RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000292656
Onderwerp:	Nieuwe Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling
Datum raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Agendapunt:	*Invullen door de griffie*
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Gemeente Dijk en Waard bouwt de komende jaren aan 10.000 woningen en bijbehorende voorzieningen. Met een toenemende organisatorische complexiteit aan de voorkant van project- en gebiedsontwikkeling, is een actueel instrumentarium nodig om ruimtelijke initiatieven te kunnen blijven initiëren en begeleiden. Een nieuwe ‘Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling’ is zo’n instrument.

Initiatieven voor het bouwen van woningen of andere voorzieningen kunnen door de gemeente zelf of door derden genomen worden. Met de Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling kan het college vroegtijdig met een quick-scan kijken of initiatieven kansrijk zijn. Dat kunnen stedenbouwkundige studies zijn, maar ook haalbaarheidsstudies of belemmeringen-onderzoeken. Het college legt vanzelfsprekend ook verantwoording over deze bestedingen af. De nieuwe reserve draagt bij aan slagkracht, een goede voorbereiding van onze kant en uiteindelijk aan betere samenwerking en participatie bij ruimtelijke initiatieven. Het college hoeft namelijk niet voor ieder initiatief met een voorstel voor een voorbereidingskrediet naar de raad.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Een ‘Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling’ ad. € 750.000,- in te voeren.
2. Het plafondbedrag van deze reserve op € 750.000,- te stellen.
3. Deze onder besluitpunt ‘1’ genoemde reserve € 750.000,- te doteren vanuit de algemene reserve.
4. Het college te mandateren tot onttrekkingen uit deze reserve met een maximum van € 100.000,- per initiatief.
5. Vanuit positieve resultaten en voortijdige verplichte winstnemingen uit grondexploitaties jaarlijks de ‘Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling’ aan te vullen tot het onder besluitpunt ‘1’ genoemde plafondbedrag.
6. Het college op te dragen jaarlijks, voorafgaand aan de jaarstukken, te rapporteren over aanvullingen en onttrekkingen uit de ‘Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling’.

Inleiding

De omvang van Dijk en Waard en de nieuwbouwambities maken het wenselijk dat de gemeente flexibel en met voldoende slagkracht tijdig kan handelen bij het initiëren en begeleiden van

initiatieven. Tegelijkertijd is er sprake van een verandering van ruimtelijke opgaven: steeds minder uitleggebieden, steeds meer complexe stedelijke herontwikkeling en inbreid-locaties met verdichtingsopgaven. Ook de wetgeving wijzigt: de Omgevingswet komt er aan. Die heeft als doelstelling een integrale afweging met snellere en transparantere (participatie)processen. En dat leidt tot meer organisatorische complexiteit aan de voorkant van project- en gebiedsontwikkeling.

Om goed op al deze veranderingen in te kunnen spelen, is een actueel instrumentarium nodig om ruimtelijke plannen te kunnen blijven initiëren en / of begeleiden. Met een 'Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling' heeft de gemeente Dijk en Waard een modern instrument om onze nieuwbouwambities de komende jaren te kunnen realiseren.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt bestuurlijke slagkracht georganiseerd. Ook wordt budgettaire ruimte gecreëerd om de beschikbare organisatorische capaciteit te ontlasten en (met een goede voorbereiding in de initiatieffase) de organisatie efficiënter in te zetten in projecten.

Kader

Dit voorstel is vooraleerst gebaseerd op onze gemeentelijke nieuwbouwambities voor 10.000 nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen. *'Initiatieven starten en begeleiden ten behoeve van die 10.000 woningen'* is de doelbestemming van de nieuwe reserve. Dit nieuwe instrument zal straks onderdeel zijn van ons voorstel aan uw raad waarmee de Omgevingsvisie Dijk en Waard wordt herzien. Zo zal uw omgevingsvisie een actueel kader kunnen gaan vormen voor onttrekkingen uit de reserve. We hebben u onlangs met een collegebericht geinformeerd over de herziening van de Omgevingsvisie.

Motivering per besluitpunt

Ten aanzien van de besluitpunten 1. tot en met 7 geldt:

a. *U stelt het college een 'Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling' ter beschikking om slagvaardig initiatieven in de strategische voorfase te kunnen begeleiden en initiëren.*

Als het nemen en / of begeleiden van een initiatief gewenst is, wordt door de ambtelijk gebiedsontwikkelaar een voorstel aan het college opgesteld. Het college wordt gevraagd een bedrag uit deze reserve ter beschikking te stellen zodat een eerste quick scan kan worden uitgevoerd.

Aan het eind van deze initiatieffase vindt een GO/NO-GO beoordeling in het college plaats. Als het kansrijk (GO) wordt geacht, doet het college uw raad een voorstel om het initiatief verder te brengen. Bij het voorbereidingskrediet dat daarbij aan uw raad wordt gevraagd wordt ook het bedrag meegenomen dat in de initiatieffase is gebruikt. Indien u besluit tot toekenning van het voorbereidingskrediet wordt het bedrag van de initiatieffase teruggestort in de 'Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling'.

Als het initiatief door het college niet kansrijk wordt geacht (NO-GO), wordt het project niet verder ter hand genomen. Dit betekent dat de 'Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling' met het betreffende bedrag wordt uitgeput.

b. *De 'Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling' kan ook worden gebruikt voor de ambtelijke begeleiding van initiatieven van derden.*

Ook in het begeleiden van initiatieven van derden kan onze slagvaardigheid het verschil maken. Nadat het college een anterieure overeenkomst heeft gesloten met een initiatiefnemer vloeit het bedrag terug naar de reserve. Als een initiatief van een derde uiteindelijk toch niet tot ontwikkeling komt of onvoldoende kosten verhaald kunnen worden, betekent het dat de reserve met het betreffende bedrag wordt uitgeput. Een goede afweging van de kansrijkheid van een initiatief van een derde is dus van belang. En ook de ontwikkelingskracht van de initiatiefnemer zelf is een succesfactor.

Er bestaat een risico dat een initiatief van een derde niet kansrijk is en stokt. In een intentie-overeenkomst met een initiatiefnemer kan een voorschotbedrag van de wettelijk te verhalen kosten worden opgenomen om het risico van uitputting van de reserve enigszins te mitigeren.

Kanttekeningen en risico's

Het is niet ondenkbaar dat 'NO-GO' besluiten en onvoldoende te verhalen kosten bij derden leiden tot een uitputting van de reserve. Die risico's noemden we een paragraaf eerder al. Daarom wordt de reserve jaarlijks tot het plafondbedrag aangevuld met winstnemingen en resultaten van grondexploitaties.

Alternatieven

Het alternatief is dat we de huidige werkwijze continueren. Die bestaat uit twee manieren.

De eerste manier is dat een initieel voorbereidingskrediet aan de raad wordt gevraagd. Deze manier vraagt en een lange doorlooptijd en substantiële ambtelijke inzet voordat daadwerkelijk het initiatief ter hand kan worden genomen. Die relatief lange doorlooptijd kan er toe leiden dat een momentum voorbij gaat. Ook is soms vertrouwelijkheid belangrijk in de strategische voorfase.

De tweede (meer pragmatische) manier is dat budget wordt gezocht bij andere projecten of in exploitatiebudgetten zodat het initiatief op korte termijn kan worden opgepakt. Deze werkwijze zorgt voor "vervuiling" van de betrokken (project)administraties. Dat maakt soms ook het wettelijk verhalen van kosten bij derden complexer. Minder administratieve transparantie in kosten leidt er in voorkomende gevallen ook toe dat kostenverhaal bij derden niet mogelijk is.

Samenwerking en participatie

De manier waarop participatie wordt vormgegeven bij een ruimtelijk plan is een belangrijk onderdeel bij de beoordeling in de initiatieffase. De nieuwe reserve draagt bovendien bij aan effectievere en constructievere samenwerking met derden.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

Dit voorstel hanteert het principe van '*het alloceren van opbrengsten uit gebiedsontwikkeling in het initieren van nieuwe gebiedsontwikkelingen'*. In gebiedsontwikkelingen vinden immers de integratie van beleidsdoelen uit sociaal, economisch en fysiek domein plaats. Dit leidt tot haalbare plannen mét ook zichtbare realisatie.

Met dit principe in het achterhoofd zijn de conclusies van de grondexploitaties uit Langedijk en Heerhugowaard van belang: er worden over boekjaar 2021 voortijdige winstnemingen gedaan. Conform BBV-regelgeving worden deze winstnemingen door u ten gunste gebracht aan het rekeningresultaat van het boekjaar. Verwerking daarvan gaat via de jaarrekeningen van voormalige gemeenten Langedijk en Heerhugowaard. Dat leidt tot een dotatie aan de start-algemene reserve van Dijk en Waard.

De omvang van de Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling wordt voorgesteld op € 750.000. Dat is ook de omvang van de initiële onttrekking uit de start-algemene reserve van Dijk en Waard.

Financiële spelregels na vorming van de reserve

U wordt voorgesteld ons college te mandateren voor een onttrekking aan de reserve van maximaal € 100.000,- per initiatief. De praktijk wijst uit dat het doorlopen van een initiatieffase onze organisatie maximaal 10 maanden vergt, met daarbij twee maanden besluitvorming door ons college en uw raad. Dit betekent dat binnen één jaar het onttrokken geld (met een besluit van uw raad over een voorbereidingskrediet) weer terug kan vloeien naar de reserve. We verwachten dat we op deze wijze ongeveer 10 initiatieven per jaar kunnen begeleiden in de belangrijke strategische initiatieffase, voordat het formele projecten worden. Ook is denkbaar dat uit zo'n goede strategische voorbereiding een lijnactiviteit voort kan komen. Dat betreft dan opname in reguliere (exploitatie)budgetten of zelfs een optimalisatie daarvan.

U wordt voorgesteld jaarlijks de reserve aan te vullen vanuit de resultaten uit de grondexploitaties tot aan het initieel door u gedefinieerde plafond-bedrag van de reserve. Door automatisch vanuit de positieve resultaten en / of voortijdige winstnemingen van de grondexploitaties de reserve aan te vullen, wordt voorkomen dat jaarlijks discussie ontstaat over de hoogte van de reserve. Die is immers al tegelijk met de doelbestemming bij de initiële vorming van de reserve door uw raad gedefinieerd. Binnen uw budgetrecht is het natuurlijk altijd mogelijk om de reserve anders in te richten.

Verantwoording

De nieuwe reserve draagt bij aan slagkracht, een goede voorbereiding en uiteindelijk aan betere samenwerking en participatie bij ruimtelijke initiatieven. In de initiatieffase onderzoekt het college met inzet van de reserve of daar een haalbaar plan uit kan komen. En of dat plan past binnen raadskaders en bijdraagt aan onze gemeentelijke beleidsdoelen. Indien een plan haalbaar lijkt en verder uitgewerkt kan worden, is besluitvorming voorbehouden aan uw raad wanneer er bijvoorbeeld een bestemmingsplanprocedure nodig is.

Met een collegebesluit om de te maken kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid van een initiatief uit de reserve te dekken, informeren wij u direct. Bijvoorbeeld met een collegebericht. Wij leggen ook per boekjaar verantwoording af over de onttrekkingen die niet hebben geleid of gaan leiden tot een aanvraag voor een voorbereidingskrediet en dus de reserve uitputten.

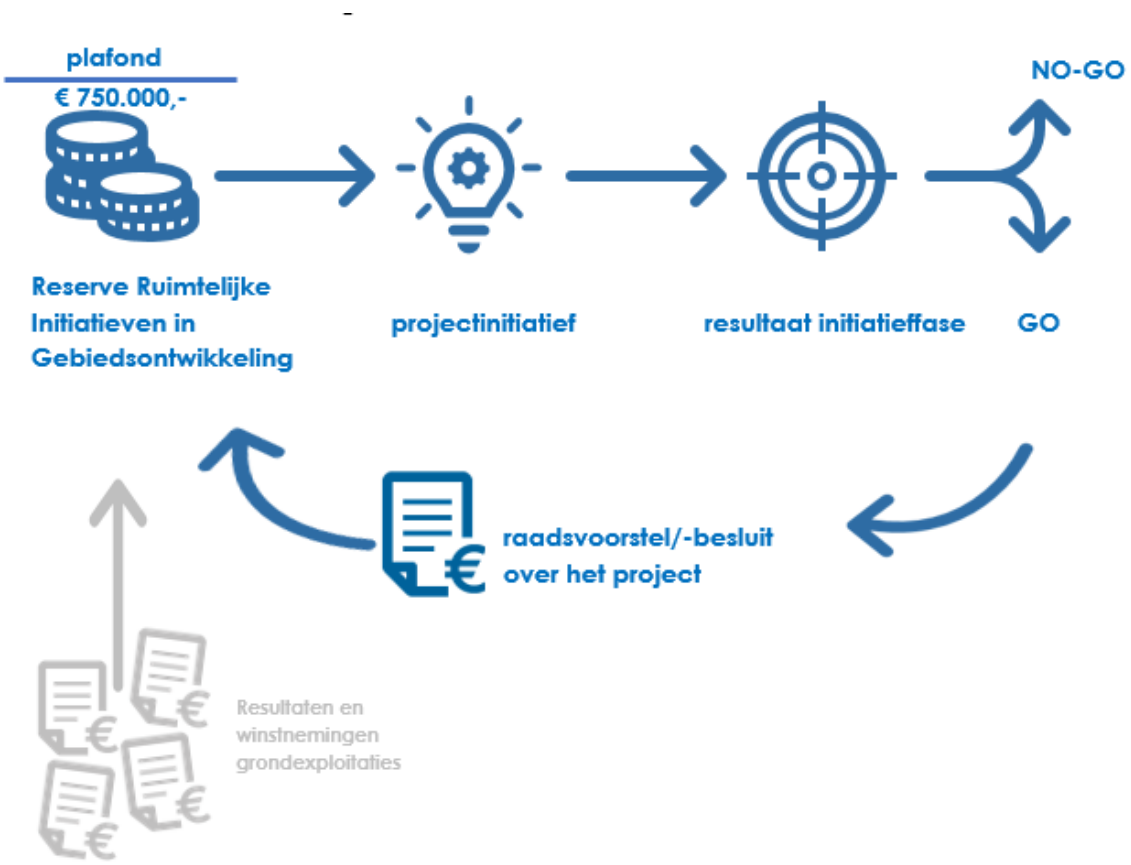
De onttrekkingen die wij op basis van uw mandaat uit de reserve doen zijn inhoudelijk gebaseerd op de gemeentelijke ambitie voor 10.000 nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen. De te herziene gemeentelijke Omgevingsvisie Dijk en Waard vormt straks uw actuele beleidskader. Deze reserve zal ook onderdeel kunnen zijn van de uitvoeringsparagraaf van de nieuwe omgevingsvisie. U bent in juni over het proces van de omgevingsvisie geïnformeerd.

Communicatie

Actieve communicatie over dit voorstel zal bij de start van een nieuwe, grotere gebiedsontwikkelingen plaatsvinden.

Uitvoering

Een schematische weergave verbeeldt de werking van de reserve.



Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

Niet van toepassing

Bijlagen ter informatie

Niet van toepassing

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Nieuwe Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling
Zaaknummer:	0000292656
Raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Agendapunt:	*Invullen door de griffie*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op:

onze gemeentelijke nieuwbouwambities voor 10.000 nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen,

de te herziene Omgevingsvisie Dijk en Waard

en gelet op

een moderne slagvaardige werkwijze, alvast in de geest van de nieuwe Omgevingswet;

besluit:

1. Een ‘Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling’ ad. € 750.000,- in te voeren.
2. Het plafondbedrag van deze reserve op € 750.000,- te stellen.
3. Deze onder besluitpunt ‘1’ genoemde reserve € 750.000,- te doteren vanuit de algemene reserve.
4. Het college te mandateren tot onttrekkingen uit deze reserve met een maximum van € 100.000,- per initiatief.
5. Vanuit positieve resultaten en voortijdige verplichte winstnemingen uit grondexploitaties jaarlijks de ‘Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling’ aan te vullen tot het onder besluitpunt ‘1’ genoemde plafondbedrag.
6. Het college op te dragen jaarlijks, voorafgaand aan de jaarstukken, te rapporteren over aanvullingen en onttrekkingen uit de ‘Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling’.

Vastgesteld in de openbare vergadering van *datum invullen door de griffie*

De griffier, De voorzitter,