



Nota Kostenverhaal en onderdelen structuurvisie

De raad van de gemeente Geldrop- Mierlo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 februari 2015;

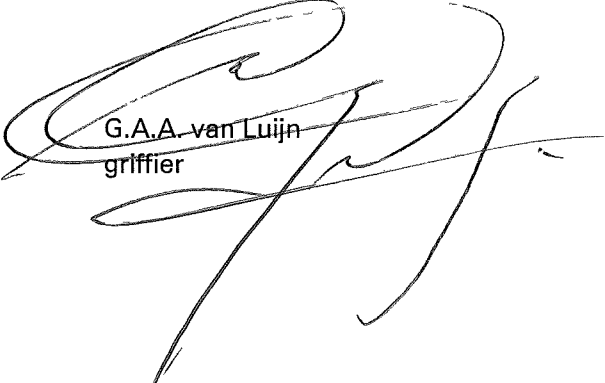
gehoord de raad op 9 maart 2015;

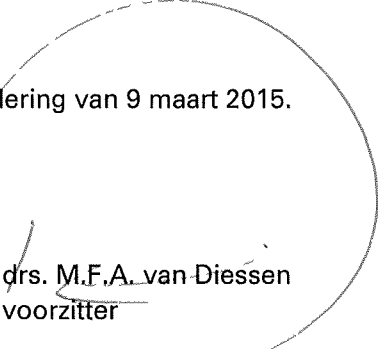
besluit:

1. De geactualiseerde hoofdstukken 7 en 8 alsmede de Uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie vast te stellen.
2. In te stemmen met het instellen van de volgende fondsen:
 - a. Nieuwe Reserve Bovenwijkse Voorzieningen;
 - b. Leefbaarheidfonds;
 - c. Fonds Herstructurering Woongebieden;
 - d. Fonds Verevening Bedrijfsomgevingen;
 - e. Fonds Investerings Ruimtelijke Ontwikkelingen;
3. De Nota kostenverhaal vast te stellen.
4. In te stemmen met de volgende uitgangspunten c.q. bandbreedtes per fonds:

a. Bovenwijkse Voorzieningen:	per plan vaststellen na toepassing criteria Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit;
b. Leefbaarheidfonds:	min. €7,50 / m ² en max. €15,- / m ²
c. Herstructurering woongebieden:	min. €2,50 / m ² en max. €7,50 / m ²
d. Verevening bedrijfsomgevingen:	min. €5,- / m ² en max. €10,- / m ²
e. Investerings Ruimtelijke Ontwik.:	min. €0,50 / m ² en max. €7,50 / m ²
5. In te stemmen met de bijgevoegde brief aan de heer Van Gennip.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 9 maart 2015.


G.A.A. van Luijn
griffier


drs. M.F.A. van Diessen
voorzitter

Voorblad raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling Nota kostenverhaal en onderdelen structuurvisie

Datum B&W besluit : 10 februari 2015

Datum raadsvergadering : [alleen door Griffie in te vullen]

Programma : 9 Bouwen en wonen

Portefeuillehouder : Mevrouw Wethouder R.B.G. Hoekman-Sulman

Presentatie : ☐ Ja ☒ Nee

Geschatte benodigde behandeltijd (incl. presentatie) : 30 minuten

Publiceren : ☒ Ja ☐ Nee

Eerdere besluitvorming : 29 september 2014 (besluitvorming over ter inzage legging)

Afdeling /behandelend ambtenaar : afdeling Ruimte / Ron Smolders



Onderwerp

Nota Kostenverhaal

Beslispunten

1. Vaststellen van zowel de geactualiseerde hoofdstukken 7 en 8 als de Uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie
2. Instemmen met het instellen van de volgende fondsen:
 - a. Nieuwe Reserve Bovenwijkse Voorzieningen
 - b. Leefbaarheidfonds
 - c. Fonds Herstructurering Woongebieden
 - d. Fonds Verevening Bedrijfsomgevingen
 - e. Fonds Investerings Ruimtelijke Ontwikkelingen
3. Vaststellen van de Nota kostenverhaal
4. Instemmen met de volgende uitgangspunten cq bandbreedtes per fonds:
 - a. Bovenwijkse Voorzieningen: per plan vaststellen na toepassing criteria Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit
 - b. Leefbaarheidfonds: min. €7,50 / m2 en max. €15,- / m2
 - c. Herstructurering woongebieden: min. €2,50 / m2 en max. €7,50 / m2
 - d. Verevening bedrijfsomgevingen: min. €5,- / m2 en max. €10,- / m2
 - e. Investerings Ruimtelijke Ontwik.: min. €0,50 / m2 en max. €7,50 / m2
5. Instemmen met bijgevoegde brief aan de heer Van Gennip

Inleiding

Met het in werking treden van de grondexploitatiewet heeft de gemeente meer privaatrechtelijke en publiekrechtelijke mogelijkheden gekregen voor kostenverhaal bij 'Ruimtelijke plannen'. Het principe is dat een ontwikkelende partij financieel bijdraagt aan planoverstijgende zaken en voorzieningen. In de gemeente Geldrop-Mierlo waren tot nog toe de volgende financiële bijdragen van toepassing:

- a. Bovenwijkse voorzieningen: 10% van de kosten bouw- en woonrijp maken
- b. Afdracht Financieringsfonds: € 7,90 / m2
- c. Afdracht Algemene Dienst (t.b.v. inwonersbijdrage): €13,61 / m2 (vrije sector)
€ 4,54 / m2 (sociaal)
- d. Kwaliteitsverbetering buitengebied: € 2,- / m2

In het verleden werden de hierboven genoemde bijdragen wel toegepast bij gemeentelijke projecten, maar niet bij initiatieven van derden. De afgelopen jaren is daar een kentering in gekomen en zijn de bijdragen waar mogelijk ook in anterieure overeenkomsten opgenomen. Dit was veelal een onderhandelingsresultaat van gemeente en ontwikkelende partij. Via de grondexploitatiewet is het mogelijk om het op een meer juridische basis te regelen. Als gemeente hebben we daarvoor een structuurvisie nodig met een uitvoeringsparagraaf die de kostenvragers en kostendragers beschrijft. Als aanvulling op de reeds bestaande structuurvisie wordt daarom de uitvoeringsparagraaf ter besluitvorming voorgelegd. Tevens is een nota kostenverhaal nodig waarin de methodiek en fondsen worden toegelicht.

In de grondexploitatiewet worden drie vormen van kostenverhaal onderscheiden, namelijk bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Voor



bovenwijkse voorzieningen is kostenverhaal via een exploitatieplan juridisch afdwingbaar waarbij het wenselijk is dat de voorzieningen zijn opgenomen in een uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie.

Voor bovenplanse verevening dient er een onderlinge ruimtelijke en/of functionele relatie te zijn tussen de gebieden die een bijdrage moeten betalen en de gebieden die een bijdrage ontvangen. Dat betekent dat er kan worden verevend tussen woongebieden onderling. Ook tussen bedrijvengebieden onderling of andere functies onderling is dat mogelijk. Het is echter niet mogelijk om te verevenen tussen verschillende soorten functies. De voorgestelde fondsen onder de beslispunten 2b, 2c en 2d behoren tot de categorie Bovenplanse verevening. Dat betekent dat kostenverhaal via een exploitatieplan juridisch afdwingbaar kan worden als de fondsen door de gemeenteraad zijn ingesteld en in de structuurvisie zijn beschreven.

Voor de derde categorie 'Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen' kan wel een bijdrage worden verlangd als ze in de structuurvisie zijn beschreven, maar deze is juridisch niet afdwingbaar via een exploitatieplan. Uit het voorgestelde fonds Investerings Ruimtelijke Ontwikkelingen kunnen investeringen worden bekostigd die vallen onder de in paragraaf 6.4 van de uitvoeringsparagraaf genoemde fondsen. Het betreft maatschappelijke doeleinden, landschapsversterking, parkeervoorzieningen, recreatieve voorzieningen, duurzaamheidsinvesteringen, kunsttoepassingen, overlastbeperkende maatregelen en investeringen in zorg, sport en bewegen. Deze fondsen zijn ook beschreven in hoofdstuk 4 van de nota kostenverhaal.

Wat willen we bereiken

Door vaststelling van de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie en de nota kostenverhaal kan uitvoering worden gegeven aan de grondexploitatiewet. Dat betekent dat de oude systematiek van fondsafdrachten komt te vervallen. De nieuwe werkwijze wordt toegepast zodra de uitvoeringsparagraaf en nota zijn vastgesteld. In lopende gesprekken is aangegeven dat er na vaststelling geen overgangsrecht meer geldt.

Argumenten

1.1 De voorzieningen met een bovenwijks karakter zijn beschreven in hoofdstuk 2, 4 en 5 van de uitvoeringsparagraaf structuurvisie

Om kosten voor bovenwijkse voorzieningen te kunnen verhalen, is het gewenst dat zij zijn beschreven in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie. Voorzieningen die alleen ten bate zijn van inwoners van Geldrop zijn beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 4 zijn de voorzieningen beschreven die alleen ten bate zijn van inwoners van Mierlo en in hoofdstuk 5 staan de voorzieningen die voor alle inwoners van de gemeente van belang zijn.

Voor bijdragen t.b.v. voorzieningen die op termijn niet in de uitvoeringsparagraaf en/of nota kostenverhaal zijn opgenomen, kan er een actualisatie plaatsvinden. Periodiek zal geëvalueerd worden of actualisatie gewenst is.

1.2 De nieuwbouwprojecten die hieraan bij kunnen dragen zijn beschreven in hoofdstuk 1 en 3 van de uitvoeringsparagraaf structuurvisie



Alle initiatieven voor nieuwbouw die op dit moment bekend zijn, staan beschreven in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie. De initiatieven cq kostendragers in Geldrop zijn beschreven in hoofdstuk 1 en die in Mierlo zijn beschreven in hoofdstuk 3.

Nieuwe initiatieven die nog niet zijn opgenomen in de uitvoeringsparagraaf en/of nota kostenverhaal kunnen bij een actualisatie alsnog worden opgenomen. Vooruitlopend op de actualisatie kan de bijdrage in de anterieure fase wel gewoon verlangd worden, mits dat in de anterieure overeenkomsten dan ook als zodanig beschreven wordt.

1.3 De koppeling met de nota kostenverhaal is beschreven in hoofdstuk 6

In hoofdstuk 6 is beschreven welke kostenvragers behoren tot de categorie bovenwijkse voorzieningen en welke kostenvragers behoren tot welke fondsen in de categorie bovenplanse verevening. De overige investeringswensen, waarvoor een bijdrage kan worden verlangd, maar via een exploitatieplan niet afdwingbaar zijn, worden verwoord in de paragraaf Ruimtelijke ontwikkelingen. De kostendragers zijn weergegeven in de laatste paragraaf. Hoofdstuk 6 vormt de basis cq zorgt voor de koppeling met de nota kostenverhaal.

2.1 De voorgestelde fondsen zijn juridisch het meest kansrijk

De onderlinge relatie vormt een belangrijke basis voor financiële verevening tussen plannen met winstperspectief en plannen met een financieel tekort. Plannen met winstperspectief zijn nagenoeg alleen mogelijk bij nieuwbouwinitiatieven voor woningbouw of bedrijvigheid. Gezien de verlangde onderlinge relatie moet de bijdrage dan besteed worden aan andere woongebieden respectievelijk bedrijfsomgevingen (bedrijventerreinen, winkelstrips etc.). Voor woningbouw gaat het dan zowel om verevening tussen vrije sector en sociaal als tussen nieuwbouw en herstructurering van verouderde woongebieden. Voor bedrijfsomgevingen gaat het uitsluitend om verevening tussen nieuwe gebieden en bestaande verouderde gebieden.

2.2 Het gemeentelijke beleid voor het huidige fonds Bovenwijkse Voorzieningen voldoet niet aan de eisen voor Bovenwijkse Voorzieningen volgens de nieuwe bro en wro

In het huidige beleid is opgenomen dat ruimte in het fonds naar de reserve grondexploitaties kan vloeien als het weerstandsvermogen onder een bepaald niveau komt. Op basis van de nieuwe wetgeving is die afroaming niet toegestaan, omdat de middelen moeten worden aangewend voor de voorzieningen waarvoor ze verhaald zijn. Daarom wordt een nieuwe Reserve ingesteld en blijft het bestaande fonds voorlopig bestaan.

2.3 De gesubsidieerde grondprijs voor sociale woningbouw is basis voor leefbaarheidfonds

Medio 2012 zijn de beleidskaders voor het grondbeleid vastgesteld. Daarbij zijn in een afzonderlijke nota de kaders voor de grondprijzen vastgesteld. Voor sociale huurwoningen is een vaste korting van 20% op de getaxeerde grondprijs van toepassing en voor sociale koopwoningen is het college per project bevoegd om een korting van 10 tot 25% vast te stellen. Met de instelling van het leefbaarheidfonds zullen de woningen in de vrije sector een bijdrage gaan betalen om de subsidie op de sociale grondprijs te kunnen compenseren. Afhankelijk van de doelstelling voor het aandeel sociale woningbouw, de marktconforme grondprijs en gemiddelde kaveloppervlakten zal de bijdrage van vrije sector woningen variëren van minimaal €7,50 tot maximaal €15,- per m².



2.4 Verpaupering van woongebieden voorkomen (fonds herstructurering woongebieden)

Oudere en verdichte wijken, bijvoorbeeld ook met sociale problematiek, kunnen op termijn voor problemen zorgen. Hier zijn op termijn (financiële) maatregelen voor nodig om de leefbaarheid te borgen. De gemeente kan dan voor grote (financiële) uitdagingen komen te staan om verdere verpaupering het hoofd te bieden. Om die reden is het wenselijk om tijdig te anticiperen op gebieden waar dat het meest gewenst is. Een bijdrage vanuit nieuwbouwggebieden vormt een eerste aanzet voor financiële dekking van dit soort opgaven, die in krimpgebieden al heel gebruikelijk zijn geworden.

2.5 Een deel van de bedrijven op nieuwbouwlocaties is afkomstig van bestaande terreinen

Als bedrijven groeien en geen uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie meer hebben, kunnen zij verplaatsen naar nieuwbouwlocaties. Als er vanuit nieuwe locaties een bijdrage voor achterblijvende locaties wordt verlangd, ontstaat er gedeeltelijke financiële dekking voor revitalisering die op termijn plaats moeten vinden.

2.6 Bundeling in een centraal fonds geeft meer flexibiliteit (Fonds Investerings Ruimtelijke Ontwikkelingen)

Het fonds voor investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen is het enige fonds in de categorie 'Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling'. In tegenstelling tot de drie andere fondsen die in de categorie 'Bovenplanse Verevening' vallen, kan een afdracht t.b.v. dit fonds juridisch niet worden afgedwongen d.m.v. een exploitatieplan. Desondanks is het wenselijk om ook fondsen die in deze categorie vallen financieel te ondersteunen. Doordat de eisen ten aanzien van de verantwoording van de besteding van de middelen beperkter zijn voor een bijdrage voor 'Ruimtelijke Ontwikkelingen', wordt voorgesteld om de afdrachten samen te voegen tot één fondsstorting per kostendrager.

3.1 De nota vormt de basis voor het kostenverhaal voor met name Bovenplanse verevening

Voor Bovenwijkse voorzieningen is een uitvoeringsparagraaf van een structuurvisie niet noodzakelijk, maar wel wenselijk voor voldoende basis om via een exploitatieplan kosten te kunnen verhalen. Voor bovenplanse verevening is het echter noodzakelijk dat er een nota kostenverhaal is vastgesteld en de voorgestelde fondsen in werking zijn getreden. De bijdragen voor Ruimtelijke Ontwikkelingen zijn ook met een nota kostenverhaal juridisch niet afdwingbaar. Voor de anterieure fase kan met de nota echter wel worden onderbouwd voor welke doeleinden de afdracht wordt aangewend.

3.2 Ten opzichte van de versie die ter inzage heeft gelegen is slechts één aanpassing doorgevoerd

Voor de toerekening van kosten van Bovenwijkse Voorzieningen wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen als goede en verdedigbare verdeelsleutel gezien. Bij nader inzien bleek de aanvankelijk veronderstelde jaarlijkse groei van 2% per jaar echter niet reëel. Uit provinciale gegevens en andere gemeentelijke beleidsstukken blijkt dat wordt uitgegaan van een groei van ongeveer 1%. In de nu vast te stellen versie wordt daarom uitgegaan van 1% i.p.v. 2%. Voor de verhouding tussen bestaande woningen en nieuwe woningen betekent dat



dat een groter aandeel wordt toegerekend aan nieuwbouw. De aanvankelijke verhouding van 1 staat tot 5,5 wordt nu bijgesteld van 1 staat tot 10,5.

4.1 De benodigde bandbreedtes zijn gebaseerd op de huidige inzichten

Leefbaarheidfonds: Afhankelijk van de doelstelling voor het aandeel sociale woningbouw (op dit moment 26%), de marktconforme grondprijs, de door het college gehanteerde korting en de gemiddelde kaveloppervlakten zal de bijdrage van vrije sector woningen variëren van minimaal €7,50 tot maximaal €15,- per m2.

Herstructurering woongebieden: Na een eerste inventarisatie zijn de meest verpauperde woongebieden, waar de leefbaarheid op termijn onder druk kan komen te staan, in beeld gebracht. Naar schatting zullen op termijn vijftien tot honderd woningen in die gebieden gesloopt moeten worden t.b.v. de herontwikkeling van nieuwbouwplannen. De vereveningsbijdrage van nieuwbouwlocaties is afhankelijk van de snelheid waarmee de herstructureringslocaties worden opgepakt. Afhankelijk van de verdere uitwerking en concretisering van de plannen zal worden bekeken of er de komende 10 jaar één of meerdere woongebieden worden opgepakt. Vooruitlopend op die keuze krijgt het college de bevoegdheid om een bijdrage vast te stellen tussen de €2,50 tot €7,50 per m2 voor elke nieuwbouwwoning.

Verevening bedrijfsomgevingen: Het betreft hier grotendeels een afdracht van gemeentelijke nieuwbouwlocaties t.b.v. revitalisering. Bij grondverkoop op Spaarpot en Emopad kan al een bijdrage in dit fonds worden gestort. Ook als er initiatieven ontstaan om één van de terreinen uit te breiden of ruimer te bestemmen (bijvoorbeeld De Barrier) kan er een bijdrage worden verlangd.

Investerings Ruimtelijke Ontwikkelingen: Hoewel het hier gaat om een 'vrijwillige' bijdrage zou van elke kostendrager een minimale vergoeding worden verlangd zolang het plan financieel uitvoerbaar blijft. Voor wat betreft de kostendragers zijn er bij nieuwbouwinitiatieven meer mogelijkheden als het gaat om uitbreidinglocaties met een groene of agrarische bestemming. Met name voor dergelijke locaties kan door het college dan een hogere bijdrage worden verlangd. Ook voor deze categorie wordt echter wel een maximale afdracht vastgesteld.

4.2 Voor een juiste toepassing van de wet is het niet wenselijk om op voorhand een bandbreedte voor Bovenwijkse Voorzieningen vast te stellen

Voor het bepalen van de afdracht moeten bij elk project de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit worden toegepast. Op basis daarvan kan worden bepaald wat op basis van een exploitatieplan verhaalbaar is. Dat vormt het uitgangspunt voor gesprekken in de anterieure fase of het uiteindelijk door de gemeenteraad vast te stellen exploitatieplan.

5.1 De reactie heeft bijgedragen aan de doorgevoerde wijziging

De formele zienswijze vormt geen aanleiding om de stukken opnieuw ter inzage te leggen. De vragen en opmerkingen die een dag eerder kenbaar zijn gemaakt, hebben echter wel bijgedragen aan een nadere analyse. Deze nadere analyse heeft uiteindelijk geleid tot de enige bijstelling die heeft plaatsgevonden. Om die reden wordt in de brief ook die mail beantwoord.



Kanttekeningen

4.1 Afdrachten zijn alleen mogelijk als plannen economisch uitvoerbaar blijven

Eenzijds moet voorkomen worden dat plannen financieel te zwaar onder druk komen staan, waardoor initiatieven niet van de grond komen. Anderzijds kunnen ontwikkelaars dit ook inbrengen als een plan in werkelijkheid wel uitvoerbaar blijft. Ze moeten dan echter wel hun financiële onderbouwing overleggen die door de gemeente getoetst kan worden. Als de afdrachten bij ontwikkelaars bekend zijn, zullen zij daar bij de aankoop van ontwikkellocaties echter wel rekening mee gaan houden. Het is daarom maar de vraag of het op termijn nog een belemmering vormt.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Voor een soepele overgang van de oude systematiek naar de nieuwe is bij langlopende ontwikkelingen de nieuwe werkwijze tijdig aangekondigd. Voor recentere ontwikkelingen is reeds geanticipeerd op de in voorbereiding zijnde stukken die nu ter besluitvorming worden aangeboden. Overgangsrecht is daarom slechts van toepassing voor projecten waarvoor een overeenkomst is getekend vóór de vaststelling van de nota kostenverhaal en de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie.

Planning

Na vaststelling zal voor elk project waarvoor nog geen overeenkomst is getekend de nieuwe systematiek van toepassing worden.

Communicatie

De communicatie vindt plaats tijdens gesprekken over nieuwbouwinitiatieven.

Wat mag het kosten

Subsidie

Subsidiemogelijkheden voor kostenvragers zullen daar waar mogelijk worden benut. Ze vormen samen met het kostenverhaal een gedeeltelijke financiële dekking, waardoor de jaarlijkse kapitaallasten voor de algemene dienst beperkter worden. Dat betekent dat uiteindelijk meer politieke wensen financieel uitvoerbaar kunnen worden.

Evaluatie

Evaluatie vindt plaats bij de eerstvolgende actualisatie van de nota kostenverhaal of de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie.

Bijlagen

Nota Kostenverhaal

Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie



Geldrop, 10 februari 2015

J.H.M. van Vlerken
secretaris

drs. M.F.A. van Diessen
burgemeester

