



Datum 4 februari 2025

Nummer 4124

Onderwerp Raadsvoorstel Voorbereidingsbudget Ruimtelijke Projecten

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. Een bestemmingsreserve Voorbereidingsbudget Ruimtelijke Projecten te vormen voor het bekostigen van de voorbereidingsfase van nieuwe ruimtelijke projecten
- b. Een bedrag van € 500.000 in deze bestemmingsreserve te storten ten laste van de Algemene Reserve vrij besteedbaar;
- c. Jaarlijks het werkelijk bestede bedrag aan voorbereidingskosten (tot een maximum van € 200.000 per jaar) te onttrekken aan de reserve.
- d. Begrotingswijziging nr. 5-2025 vast te stellen.

2. Aanleiding

De gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie werken samen al geruime tijd aan de woningbouwopgave. In de gemeentelijke beleidsstukken is vastgelegd dat de gemeente Leidschendam-Voorburg in de periode tot 2030 een bijdrage van tussen de 4.000 en 5.000 woningen levert aan de nationale woningbouwopgave. In het decennium daarna komen daar nog rond de 1.000 woningen bij. In principe is er voldoende harde en zachte plancapaciteit om deze aantallen in 2040 gerealiseerd te hebben. Ook de sturing op het woningbouwprogramma (voorheen 30 % sociaal - 20% middelduur – 50% vrijesector en sinds kort tweederde betaalbaar) op basis van de Verordening sociale en middeldure woningbouw 2022 begint zijn vruchten af te werpen.

De afgelopen jaren zijn al behoorlijk wat woningen opgeleverd op de locaties Vlietoevers (60), Pleunis (6), Park070 (285), Voorburgs Kwartier (52) Fonteinkerk (18), Westeinder (34), Rijnlandlaan (48), Carolinaparc (89) en meerdere deellocaties in Damcentrum (meerdere honderden).

Op 9 locaties in de gemeente zijn op dit moment woningen in aanbouw. In totaal worden er op die locaties bijna 900 woningen gebouwd: De Bank (16) Nieuwstraat-Venestraat (90), KPP 3a (295),

KPP Triadome (123), Vliethaven (79), Schakenbosch Lint en Boomgaard (50), Duivenvoordecorridor (32), Herentuyn (36) en Leytsche Hof (153).

Ondanks deze voortgang en behaalde resultaten blijven we op zoek naar manieren om nog slagvaardiger te worden. Een van de onderdelen die de gemeente nog verder kan optimaliseren en efficiënter kan organiseren is de voorbereidingsfase van nieuwe projecten. Met andere woorden het op de rails zetten van de locomotief met de eerste wagonnetjes. Met een (klein) startbudget voor deze fase, dat met een snel besluitvormingsproces beschikbaar gesteld kan worden, kunnen we aanzienlijke tijdswinst boeken en inzet besparen..

3. Afwegingen

Grondbeleid en financiering

Grondbeleid

Er zijn grofweg twee vormen van grondbeleid: faciliterend en actief. Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente niet in de rol van grondeigenaar deelneemt aan de ontwikkeling van gronden en vastgoed. De gemeente stuurt daarbij op de ruimtelijke ontwikkeling op haar grondgebied op basis van de grondpositie van anderen en faciliteert deze ontwikkelingen. De (plan)kosten die de gemeente daarvoor moet maken, worden op de initiatiefnemer verhaald.

Actief grondbeleid betekent dat de gemeente de grond in eigendom heeft of neemt en vanuit die positie de grond tot ontwikkeling brengt. In het geval van actief grondbeleid zijn de plankosten verwerkt in de prijs die voor de grond wordt betaald.

De gemeente Leidschendam Voorburg kent van oudsher een overwegend faciliterend grondbeleid. In de praktijk is er in de gemeente sprake van situationeel grondbeleid. Per opgave wordt bekeken welk beleid het beste past. Zo zijn er enkele actieve grondontwikkelingen (Vlietvoorde, De Star), een groot aantal faciliterende en ook een enkele waarbij sprake is van een mengvorm van actief en faciliterend (Klein Plaspoel Polder).

Dekking van kosten

Bij faciliterend grondbeleid is de dekkingsbron het kostenverhaal. Deze methode wordt gebruikt (wettelijk verplicht) om de gemeentelijke (plan)kosten te verhalen op de initiatiefnemer.

Grondexploitaties worden geopend als de gemeente besluit de grond, die zij in eigendom heeft of nog wil verwerven, tot ontwikkeling te brengen (actief grondbeleid). De kosten van het project, verwervingskosten, onderzoekskosten, saneringskosten en dergelijke en ook de plankosten worden aan de kostenkant van een grondexploitatie opgenomen.

Vanuit de gemeente kunnen zowel bij actief als bij faciliterend grondbeleid extra middelen worden ingezet. Zo komt het voor dat de gemeente investeert in gebiedsontwikkelingen die anders

onrendabel en daarmee onhaalbaar zijn. Een voorbereidingsbudget voor een project kan gezien worden als een 'investering' van de gemeente in het project; er wordt geld uitgegeven met het doel op de langere termijn de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Via financiële bijdragen van derden (initiatiefnemer/ontwikkelaar) kunnen deze kosten onder voorwaarden (gedeeltelijk) worden gedekt.

Subsidies zijn een bron van inkomsten bij gebiedsontwikkeling en betreffen in veel gevallen een bijdrage aan de dekking van de onrendabele top. Een onrendabele top wordt veroorzaakt door onderdelen van het project die meer kosten dan dat er opbrengsten tegenover staan. Een bekend voorbeeld hiervan is sociale woningbouw.

Sommige subsidies voorzien in middelen voor het aantrekken van extra capaciteit (vliegende brigade van de provincie is een voorbeeld van zo'n subsidie).

Overwegingen

Gebiedsontwikkeling is een duursport, een cyclisch proces waarbij er wel wat jaren overheen gaan vanaf het eerste idee voordat er ergens daadwerkelijk gebouwd wordt. In het bestaande stedelijk gebied is een looptijd van gemiddeld 10 jaar heel gebruikelijk.

Waar het in dit voorstel specifiek om gaat, is de periode van het eerste initiatief, het eerste idee en het besluit het project op te starten tot het moment dat er een grondexploitatie kan worden geopend of een eerste rekening voor kostenverhaal kan worden gestuurd. Dat is een belangrijke, maar ook onzekere periode. Belangrijk omdat er in die periode een projecttrein op de rails gezet wordt, de doelen gesteld worden, de resultaten afgesproken worden en de aanpak die daarbij hoort, bepaald wordt. Onzeker ook omdat de gemeente voor deze fase geen geld beschikbaar heeft en aan het einde van deze fase de conclusie ook kan zijn dat het project niet kan doorgaan en de kosten niet (volledig) gedekt worden.

Zeker bij de wat grotere en complexere vraagstukken kan de periode van verkennen en opstarten van het project behoorlijk wat tijd in beslag nemen. Vaak komt de gemeente er dan in de loop van dat traject achter dat er geld nodig is voor het analyseren van de opgave, onderbouwd met ontwerp en onderzoek. Deze situatie leidt dan tot een aanvraag bij de raad voor een voorbereidingsbudget, waarbij deze kosten worden gedekt door een onttrekking aan de algemene reserve. De voorbereiding en het besluitvormingsproces om te komen tot een beschikbaar gesteld voorbereidingsbudget (op projectniveau) neemt minimaal drie tot vier maanden in beslag. In die periode ligt het inhoudelijke werk voor het project grotendeels stil.

Door een Voorbereidingsbudget Ruimtelijke Projecten wordt er dus drie tot vier maanden procestijd gewonnen per project. Door de aanvragen te clusteren wordt er niet alleen tijd gewonnen, maar ook capaciteit bespaard, omdat er niet gewerkt hoeft te worden aan een voorstel voor een los voorbereidingsbudget met college en raadsvoorstel / besluit per project. Dit komt de slagvaardigheid van de organisatie en daarmee de woningbouw ten goede.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Inhoudelijke onderbouwing

Het voorbereidingsbudget voor (ruimtelijke) projecten krijgt de vorm van een bestemmingsreserve en is bedoeld voor het op de rails zetten van een (ruimtelijk) project tot het moment dat er financiële dekking is. In het geval van een ruimtelijk project betreft het dan de periode tot:

- Bij facilitair grondbeleid: Een vastgestelde en getekende intentieovereenkomst op basis waarvan een eerste rekening kostenverhaal kan worden gestuurd en/of een financiële bijdrage wordt gedaan;
- Bij actief grondbeleid: Het met een raadsbesluit openen van een grondexploitatie waarin de plankosten zijn opgenomen.

Voorgesteld wordt om een bestemmingsreserve “Voorbereidingsbudget Ruimtelijke Projecten” te vormen met een omvang van € 500.000. Uit deze reserve kunnen dan de voorbereidingsbudgetten waar op dat moment geen alternatieve dekkingsopties voor beschikbaar zijn, gedekt worden. Bij projecten die doorgang vinden, kunnen deze kosten vervolgens (deels) worden verhaald op de initiatiefnemer of gedekt worden vanuit een grondexploitatie.

Uitgangspunt voor deze omvang is dat:

- Er sprake is van (gemiddeld) twee nieuwe projecten per jaar;
- met een gemiddelde omvang van € 25.000 per project (indicatief), en;
- de reserve een looptijd heeft van 10 jaar;

Overige uitgangspunten/randvoorwaarden:

- Bestuurlijk budgethouder is de wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling;
- Alleen de kosten die niet verhaald kunnen worden op een initiatiefnemer of die niet gedekt kunnen worden vanuit een grondexploitatie worden definitief ten laste van de reserve gebracht;
- Na 10 jaar volgt een eindevaluatie op de werking van de reserve en wordt het budget zo nodig opnieuw aangevuld. Mocht de reserve op een eerder moment zijn opgebraakt, dan wordt opnieuw een voorstel aan de gemeenteraad gedaan

Consequenties voor de begroting

Het voorstel vraagt om een aanpassing van de begroting. Uitgaande van een gemiddelde inzet (op basis van het indicatieve rekenvoorbeeld) van € 50.000 per jaar en een periode van 10 jaar is er € 500.000 benodigd. Zoals hierboven vermeld is € 25.000 per project een indicatie om te komen tot een reserve met enige omvang. In de praktijk is het echter goed mogelijk dat een omvangrijker vraagstuk om een groter budget voor voorbereiding vraagt. Daarom wordt voorgesteld met een maximum onttrekking van € 200.000 per jaar te werken.

In de begroting ramen we een jaarlijks budget van € 50.000 met hieraan gekoppeld een onttrekking van € 50.000 aan de reserve zodat snel gehandeld kan worden. Mocht er meer budget nodig zijn,

dan wordt dit gerapporteerd in de tussentijdse rapportages. Daarbij is het principe dat de voorbereidingen wel voorafgaand aan de besluitvorming uitgevoerd kunnen worden, rekening houdend met het maximum van € 200.000 per jaar.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Het instellen van een Voorbereidingsbudget voor Ruimtelijke Projecten is een onderwerp wat zich op zichzelf niet leent voor participatie. Uiteraard zullen alle projecten die op basis van dit budget in gang worden gezet een zorgvuldig en op maat gemaakt participatieproces doorlopen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvoorstel
4124_Concept raadsbesluit Voorbereidingsbudget Ruimtelijke Projecten
4124_Begrotingswijziging nr. 5-2025