Geldrop-Mierlo

Memo

aan	:	Commissie Ruimte
van	:	Ron Smolders
datum	:	28 september 2022
cc	:	College van B&W
onderwerp	:	Voorbereiding commissievergadering van 3 oktober 2022

memo: Programma Grondbeleid en Kostenverhaal

Weerstandsvermogen

In het huidige grondbeleid is vastgelegd welke spelregels van toepassing zijn bij een bepaald weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Het weerstandsvermogen bestaat uit de verhouding tussen de reserves van het grondbedrijf en de aanwezige risico's in de lopende grondexploitaties. Over de spelregels is in het huidige beleid het volgende vastgelegd:

- Code rood < 50%:
  - Helft tekort t.l.v. Algemene Dienst
  - Alleen nog nieuwe grexen met minimaal resultaat
  - Maatregelen om weer in code oranje te komen
  - Geen aankoopbevoegdheid college
- Code oranje 50% - 75%:
  - Alleen nog nieuwe grexen met positief resultaat
  - Maatregelen om weer in code groen te komen
  - Aankoopbevoegdheid college € 1,0 mln
- Code groen > 75%:
  - Nieuwe grex mag niet leiden tot weerstandsvermogen <75%
  - Aankoopbevoegdheid € 1,75 mln
- Weerstandsvermogen >100%
  - Aankoopbevoegdheid college € 2,5 mln

Op basis van het huidige grondbeleid gaat er automatisch geld van de Algemene Dienst naar de Reserve grondexploitaties als het weerstandsvermogen van het grondbedrijf minder dan 50% is (code rood). De helft van het tekort wordt dan ten laste van de Algemene Dienst gebracht. Er wordt overwogen om de code rood pas van toepassing te verklaren bij een weerstandsvermogen van minder dan 35%. Wordt deze eventuele verlaging ondersteund door de commissie Ruimte?

De code oranje zou dan niet meer van toepassing zijn bij een weerstandsvermogen van 50% tot 75%, maar vanaf 35% tot bijvoorbeeld 65%. De code groen is nu al van toepassing bij een weerstandsvermogen van 75%, terwijl dat eigenlijk pas van toepassing kan zijn bij een weerstandsvermogen vanaf minimaal 100%. Dat betekent dat een extra kleurcode wenselijk zou zijn. De nieuwe indeling zou er dan als volgt uit kunnen zien:

- Code rood < 35%
- Code oranje 35% - 65%
- Code geel 65% - 100%
- Code groen > 100%

De hoogste aankoopbevoegdheid van het college geldt nu vanaf 100%. Dat zou dan gelijk gesteld worden aan de code groen.

Financiële dekking via de Reserve grondexploitatie
De Reserve Grondexploitaties wordt op dit moment niet alleen gebruikt voor het opvangen van mutaties als gevolg van winstgevende en verlieslatende grondexploitaties. Op dit moment wordt de reserve ook gebruikt voor:

- de voorfinanciering van Bovenwijkse Voorzieningen
- gedeeltelijke financiële dekking voor de Woningbouwimpuls
- voorfinanciering van afschrijving op maatschappelijk vastgoed (Strabrecht)
- tekorten voor plankosten voor initiatieven van derden
- afschrijving op her te ontwikkelen gebouwen

Bij de herijking van het programma Grondbeleid en Kostenverhaal is het wenselijk om te bepalen bij welk weerstandsvermogen welke dekkingsmogelijkheden gecontinueerd kunnen blijven.

Verwervingsbevoegdheid
Zoals hierboven reeds aangegeven, heeft het weerstandsvermogen ook invloed op de verwervingsbevoegdheid van het college. Op basis van het huidige grondbeleid geldt de volgende aankoopbevoegdheid:

- € 2,5 miljoen > 100%
- € 1,75 miljoen 75% - 100%
- € 1,0 miljoen 50% - 75%
- Geen bevoegdheid < 50%

Sinds 2012 heeft geen indexatie van bovenstaande bedragen plaatsgevonden. Bovendien blijkt uit de huidige nota niet of het bij bovenstaande bedragen gaat om een bevoegdheid per aankoop of per jaar. Ook willen we in de nieuwe nota duidelijker aangeven wat wel en niet onder strategische aankopen valt. Voor locaties die onderdeel zijn van de woningbouwimpuls stelt het college, na consultatie van de audit-commissie, voor dat er een bevoegdheid geldt voor de totale periode van de woningbouwimpuls. Als in februari 2030 moet worden gestart met de bouw van de laatste woningen, dan zal uiterlijk eind 2029 de laatste aankoop plaats kunnen vinden. Het totaalbedrag zou op €15,6 miljoen gesteld kunnen worden, zijnde het totale bedrag van de subsidie en cofinanciering door de gemeente. Er wordt voorgesteld om de bevoegdheid te laten gelden voor gebieden waarvoor de kaders en/of stedenbouwkundige visie al zijn vastgesteld.

In het nieuwe programma Grondbeleid en kostenverhaal zou de aankoopbevoegdheid van het college als volgt vastgelegd kunnen worden:

- €15,6 miljoen t/m 2029 voor locaties van de woningbouwimpuls waarvoor de kaders of stedenbouwkundige visie zijn vastgesteld
- Wvg-locaties waarvoor de stedenbouwkundige visie is vastgesteld
- Voor overige locaties kan de volgende bevoegdheid per jaar gelden:
    - € 5,0 miljoen bij weerstandsvermogen van meer dan 150%
    - € 3,75 miljoen bij weerstandsvermogen tussen de 100% en 150%
    - € 2,5 miljoen bij weerstandsvermogen tussen de 65% en 100%
    - € 1,25 miljoen bij weerstandsvermogen tussen de 35% en 65%
    - Geen bevoegdheid bij weerstandsvermogen van minder dan 35%

Gronduitgifte
Voor wat betreft de gronduitgifte wordt het sinds het Didam-arrest ook voor projectmatige bouwprojecten nog belangrijker om voorgenomen verkopen te publiceren. Ook zal er dan meer aandacht moeten komen voor de selectiecriteria. Voor een aantal categorieën van gronduitgiftes is het van belang om af te wegen of die werkwijze daar ook geschikt voor is. Dat geldt bijvoorbeeld voor sociale huurwoningen. Willen we die als gemeente alleen door woningcorporaties laten bouwen of mag dit ook door marktpartijen? Als marktpartijen dit ook mogen, dan moeten we wel verschillen in instandhoudingstermijnen accepteren en er rekening mee moeten houden dat er dan ook op gehandhaafd zal moeten worden. Anderzijds stellen sommige corporaties ook eisen als het gaat om minimale aantallen woningen per bouwproject. En corporaties zijn lang niet altijd bereid om nieuwe

posities in te nemen. Als de gemeente dan streeft naar een betere spreiding, dan zal de woningcorporatie of de gemeente moeten investeren in nieuwe locaties, omdat marktpartijen meestal niet bereid zijn om eigendommen of gerealiseerde projecten over te dragen aan corporaties.

Een andere uitzondering op de standaardwerkwijze bij gronduitgiftes ontstaat als de gemeente gebruik wil maken van gelijktijdige afspraken over een grond- of vastgoed aankoop en verkoop. In sommige projecten is het nodig of gewenst om hier gebruik van te blijven maken. Als we daar geen gebruik meer van willen maken, dan zal het publiekrechtelijke instrumentarium (Wvg en onteigening) vaker ingezet moeten worden.

Toewijzing
Voor de toewijzing is het van belang of we eigen inwoners in de toekomst extra mogelijkheden willen geven zodra de wettelijke grondslag is gecreëerd. En als dat zo is, dan zullen we in overleg met de regio moeten bepalen wie daar wel en niet voor in aanmerking komen. Zijn jongeren die tijdelijk op kamers zijn geweest nog eigen inwoners? Of worden mensen die 'tijdelijk' zijn 'uitgeweken' naar Brandevoort nog als eigen inwoners gezien als zij na een aantal jaren terug willen keren? En speelt economische gebondenheid als mensen al jaren in de gemeente werken nog een rol?

Overige aspecten gronduitgifte
Een andere afweging die van belang is, gaat over de mogelijkheden voor CPO-projecten. Die vragen namelijk meer tijd en capaciteit. Het heeft dus gevolgen voor woningaantallen, snelheid en kosten. Voor wat betreft de wijze van gronduitgifte wordt vrijwel altijd gekozen voor grondverkoop. Marktconforme erfpacht zal niet bijdragen aan de verbetering van de betaalbaarheid en uit de markt komen ook nauwelijks signalen dat hier belangstelling voor bestaat. Dat neemt niet weg dat de mogelijkheid wel geboden kan worden als er wel belangstelling voor is.

De betaalbaarheid van woningen staat in een periode van gestegen bouwkosten op gespannen voet met bovenwettelijke eisen die door de gemeente worden gesteld door bijvoorbeeld levensloopbestendigheid, GPR-eisen, beeldkwaliteitseisen, regionale afspraken, etc.
Is er flankerend beleid nodig bepaalde doelgroepen te kunnen ondersteunen door bijvoorbeeld koopgarant- of koopstartmogelijkheden te bieden?

Kostenverhaal
Bij het sluiten van anterieure overeenkomsten verhaalt de gemeente een aantal kosten op de initiatiefnemer. Enerzijds gaat het om gebiedseigen kosten zoals plankosten en investeringen in de openbare ruimte die volledig toerekenbaar zijn aan het gebied. Als dergelijke investeringen gedeeltelijk toerekenbaar zijn, dan gaat het om Bovenwijkse voorzieningen. Een deel van die investeringen worden in de toekomst als netwerkinvesteringen aangeduid, zoals openbaarvervoersnetwerken, hoofdontsluitingen en regionale fietspaden. Bij het inwerking treden van de omgevingswet zijn de veranderingen op dit gebied beperkt al worden de totale verhaalsmogelijkheden iets beperkter.

Sinds de vaststelling van de nota kostenverhaal in 2015 heeft de gemeente drie reserves die vallen onder de categorie 'Bovenplanse Vervenening', namelijk Herstructurering Woongebieden, Verevening Bedrijfsomgevingen en Leefbaarheidsfonds. De categorie 'Bovenplanse Verevening' komt bij het in werking treden van de omgevingswet te vervallen, maar daar komt op initiatief van de gemeente Geldrop-Mierlo een nieuw instrument voor in de plaats, namelijk de 'Verplichte Financiële Bijdrage'. Dat betekent dat het Leefbaarheidsfonds kan worden omgezet in de Reserve sociale woningbouw en dat het fonds Herstructurering Woongebieden kan worden omgezet in Stedelijke Herstructurering. Het fonds 'Verevening Bedrijfsomgevingen' zal ook opgaan in het fonds Stedelijke Herstructurering.

Een belangrijke wijziging heeft betrekking op de kostenverhaalsmogelijkheden voor het in voorbereiding zijnde programma Natuur. Het voornemen bestaat om niet alleen te kijken naar natuuropgaves, maar ook naar verbeteringen voor bijvoorbeeld groenstructuren en het landschap,

zoals in het gebied Gijzenrooi. In de huidige nota kostenverhaal is landschapsversterking slechts één van de acht investeringsdoeleinden. In de nieuwe nota zal daar een afzonderlijke Reserve voor worden ingesteld. De zeven overige investeringsdoeleinden voor het huidige fonds Ruimtelijke Ontwikkeling, zullen worden teruggebracht naar slechts enkele doeleinden, omdat een aantal doeleinden onder andere categorieën kunnen worden geschaard. Op 3 oktober zal daar nader op worden ingegaan.

Het laatste onderwerp in het kader van het kostenverhaal dat wordt besproken, is de werkwijze met compensatiefondsen. Die mogelijkheid bestond ook al onder de huidige wet, maar in 2015 is er voor gekozen om daar geen gebruik van te maken. In het kader van de centrumplannen en de knelpunten op het gebied van wateroverlast lijkt het wenselijk om daar in de toekomst wel gebruik van te maken. Indien initiatiefnemers er niet in slagen om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren, dan kan de gemeente ervoor kiezen om die verplichting over te nemen. Initiatiefnemer moet dan naar rato bijdragen aan de te realiseren centrale parkeergelegenheid elders. Een zelfde werkwijze is ook voorstelbaar als er teveel verhard oppervalk is of de knelpunten ten aanzien van wateroverlast niet op eigen terrein opgelost kunnen worden. Ook kan groen- en/of natuurcompensatie worden verlangd als elders groen- of natuurwaarden worden aangetast. In feite kan daarmee o.a. invulling worden gegeven aan de landschapsinvesteringsregeling van de provincie. Op 3 oktober zal geïnventariseerd worden of deze voorgenomen keuzes worden ondersteund.

Tenslotte zal op 3 oktober worden gevraagd op welk moment de commissie weer betrokken wil worden bij de vervolgstappen.