

Technische vragen

Van : VVD - Ber van Loon
Datum vraag : 17-11-2023
Onderwerp : Nota Grondbeleid

Datum antwoord :

Vragen:

Technische vragen:

1. Groenfonds: in 2023 is daar 2 miljoen in gestort. In de programmabegroting 2024-2027 zien wij geen geprognostiseerde toevoegingen en uitnemingen. Welke toevoegingen en onttrekkingen aan dit fonds verwacht het college?
2. Nota kosten verhaal. In de Spoorzone wordt 3800 Euro per woning aan kosten voor infrastructuur doorberekend.
 - a. Wat zijn ervaringen hiermee in andere steden?
 - b. Hoe in reeds vergunde projecten (Burgemeesterkwartier) omgegaan met toewijzing van kosten voor infrastructuur?
 - c. Geldt dit zowel voor corporatiewoningen, particuliere gereguleerde woningen als voor vrij sector woningen?
 - d. Wat is het bedrag aan infrastructuur dat in Westergouwe tot op heden per woning is doorberekend?
3. Hoeveel extra ambtelijke capaciteit is nodig om dit actievere grondbeleid uit te voeren?
4. Actief of actiever grondbeleid is een middel om projecten te realiseren die door de markt niet als kansrijk worden beschouwd. Dit kan leiden tot hoge kosten voor de gemeente als gemeentelijke ambities niet aansluiten bij marktontwikkelingen of de marktvraag. Hoe wordt tijdens besluitvorming bij toepassing van het afwegingskader geborgd dat de gemeente niet voor ongewenst hoge kosten komt te staan?
5. Wordt het bij vraag 4 genoemde afwegingskader transparant en controleerbaar toegepast?

Antwoorden:

1. Binnen de nota kostenverhaal is onder andere de mogelijkheid van afkopen groenverplichting gefaciliteerd. Deze afkoop kent een juridische basis in eerdere besluitvorming rondom de structuurvisie Groen. Deze eerdere besluitvorming is opgenomen in de bijlage bij de nota kostenverhaal.

Binnen de nota kostenverhaal is er geen prognose voor afkoopsommen of bestedingen opgenomen, omdat afkopen geen doel is. Het doel is namelijk dat nieuwbouwplannen zelf voldoende groen realiseren en dat afkoop niet nodig is. Wanneer er bij nieuwbouwplannen wel wordt ingestemd met afkoop (en ze dus een bijdrage storten in het groenfonds), dan zal besluitvorming plaatsvinden over nieuwe onttrekkingen (bestedingen / investeringen, anders dan op 7 februari 2023 besloten), afhankelijk van de financiële omvang van de stortingen.

In het raadsmemo (7 februari 2023) is een uitvoeringsprognose opgenomen van de projecten. Het uitgangspunt is om dit budget volledig te investeren. De financiële vertaling daarvan is nog niet in de MJB opgenomen. Op basis van de kostenactualisatie van de Groenfondspromen nemen we dit bij de 1^e berap 2024 en de MJB 2025-2028 op.

2. a. De ervaringen in andere gemeenten is heel wisselend. Als het gaat om bijdragen aan gebiedsinfrastructuur zoals in de Spoorzone, passen gemeenten meestal maatwerk toe. Vaak wordt de bijdrage per plan berekend, leidend tot veel variatie in de hoogte van de bijdragen. Er is geen enkel inzicht in de exacte bijdragen omdat deze per plan worden onderhandeld en ze worden niet gepubliceerd. Soms leggen gemeenten een standaardbedrag vast voor een heel ontwikkelingsgebied, zoals de nota Kostenverhaal het doet met de Spoorzone Gouda. Hier is iets meer bekend over de hoogte van de bijdragen in andere gemeenten, en hieruit blijkt dat de bijdrage in de Spoorzone Gouda (3.804 euro per woning) meer aan de lage dan aan de hogere kant zit.

In het algemeen leiden vergelijkbare bijdragen als in de Spoorzone Gouda niet tot grote discussie met marktpartijen. Investerings in gebiedsinfrastructuur zijn namelijk nodig om nieuwbouw te realiseren en marktpartijen zien vaak in dat ze er direct van profiteren. De methodiek om de bijdrage in de Spoorzone te bepalen volgt verder de wettelijke eisen (kostensoortenlijst en criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit), waardoor deze bijdrage dus publiekrechtelijk afdwingbaar is, mocht er geen overeenstemming zijn met ontwikkelaars. Dit draagt ook bij aan soepele onderhandelingen.

b. Bij het project Burgemeesterskwartier zijn afspraken gemaakt over bovenplans kostenverhaal. De ontwikkelaar realiseert enkele infrastructurele werken (bijdrage in natura) en doet daarnaast een financiële bijdrage. De omvang van beide is vergelijkbaar met het huidige bedrag per woning.

c. Voor alle woningen in de Spoorzone Gouda wordt in principe dezelfde bijdrage (3.804 euro per woning) gevraagd. Wel introduceert de nota Kostenverhaal het mechanisme van 'macroaftopping', waarmee maatwerk kan worden geleverd. Maatwerk betekent dat als er plannen zijn die onvoldoende financiële ruimte hebben om een volle bijdrage te betalen (bijvoorbeeld omdat ze sociale en geregleerde woningen realiseren), de gemeente een korting kan geven of zelfs de bijdrage geheel kan vrijstellen. Dit is een bevoegdheid maar geen verplichting voor de gemeente. Omdat macroaftopping (negatieve) financiële gevolgen heeft voor de gemeente, zal het college per geval aan de gemeenteraad om extra budget vragen.

d. De gebiedsontwikkeling Spoorzone verschilt met de ontwikkeling van Westergouwe. Bij Westergouwe is sprake van een integrale grondexploitatie, waarin alle kosten zitten. De dekking van die kosten verloopt via de marktconforme gronduitgifte.

De spoorzone is een verzameling van locatieontwikkelingen. De investeringen in de bereikbaarheid van het gebied valt buiten deze locaties. De gemeente zorgt hier voor de gebiedsinvesteringen en vraagt naar rato een bijdrage aan ontwikkelaars die profiteren van deze investeringen. Bij gemeentelijke kavels (A1) wordt een evenredige bijdrage vanuit de kavelverkoop geleverd.

3. Er zijn nog geen berekeningen gemaakt van de ambtelijke inzet. De eerste verwachting is dat het niet tot meer ambtelijke inzet zou hoeven te leiden ten opzichte van de huidige situatie.

De onderbouwing hiervoor is dat in de huidige situatie veelal een ontwikkelaar met een plan komt dat de gemeente vervolgens toetst en van commentaar voorziet. De ontwikkelaar heeft in het voortraject dan al verschillende keuzes in de ontwikkeling gemaakt. Na deze toetsing moet de ontwikkelaar het plan aanpassen, waarna dit opnieuw beoordeeld werd en het traject van beoordelen weer begint, totdat er voor alle partijen een acceptabel plan ligt. Een proces van Vallen en weer Opstaan.

Door vroegtijdig in het proces betrokken te zijn bij de te maken keuzes, kan het proces soepeler doorlopen worden waarmee tijd bespaard wordt.

Afhankelijk van het aantal projecten zal de formatie moeten worden opgeschaald, Dit kan via inhuur of structureel vaste formatie met grotendeels dekking uit plankostenverhaal of incidentele projecten in eigen beheer.

4. Keus voor zelf doen (actief grondbeleid) zullen altijd worden voorgelegd aan de gemeenteraad en starten met een besluit tot openen van een voorbereidingskrediet (eerste werkbudget voor verkenningen).

Bij een gewenst plan wordt een grondexploitatie opgesteld, die wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. De grondexploitatie is altijd voorzien van een toelichting, ruimtelijke onderbouwing, financiële onderbouwing en risicoparagraaf. Uiteindelijk besluit de gemeenteraad over het vaststellen van de grondexploitatie en de financiële kaders voor het project die daaruit volgen. Jaarlijks wordt vervolgens verantwoording aan de gemeenteraad afgelegd via MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitaties).

5. Het afwegingskader speelt een belangrijke rol bij de besluitvorming over het voorbereidingskrediet en in een latere fase bij de vast te stellen grondexploitatie. Het College kan die kaders (desnoods vertrouwelijk) delen met gemeenteraad.

--