

Beleidsregels Grondbeleid 2023-2027 gemeente Hoogeveen

De raad van de gemeente Hoogeveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
overwegende dat, het gewenst is om beleidsregels vast te stellen omtrent het grondbeleid;
gelet op de nota Grondbeleid 2022-2027 gemeente Hoogeveen;
gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
gelet op de notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019 van de commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording);
besluit vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels Grondbeleid 2023-2027 gemeente Hoogeveen

Artikel 1. 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

Artikel 2. Uitgangspunten nota grondbeleid

1. De gemeente Hoogeveen zal zoveel mogelijk facilitair grondbeleid voeren en daarbij sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkeling door de wettelijke instrumenten zo effectief mogelijk in te zetten.
2. 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.
3. Om maatwerk te kunnen leveren, wordt per ontwikkeling/project een integrale ontwikkelstrategie opgesteld.

Artikel 3. Functie grondbeleid

1. 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. 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.
3. Met behulp van het document 'Ontwikkel- en uitgiftestrategieën' wordt een strategie bepaald hoe en welke grondbeleidsinstrumenten moeten worden ingezet om de doelen te bereiken

Artikel 4. Verwerving

1. 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.
2. In haar verwervingsstrategie zal de gemeente terughoudend zijn in het inzetten van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
3. 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.
4. 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.
5. 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 tijdsgebonden beschikbaarheid van de gronden gewaarborgd, waarbij wel zoveel mogelijk gestreefd wordt naar kosten-dekkend beheer en onderhoud.

Artikel 5. Bouw- en woonrijp maken

1. Indien de gemeente bouwrijpe grond levert, dan is dit conform de definitie zoals deze is opgenomen in de 'Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Hoogeveen'.
2. 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.
3. 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.
4. Bij de fasering in de uitvoering van het bouwrijp maken worden de voorinvesteringen afgestemd op de verwachte grondverkoop. De risico's van te vroegtijdig investeren worden daarbij goed meegewogen.
5. Het woonrijp maken ofwel de definitieve inrichting van de omgeving wordt zo snel mogelijk uitgevoerd nadat de bebouwing van het plangebied is voltooid.

Artikel 6. Gronduitgifte

1. Verkoop van de bouwgrond heeft de voorkeur boven andere vormen van gronduitgifte. Andere vormen van gronduitgifte zullen alleen in bijzondere gevallen worden gebruikt.
2. Op basis van de 'Kadernota vastgoedbeleid besluit het college over de verkoop van vrijgevallen gemeentelijk vastgoed.
3. Bij de uitgifte van gronden worden de algemene gronduitgiftevoorwaarden toegepast.
4. Individuele particuliere woningbouwkavels worden indien nodig uitgegeven via het lotingsysteem. Wanneer loting niet nodig is of indien na loting nog woningbouwkavels resterende, worden deze kavels verkocht aan de eerstvolgende gegadigde die zich meldt.
5. 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'.
6. Voor de uitgifte van bedrijfspavementen 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 uitgiftevoorwaarden vastgesteld en kenbaar gemaakt.
7. Het Didam-arrest wordt bij de gronduitgifte in acht genomen.

Artikel 7. Grondprijzen

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

Artikel 8. Samenwerking met partijen

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

Artikel 9. Kostenverhaal en locatie eisen

1. 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.
2. Uitgangspunt bij het kostenverhaal is dat maximaal wordt ingezet op mogelijkheden die de Grondexploitatiewet biedt.
3. 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.
4. De gemeente zal, in geval van een initiatief (van een particulier of marktpartij), een overeenkomst tot het verhaal van planschadeprijzen sluiten, dan wel de verplichting tot het vergoeden van de planschade opnemen in het exploitatieplan.

Artikel 10. Marktselectie en aanbesteding

1. Hoogeveen selecteert marktpartijen op een objectieve en transparante wijze, waarbij uitgegaan wordt van een transparant gronduitgiftebeleid.
2. Publieke werken worden conform het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Hoogeveen, de Europese aanbestedingsrichtlijnen, de Aanbestedingswet en de regels van subsidieverstrekkingen aanbesteed.
3. 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.

Artikel 11. Financiële aspecten

1. De gemeente Hoogeveen hanteert de kostensoortenlijst van het Bro bij de opzet van grondexploitaties.
2. Positieve exploitatieresultaten worden volgens de POC-methode (percentage of completion) toegevoegd aan de reserve grondexploitaties tot een maximumbedrag van 2 miljoen euro. Deze reserve kan onder andere worden aangewend voor de verevening van ontwikkelingen met een negatief resultaat en eventuele aankopen.
3. Indien voor een project geen sluitende grondexploitatie mogelijk is, wordt een voorziening getroffen ter grootte van het exploitatietekort op netto contante waarde. 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.
4. 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.
5. Toekomstige onzekerheden (risico's) worden ingeschat met behulp van de risicoanalyse en moeten worden opgevangen in het weerstandsvermogen.

Artikel 12. Rapportages

1. Over de (gezamenlijke) grondexploitaties rapporteert het college aan de raad via de herziening grondexploitaties, de jaarrekening, de voorjaarsrapportage en de programmabegroting.
2. Met ingang van het begrotingsjaar 2023 wordt bij de herziening van de grondexploitatie ook meerjarenperspectief.

Artikel 13. Slotbepalingen

1. Huidige beleidsregels met betrekking tot grondbeleid worden ingetrokken met ingang van de datum waarop deze beleidsregels in werking treden. Afspraken en overeenkomsten die zijn gemaakt of gesloten op basis van het Grondbeleid 2015-2019, blijven van kracht; voor deze afspraken en overeenkomsten blijven de regels van het Grondbeleid 2015-2019 gelden.
2. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na die van de bekendmaking.
3. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels grondbeleid 2023-2027 gemeente Hoogeveen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hoogeveen, gehouden op 6 april 2023

De griffier, De voorzitter,

C. ELKEN-VAN MIERLO K.B. LOOHUIS