

# Begroting grondbedrijf 2025

## Deel I

### Paragraaf Grondbeleid [openbaar]

## Deel II

### begroting en meerjarenperspectief in detail [geheim]

Op deel II van de begroting Grondbedrijf is geheimhouding gelegd door het college van B&W op grond van van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid.

Gemeente Assen

September 2024



## **Deel I: Paragraaf grondbeleid**

Bijlagen bij deel I:

Tabel projecten gehanteerd grondbeleid

## **Deel II - Gedetailleerde begroting en het meerjarenperspectief [geheim]**

Bijlagen bij deel II

Programmering verkopen

Actualisatie kredieten

Grondprijzenbrief 2025 / alleen calculatieprijzen en minimaleprijzen

Specificatie verloop algemene reserve

Informatie per complex

- Bouwgrond in exploitatie
- Strategische gronden
- Ruimtelijke ontwikkelingen in voorbereiding



# Deel I Paragraaf Grondbeleid – begroting 2025

## Algemeen

Met gemeentelijk grondbeleid ondersteunen en realiseren we onze beleidsdoelstellingen voor woningbouw, bedrijvigheid, infrastructuur en (maatschappelijke) voorzieningen.

De gemeente Assen heeft haar ruimtelijke beleidsdoelstellingen vastgelegd in onder meer:

- Strategienota Ruimte 2016
- Omgevingsvisie Assen nog mooier
- Woonvisie Assen 2021-2025
- Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035
- Nota Kostenverhaal en Financiële bijdragen

---

## Grondbeleid

### Kaders

De gemeente Assen hanteert situationeel grondbeleid, per locatie en situatie kiezen we voor actief of faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid kopen we als gemeente de locatie aan, maken deze bouwrijp, geven bouwkavels uit en maken vervolgens de locatie woonrijp. Bij faciliterend grondbeleid geven wij als gemeente de (beleids-)kaders aan, waarbinnen een private partij zelf haar eigen locatie ontwikkelt.

Voor sommige locaties wordt een verschuiving van faciliterend naar actief grondbeleid overwogen. Op deze manier hebben we meer regie om onze ambities voor woningbouw te kunnen realiseren. Dit vraagt om strategische keuzes en heldere beleidsmatige kaders, zoals:

### ***Strategische grondaankoop (actief grondbeleid)***

Met de vaststelling van een uitvoeringskrediet voor een project of grondexploitatie ontstaat er financiële ruimte om als gemeente locaties te kunnen verwerven. Incidentele aankopen, waarvoor (nog) geen krediet beschikbaar is, zijn onder voorhoud van goedkeuring door college en raad. Deze aankopen worden voorgelegd aan het college met een bijbehorende taxatie. Het benodigde krediet voor deze aankoop wordt vervolgens ter beoordeling voorgelegd aan de raadscommissie Vastgoed en Grondzaken.

Naast de aankoop van een enkel object, kan ook krediet worden aangevraagd voor een ontwikkelgebied. Een dergelijke kredietaanvraag zullen we onderbouwen met een verwervingsplan, dat bestaat uit een objectenlijst, een kostenraming en een motivering van deze aankopen. Het is wenselijk dat we niet alleen de koopsom, maar ook de financiën voor de ontwikkeling van deze locaties, meenemen in ons meerjarenperspectief grondbedrijf.

Bij een voornemen tot actieve grondverwerving kunnen we besluiten een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet te vestigen. Daarmee verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie ten opzichte van geïnteresseerde derden. Het voorkeursrecht legt geen verplichting aan de derde op om te verkopen. Voor het behouden van een voorkeursrecht is een planologische grondslag nodig. In het uiterste geval kan de gemeente een onteigening starten om te komen tot een maatschappelijk gewenste ontwikkeling. Dit brengt nodige tijd en kosten met zich mee.

### ***Gronduitgifte (actief grondbeleid).***

Met het Didam-arrest zijn gemeenten er op gewezen dat zij bij uitgifte van onroerende zaken rekening moeten houden met het gelijkheidsbeginsel. Dit geldt zowel voor verkoop, verhuur, pacht, erfpacht als bij een recht van opstal. Het is uitgangspunt is dat onroerende zaken worden uitgegeven via een openbare selectieprocedure. Op deze manier is de uitgifte transparant en kunnen (markt)partijen - onder de gestelde selectiecriteria- vrij mededingen bij de gemeentelijke uitgifte van onroerende zaken.

Bij haar uitgifte legt de gemeente duidelijke voorwaarden en criteria vast. Met openbare uitgiftetrajecten, waarbij door geïnteresseerden geconcurrereerd wordt op prijs, wordt in ieder geval geborgd dat uitgifte plaatsvindt tegen marktconforme prijzen (zie ook paragraaf 'grondprijzen'). De projecten Mercuriushof (binnenstad) en Zuidergracht (Kloosterveste) laten zien dat voldoende mededinging kan leiden tot meer kwaliteit tegen een gunstige (grond-)prijs.

Van een openbare selectieprocedure kan worden afgezien, indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte.

In alle gevallen dient de gemeente vooraf haar voornemen tot het aangaan van een transactie te publiceren. In het geval er volgens de gemeente slechts één serieuze gegadigde is, maakt de gemeente haar voornemen van deze één op één uitgifte tijdig bekend, zodat iedereen daar kennis van kan nemen. De gemeente motiveert daarbij waarom zij concludeert dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte.

### ***Kostenverhaal (faciliterend grondbeleid).***

Indien we als gemeente niet overgaan tot actief grondbeleid en ontwikkelingen van een private initiatiefnemer faciliteren, moeten de kaders voor deze initiatiefnemers duidelijk zijn. Een van de kaders is de "Nota kostenverhaal en financiële bijdragen". Deze is in het najaar 2023 ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Naast de wijze waarop wij de kosten die wij als gemeente maken voor de ontwikkeling verhalen op de initiatiefnemer, het verplicht kostenverhaal, maakt het in 2023 vastgestelde Vereveningsfonds sociale woningbouw als financiële bijdrage integraal onderdeel uit van deze Nota.

### **Actief Grondbeleid**

De werkzaamheden zoals deze zijn voorzien in onze grondexploitaties; 'bouwgrond in exploitatie' (BIE) vallen binnen de definitie van actief grondbeleid, zoals vastgelegd in het besluit begroting en verantwoording (BBV). Aan het eind van deze paragraaf vind je een tabel met het gehanteerde grondbeleid per vastgestelde grondexploitatie.

### **Faciliterend Grondbeleid**

Naast actief grondbeleid vinden we faciliterend grondbeleid belangrijk. Voorbeelden zijn:

- Acmesa
- Eigendommen van derden in de binnenstad, deel Havenkwartier en deel Kloosterveen.
- Locatieontwikkeling Delft-Aar-Stroom

Locaties waar we faciliterend grondbeleid toepassen, vallen niet onder het grondbedrijf maar onder het beleidsterrein ruimtelijke ordening (programma Wonen in Assen of Werken in Assen).

---

## **Actualisering grondexploitaties**

Bij de programmabegroting actualiseren we alle grondexploitaties en leggen we deze aan u voor. Deze actualisatie doen wij op basis van de meest actuele beleidsmatige uitgangspunten, zoals

- Grondbeleid per project
- Programmering voor wonen en werken
- Geactualiseerde grondprijzen
- Parameters voor rente en inflatie
- Inschatting van de risico's en onzekerheden

Op 18 april 2024 heeft uw raad besloten om op Groene Dijk flexwoningen te realiseren. Dit besluit heeft consequenties voor de voortzetting van de verkoop van bedrijfspkavels op Groene Dijk. De financiële consequenties voor de grondexploitatie Groene Dijk nemen we mee bij de jaarrekening 2024.

Bij de jaarafsluiting actualiseren we alle grondexploitaties om aan te sluiten bij de werkelijke realisatie.

---

## Programmering Wonen en Werken

Voor het onderdeel wonen baseren wij ons op de Woonvisie Assen 2021-2025, zoals in 2021 vastgesteld door uw raad. De Woonvisie houdt rekening met een netto vaste toename van het aantal woningen van 2.500 tot 3.000 in de periode tot 2030. Dat betekent een uitgiftetempo<sup>1</sup> van 250- 300 woningen per jaar tot 2030. De prognose voor het uitgeven van gemengde bedrijventerreinen is 2,25 hectare per jaar tot 2025. In de actuele Omgevingsvisie staat hiervoor geen voorspelling. Daarom hebben we de verwachte uitgifte gebaseerd op het meest waarschijnlijke scenario in Strategienota Ruimte 2016

---

## Beheersmaatregelen langere looptijden

Bij de wijziging van het besluit begroting en verantwoording (BBV) in 2016 is de maximale looptijd voor grondexploitaties gesteld op 10 jaar, waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Uw raad heeft destijds beheersmaatregelen geaccordeerd voor Messchenveld 1a en werklandschap Assen Zuid. Door wijzigingen in ons grondbeleid voldoet het werklandschap Assen-Zuid (gefaseerd ontwikkelen) daar inmiddels aan. Voor het complex Messchenveld 1a is een motivering van noodzakelijk.

### **Messchenveld 1a**

De resterende looptijd van deze grondexploitatie bedraagt 19 jaar. Dit bedrijventerrein hebben we nagenoeg volledig woonrijp gemaakt. Gefaseerd aanleggen van Messchenveld is daarom niet meer mogelijk. Het verkooprisico bestaat daarom uit het verkooptempo van de beschikbare bouwkavels. Een besparing op de gereserveerde kosten kan worden aangemerkt als een beheersmaatregel voor het uitblijven van de opbrengsten na 10 jaar. Dit betreft investeringen in infrastructurele aanpassingen en de aanpassing van nutsvoorzieningen. Tijdens de hele looptijd van de grondexploitatie houden we geen rekening met prijsstijgingen van de kavels.

---

## Grondprijzen

De voortdurende van de oorlog in Oekraïne heeft nog steeds een weerslag op onze economie. Prijsstijgingen vlakken af maar zijn nog steeds wat hoger dan in het verleden. Hypotheekrentes stabiliseren en de leencapaciteit neemt toe door de hogere lonen. Het aanbod blijft achter bij de vraag, waardoor de woningprijzen in de bestaande bouw de laatste maanden weer stijgen<sup>23</sup>

We gaan uit van de marktwaarde van bouwrijpe grond. Om beleidsmatige redenen wijken we bij sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen van dit beginsel af. De openbare grondprijzenbrief voor 2025 stellen we aan het einde van het jaar vast.

Voor woningbouw in de vrije sector maken we vooraf geen uitgifteprijs openbaar. We hanteren bij iedere uitgifte het principe van marktconformiteit. Voor de uitgifte van bedrijfskavels publiceren we vaste uitgifteprijsen.

---

<sup>1</sup> gebaseerd op een gemeentelijk woningmarktonderzoek van Companen uit 2019.

<sup>2</sup> CBS

<sup>3</sup> Kwartaalbericht Woningmarkt Rabobank 13 maart 2024



---

## Parameters voor rente, inflatie en onzekerheid

Het grondbedrijf wordt gefinancierd uit de algemene begroting. We maken nergens gebruik van zogenoemde projectfinanciering. Aan de bouwgrond in exploitatie (BIE) rekenen we de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen<sup>4</sup> toe. We rekenen geen rente toe aan het eigen vermogen.

In de Notitie Rente 2023 van de Commissie BBV is bepaald dat we bij de Begroting 2025 aan de grondexploitaties de gemeentelijke omslagrente moeten toerekenen. Deze is bepaald op 1,8%.

De disconteringsvoet binnen het grondbedrijf is gelijkgesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone, momenteel 2%. Dit is conform het voorschrift van de BBV.

De Europese Centrale Bank streeft naar een stijging van het algemene prijspeil dicht tegen de 2%. Op de langere termijn verwachten we dat de kosten met eenzelfde percentage zullen stijgen. Het ligt daarom voor de hand om bij de indexatie (prijsstijging) van kosten en opbrengsten ook aan te sluiten bij het meerjarig streefpercentage voor de inflatie binnen de Eurozone.

De laatste jaren hebben we echter gezien dat de prijsstijgingen onverminderd hoger bleken dan die 2%, met name vanwege de hoge energieprijzen en het krappe aanbod van zowel personeel als materialen. In 2024 zijn we geconfronteerd met verder oplopende inflatie. Bij de begroting 2025 gaan we uit van een kostenstijging van 2% (indexatie) over de langere termijn in aansluiting op het streefpercentage ECB. Gezien de marktomstandigheden<sup>5</sup> hanteren we in afwijking hierop, over het jaar 2024 nog 3%. Voor de planontwikkeling (uren) hanteren we een afwijkend percentage namelijk 5% over 2024, en 4% over de jaren 2025 en 2026.

Vanuit het voorzichtigheidsprincipe boeken we toekomstige en ongewisse prijsstijgingen niet in en houden we voor de grondopbrengsten in lopende grondexploitatie een indexeringspercentage van 0% aan.

In een grondexploitatie rekenen we over de nog te maken kosten met een onzekerheidsmarge. Standaard rekenen we in de exploitatie met een percentage van 10%. Bij project specifieke risico's kunnen we hiervan afwijken. In dergelijke gevallen maken we dit expliciet kenbaar. Dit percentage wordt niet meer als aparte kostenpost in de grondexploitatie opgenomen, maar wordt verwerkt binnen de totalen van de verschillende kostensoorten.

---

## Vennootschapsbelasting

Sinds 2016 heeft ook het gemeentelijk grondbedrijf te maken met vennootschapsbelasting. Bij de start van deze fiscale regeling hebben we onderzoek gedaan naar de fiscale positie van het grondbedrijf. De uitkomst was dat het grondbedrijf niet door de ondernemerspoort komt en daarmee niet

---

<sup>4</sup> Vreemd vermogen zijn middelen verstrekt door Algemene Dienst

<sup>5</sup> Deze percentages sluiten aan bij de Outlook Grondexploitaties 2024

vennootschapsbelastingplichtig is. Uit de jaarlijkse controle blijkt dat het grondbedrijf - net als in voorgaande jaren - geen vennootschapsbelasting hoeft te betalen.

---

## Grondexploitaties en meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG)

Grondexploitaties opgenomen in het grondbedrijf zijn langjarige projecten. Beslismomenten zijn niet gekoppeld aan de jaarcyclus van de gemeentelijke begroting. De uitgaven binnen projecten vloeien voort uit in het verleden separaat door uw raad vastgestelde grondexploitaties (zie tabel aan het einde van deze paragraaf).

Onze beleidsvisies bevatten ook ambities die verder gaan dan de al vastgestelde grondexploitaties. Het meerjarenperspectief bevat enkele gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingen in voorbereiding, zoals het Havenkwartier en het vervolg op Kloosterveen.

Projecten die volledig door marktpartijen worden gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld Acmesa vallen onder het faciliterend grondbeleid. Deze ontwikkelingen zijn voor rekening en risico van derden en zijn daarom niet opgenomen in onze begroting of het meerjarenperspectief. In een dergelijke situatie blijft onze rol beperkt tot de planologische medewerking, eventueel kostenverhaal en vergunningverlening. De gemeente loopt hierbij geen financieel risico, maar kan beleidsmatig wel een belang hebben bij de realisatie. Faciliterend grondbeleid valt onder het programma Wonen in Assen of Werken in Assen.

---

## Financieel beleid

Het uitgangspunt van het financiële beleid is dat de grondbedrijfsactiviteiten financieel zelfstandig zijn. Dit betekent dat het proces van stedelijke ontwikkeling dat hiervoor nodig is, niet leidt tot een beslag op de algemene middelen van de gemeente. Dat vraagt om een financieel gezond bedrijf (samenspel van grondexploitaties en reserves) waarbinnen we grote schommelingen in het eigen vermogen kunnen opvangen. De financiële grondslagen van het grondbedrijf zijn door de raad vastgesteld en gebaseerd op het Besluit begroting en verantwoording (BBV). In de financiële grondslagen zijn onder meer de waarderingsgrondslagen van de activa (bezittingen) vastgelegd. Ook is in het BBV bepaald dat verliezen worden genomen zodra die bekend zijn en winsten worden verwerkt op het moment van realisatie.

---

## Ontwikkeling vermogenspositie

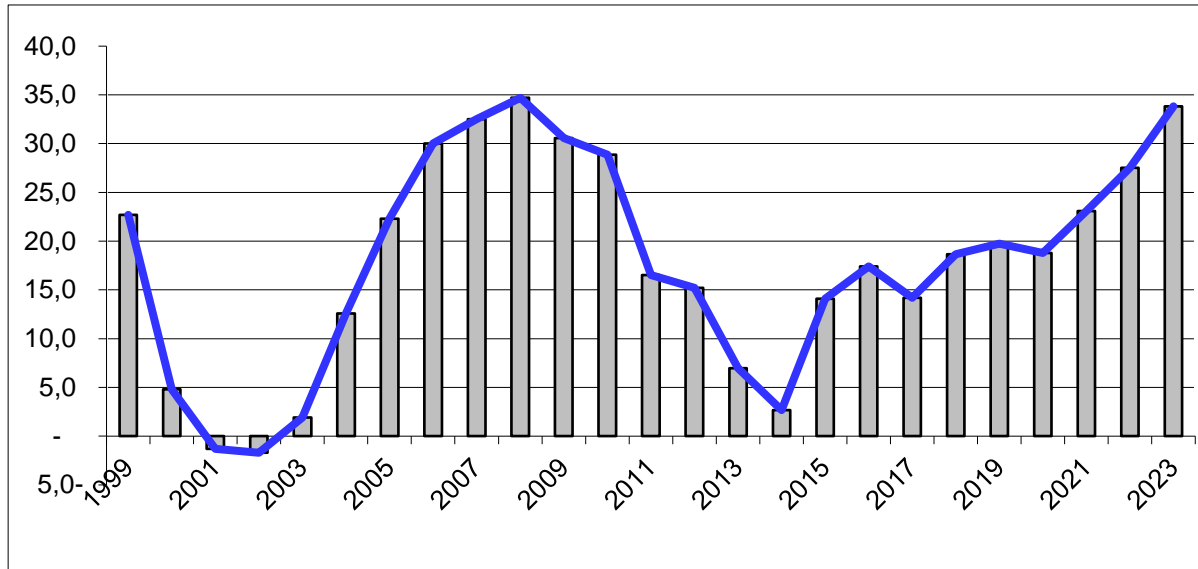
De financiële positie van het grondbedrijf verandert voortdurend. Voor de beschrijving van de vermogenspositie van het grondbedrijf maken we onderscheid tussen de weerstandsreserve en de algemene reserve van het grondbedrijf.

### Weerstandsreserve grondbedrijf

De weerstandsreserve grondbedrijf dient voor het opvangen van risico's in de reeds vastgestelde grondexploitaties en verworven gronden voor nieuwe ontwikkelingen. Voor de jaarlijkse bepaling van de weerstandsreserve grondbedrijf hanteren we de IFLO-norm van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Onderbouwing hiervan gebeurt met een risicoanalyse op projectniveau.

## Algemene reserve grondbedrijf

De algemene reserve grondbedrijf is bedoeld voor het opvangen van de negatieve financiële effecten van vastgestelde grondexploitaties en strategische gronden. Verder kunnen we de algemene reserve grondbedrijf benutten voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Daarmee is beleidsmatig gezien het verloop van de algemene reserve grondbedrijf van belang.



Bovenstaande figuur geeft een beeld van het historisch verloop van de algemene reserve grondbedrijf. Het saldo eind 2023 bedraagt circa € 33,8 miljoen. De figuur laat echter ook de grilligheid zien van het verloop van de reserve. Na de kredietcrisis in 2008 is de reserve in slechts 5 jaar tijd teruggelopen van ruim € 30 miljoen naar praktisch nul. Mede daarom is besloten om in 2015 de lopende grondexploitaties te optimaliseren. Dit resulteerde in een meer gefaseerde ontwikkeling van Assen-Zuid en de afsplitsing van Kloosterhout en Kloosterbos van Kloosterveen 2. Hiermee daalde het beslag op de weerstandsreserve (Assen-Zuid) en was een tussentijdse winstneming (Kloosterveen 2) mogelijk.

---

## Meerjarenperspectief Grondexploitaties

Het meerjarenperspectief bevat een actualisatie van vastgestelde grondexploitaties en concept grondexploitaties voor de geplande ruimtelijke ontwikkelingen in voorbereiding, waarvoor nog geen uitvoeringsbesluit is vastgesteld.

In het MPG wordt rekening gehouden met de volgende ontwikkelingen.

- Kloosterveen: vervolg op Kloosterakker inclusief de realisatie van de 3<sup>de</sup> hoofdontsluiting, waarbij we streven naar het aantal woningen dat past bij de vergunningsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb)
- Stadskwartier: Binnen het stadskwartier zijn in de binnenstadsvisie diverse ontwikkelingen opgenomen. In het MPG zijn de volgende financiële reserveringen opgenomen:
  - Havenkwartier: actieve ontwikkeling van een eerste fase van het Havenkwartier
  - Rolderstraat Noord: Herontwikkeling van Rolderstraat 7 t/m 33
  - Voormalige stadsherberglocatie: herontwikkeling locatie Oude Molenstraat 79
  - Vanwege de hoge woonambitie en de huidige stagnerende markt wil de gemeente kansen verzilveren indien deze zich voordoen. Voor ontwikkeling van locaties in het Stadskwartier, anders dan hierboven genoemd, is er beperkte financiële ruimte binnen het MPG. Indien er vastgoed/locatie wordt aangekocht, wordt er in het MPG een nieuwe financiële reservering aangemaakt voor de totale gebiedsontwikkeling, inclusief weerstandsvermogen.

Uitvoering van deze geplande ruimtelijke ontwikkelingen leggen veel beslag op onze reserve. Deze reserve is nog niet direct volledig beschikbaar. Het in uitvoering kunnen nemen van deze geplande ruimtelijke ontwikkelingen hangt daarom sterk af van de realisatie van de geplande voordelige effecten in de huidige vastgestelde grondexploitaties. Deze zijn nog onzeker en zijn afhankelijk van externe ontwikkelingen, waarbij tevens de fasering in de tijd van belang is.

Ontwikkeling vermogenspositie samengevat (bedragen in € x miljoen):

Huidig saldo algemene reserve grondbedrijf	33,8
Beslag op algemene reserve bij huidige besluitvorming	- 8,7
<b>Saldo</b>	<b>25,1</b>
Geplande voordelige effecten in vastgestelde grondexploitaties (onzeker!)	14,2
Effect ruimtelijke ontwikkelingen in voorbereiding	- 35,6
<b>Verwacht toekomstig saldo</b>	<b>3,7</b>
na 10 jaar bij verloop van de reserve conform meerjarenperspectief	

Het meerjarenperspectief is t.o.v. begroting 2024 met € 4 verminderd. Dit wordt vooral veroorzaakt door een hogere indexatie dan gemiddeld. De reserve positie geeft de mogelijkheid om de ruimtelijke ontwikkelingen in het meerjarenperspectief nader te beschouwen.

Een waarschuwing is hier op zijn plaats. De economische vooruitzichten zijn onzeker. Als de algemene reserve van het grondbedrijf op enig moment onvoldoende is, moeten we risico's in grondexploitaties of geplande ruimtelijke ontwikkelingen betalen uit de algemene dienst. Dit vergroot dit het risico voor onze algemene begroting.

---

## Raming nog te realiseren bedragen

In het huidig saldo van de algemene reserve grondbedrijf zijn alle lopende grondexploitaties meegenomen. Op basis van de actuele grondexploitaties bedraagt het verwachte nog te realiseren resultaat € 45 miljoen nadelig (eindwaarde). Voor de exploitaties met een negatief resultaat is een voorziening getroffen op basis van de contante waarde. Binnen de lopende grondexploitaties zullen nog kosten en opbrengsten worden gerealiseerd. De nog te realiseren kosten bedragen € 38 miljoen exclusief rente en indexatie, de nog te realiseren opbrengsten bedragen € 67 miljoen.

---

## Uitvoeringskredieten

Gelijktijdig met de begroting grondbedrijf worden de kredieten in overeenstemming gebracht met het verwachte kostenniveau zoals opgenomen in de meest actuele calculaties. Dit leggen we in een apart raadsvoorstel aan u voor. De geactualiseerde kredieten bestaan uit alle al gemaakte kosten (inclusief strategische grondaankopen en bijgeschreven rente) en alle geraamde nog te maken kosten (inclusief de verwachte prijsstijgingen en de interne rekenrente). De gerealiseerde winstnemingen worden niet meegenomen in het uitvoeringskrediet.

## BIJLAGE 1.

### Overzicht van het gehanteerde grondbeleid binnen onze vastgestelde grondexploitaties.

Bouwgrond in exploitatie	gemeentelijk grondbeleid <sup>6</sup>
Veemarktterrein (plan Asselyn)	Vastgesteld 2019 Grondverwerving, bouw- en woonrijp maken door de gemeente en gronduitgifte op basis van een ontwikkelovereenkomst met derden. (= Credo nu Loostad). Grondexploitatie wordt afgesloten bij Jaarrekening 2024
Oostergoo / Schakelterrein	Vastgesteld 2008 Grondverwerving, bouw- en woonrijp maken door de gemeente en kavelverkoop aan projectontwikkelaar en particulieren Kavels aan De Wouden zijn nog beschikbaar
Noorderpark	Vastgesteld 2019 Grondverwerving, bouw- en woonrijp maken door de gemeente en gronduitgifte op basis van een ontwikkelovereenkomst met derden. Deze grondexploitatie bestaat uit een aantal herontwikkelingsprojecten in de wijk Noorderpark, te weten: <ul style="list-style-type: none"><li>• Beek / Eem: De Steiger</li><li>• Vivaldilaan: RENN4</li><li>• Lottingstraat</li><li>• Groen van Prinstererlaan: Noordermaat</li></ul> Grondexploitatie wordt afgesloten bij Jaarrekening 2024.
De Klenckestraat	Vastgesteld 2022 Grondverwerving, bouw- en woonrijp maken door de gemeente. Op deze locatie worden bouwrijpe kavels verkocht aan een ontwikkelaar ter realisatie van grondgebonden woningen Grondexploitatie wordt afgesloten bij Jaarrekening 2024
Hoekbree	Vastgesteld 2015 Grondverwerving, bouw- en woonrijp maken door de gemeente en gronduitgifte op basis van een ontwikkelovereenkomst met derden.

<sup>6</sup> De werkzaamheden zoals deze zijn voorzien op onze 'bouwgrond in exploitatie' (BIE) vallen binnen de definitie van actief grondbeleid, zoals vastgelegd in het besluit begroting en verantwoording (BBV).

	<p>Op deze locatie is een complex met zorgappartementen gerealiseerd en zijn bouwkavels ontwikkeld door de gemeente. Grondexploitatie wordt afgesloten bij Jaarrekening 2024.</p>
Peelerpark	<p>Vastgesteld 1995 Grondverwerving, bouw- en woonrijp maken en gronduitgifte door de gemeente.</p>
Groene Dijk	<p>Vastgesteld 2011 Grondverwerving, bouw- en woonrijp maken en uitgifte van bedrijfskavels door gemeente. Op 18 april 2024 heeft de gemeenteraad deze locatie aangewezen voor de realisatie van flexwoningen. De gevolgen voor de grondexploitatie Groene Dijk worden verwerkt in de jaarrekening 2024.</p>
Messchenveld 1A	<p>Vastgesteld 2000 Grondverwerving, bouw- en woonrijp maken en gronduitgifte door de gemeente.</p>
Werklandschap Assen-Zuid	<p>Vastgesteld 2011 Grondverwerving, bouw- en woonrijp maken en uitgifte van bedrijfskavels door gemeente. De focus ligt op de uitwerking van de gronden gelegen ten westen van Graswijk (raadsbrief 2013) met het bestemmingsplan Entreezone (vastgesteld 2019) en de Groene Zoom (vastgesteld 2020). Voor de locatie van het voormalig tuincentrum wordt in 2024 de bestemming gewijzigd. De gronden ten oosten van Graswijk worden tijdelijk ingezet als zonnepark. (raadsvoorstel 20-09-2018).</p>
Kloosterveen 2012	<p>Vastgesteld 2015 Grondverwerving, bouw- en woonrijp maken en gronduitgifte door de gemeente in de buitenring van Kloosterveste en Kloosterbos.</p>
Kloosterakker	<p>Vastgesteld 2020 Grondverwerving, bouw- en woonrijp maken en gronduitgifte bij gemeentelijke eigendommen. Alle bouwkavels worden door de gemeente eerst bouwrijp en daarna woonrijp gemaakt. Naast particuliere uitgifte zijn er ook afspraken gemaakt met Ter Steege, Roosdom Tijhuis, Geveke en Actium over de afname van bouwkavels.</p>

	<p>Het gebied maakt onderdeel uit van de structuurvisie Kloosterveen 2017-2035, waarbij uw raad de Nota Bovenplanse Investerings (NBI) heeft vastgesteld. De NBI vormt ons kader voor onderhandelingen met ontwikkelende derden in Kloosterveen.</p> <p>Wij hanteren actief grondbeleid indien een private ontwikkelaar niet overgaat tot de ontwikkeling van noodzakelijke woningbouw, binnen de kaders zoals uw raad die heeft vastgesteld, zoals het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan, structuurvisie en NBI.</p>
<b>Strategische gronden</b>	<b>gemeentelijk grondbeleid</b>
Havenkade	<p>Voor het Havenkwartier gaan we uit van een gefaseerde ontwikkeling en primair faciliterend grondbeleid op basis van uitnodigingsplanologie. Marktpartijen, eigenaren en gebruikers in het gebied nodigen we uit om te komen met initiatieven. In september 2019 heeft uw raad een krediet van € 400.000 verleend voor de actualisatie van het masterplan en € 50.000 voor placemaking.</p>
Kloosterveen 3	<p>De kaders voor de verdere gebiedsontwikkeling met 1.750 woningen, als vervolg op Kloosterakker (500 woningen), zijn opgenomen in de Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035. Bij de verdere ontwikkeling van Kloosterveen gaan we uit van een actief grondbeleid voor de gemeentelijke gronden en faciliterend grondbeleid bij eigendom van derden. Voor de overige gronden in dit complex is een voorbereidingskrediet opgenomen van € 350.000 om te komen tot een ontwikkelstrategie (raadsbesluit 19 mei 2022) en een voorbereidingskrediet van € 350.000 voor de participatie en ontwerp van de 3de Hoofdontsluiting en aansluiting op de N371 (raadsbesluit 20 april 2023).</p> <p>Bij raadsbesluit oktober 2023 is de “ontwikkelstrategie doorontwikkeling Kloosterveen 2030/2035” vastgesteld. Hiermee zijn de planinhoudelijke kaders en uitgangspunten vastgesteld voor het opstellen van een Omgevingsplan voor de eerste 1000 woningen. Voor het opstellen van een Omgevingsplan is € 1,8 mln aan voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld..</p>