
2. De grondreserveringsovereenkomst
3. Het beschrijving kwaliteitsteam
4. De uitgifte overeenkomst voor Nijstad-Oost
5. De pilotovereenkomst voor de Waterstofpilot met bijlagen
 - 5.1 Bijlage pilotovereenkomst terugvalprotocol
 - a. RENDO Aansluit en Transport Overeenkomst.
 - b. Essent Leveringsovereenkomst
 - c. Gemeente Hoogeveen Overeenkomst werkzaamheden nieuwbouwwoning.
 - d. Remeha Bruikleenovereenkomst waterstof Cv-ketel.
6. De leidraad van der Veen Erf, zelfvoorzienend waterstofenergiesysteem