

Raadsvergadering d.d. 27 augustus 2020.

Aan de raad,

Onderwerp

Samenwerkingsovereenkomst met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV.

Beslispunten

De gemeenteraad oormerkt de inkomende stimuleringsbijdragen die voortvloeien uit de samenwerkingsovereenkomst met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV, limitatief voor:

- het slopen van leegstaande stallen in het buitengebied;
- agrarische bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing;
- kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- herontwikkeling van de Heuvel in Lieshout.

Samenvatting

De gemeente Laarbeek en Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV zijn voornemens om een overeenkomst aan te gaan waarin de voorwaarden voor samenwerking zijn vastgelegd. In de overeenkomst zijn vier doelen opgenomen waaraan de gemeente de ruimte voor ruimte-inkomsten mag besteden.

Aanleiding

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (hierna: RvR) is een aan de provincie Noord-Brabant gelieerde gebiedsontwikkelaar, niet te verwarren met een commerciële gebiedsontwikkelaar. RvR is in de basis belast met de uitbetaling van sloopvergoedingen en de ontwikkeling van hiermee verband houdende woningbouwkavels in het buitengebied. Voor elke gerealiseerde RvR-kavel in het buitengebied, ontvangt de gemeente een stimuleringsbijdrage van € 50.000,-, althans, zodra de drempelwaarde van dertig verkochte RvR-kavels binnen een gemeente is bereikt. Dit is in de gemeente Laarbeek het geval.

De concept-samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelingsmaatschappij RvR beoogt de voorwaarden voor samenwerking tussen de gemeente en RvR vast te leggen.

Beoogd effect en/of resultaat

Met het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV verzekert de gemeente zich van inkomsten die kunnen worden ingezet voor vier ruimtelijke, landschappelijke en maatschappelijke doelen.

Argumenten

Samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte

In de concept-samenwerkingsovereenkomst (zie bijlage) wordt uitgegaan van de realisering van 45 RvR-kavels, hetgeen een stimuleringsbijdrage vertegenwoordigt van 2,25 miljoen euro. Uitbetaling hiervan geschiedt nadat de RvR-kavels zijn verkocht.

Bij wijze van uitzondering zal hiervan op 1 september 2020 een bedrag van € 1,2 miljoen euro aan de gemeente beschikbaar worden gesteld. Aan deze voorfinanciering wordt de voorwaarde verbonden dat de 24 RvR-kavels die hiermee samenhangen (24 x € 50.000,-), uiterlijk per 1 december 2023 dienen te zijn verwerkt in een vastgesteld bestemmingsplan. Het bestemmingsplan hoeft dus niet de onherroepelijke status te hebben bereikt. Deze voorwaarde is prima haalbaar, zeker gezien het feit dat recent aan de Pater Becanusstraat in Beek en Donk, al zes RvR-kavels planologisch zijn verankerd. Feitelijk gaat het dus nog om 18 te realiseren RvR-kavels.

De doelen waaraan deze totale stimuleringsbijdrage kunnen worden besteed, zijn in de overeenkomst limitatief opgesomd. Deze vier doelen - deels opgenomen in de Ruimte voor Ruimte-regeling van de provincie Noord-Brabant - kunnen de nadrukkelijke goedkeuring van de provincie wegdragen:

- Slopen van leegstaande stallen in het buitengebied (en vorming van een eventueel sloopfonds);
- Agrarische bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing (mits niet strijdig met een provinciale regeling zoals de Regeling Warme Sanering);
- Kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- Herontwikkeling van de Heuvel in Lieshout.

De gemeente is achter de schermen actief om het centrum van de kern Lieshout nieuw leven in te blazen, een opdracht van de gemeenteraad aan het college die in de gemeentelijke structuurvisie van 2010 is vastgelegd. Inmiddels is aantoonbaar dat deze ruimtelijke ontwikkeling zonder een gemeentelijke bijdrage niet levensvatbaar zal zijn. Daarom is gezocht naar een alternatieve financiering. Deze is gevonden in de recentelijk verbrede reikwijdte van de toegestane bestedingsdoelen van ruimte-voor-ruimte-gelden. De stimuleringsbijdrage per gerealiseerde ruimte-voor-ruimte-woning (€ 50.000,-) mag door de gemeente worden ingezet op binnenstedelijke, maatschappelijke leefbaarheidsprojecten die zonder 'subsidie' financieel niet levensvatbaar zouden zijn. De provincie Noord-Brabant heeft expliciet ingestemd met dit bestedingsdoel.

Voorheen diende de inzet van de stimuleringsbijdrage beperkt te blijven tot kwaliteitsverbetering van het buitengebied, in de ruime zin van het woord.

Het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst is overigens een bevoegdheid van het college. In dit voorstel gaat het dan ook enkel om de accordering van de bestedingsdoelen.

De centrumontwikkeling van Lieshout zal inhoudelijk op enig moment in de commissie Ruimtelijke Zaken en de gemeenteraad worden besproken.

De samenwerking concreet

Op donderdag 13 februari 2020 heeft de gemeenteraad tijdens een besloten en vertrouwelijke vergadering ingestemd met drie toekomstige uitbreidingsrichtingen voor woningbouw. Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is bereid om op deze woningbouwlocaties voor eigen rekening en risico te investeren dan wel te participeren in een gemeentelijke exploitatie. De gemeente wordt derhalve - indien nodig - volledig ontzorgd voor wat betreft de totale gebiedsontwikkeling en loopt hierbij slechts een zeer beperkt financieel risico (zie onderstaande risico-analyse). De gemeente deelt in het eventuele positieve saldo, hetgeen is vastgelegd in artikel 4 lid 2 sub 2 van de concept-samenwerkingsovereenkomst. Ook kan de gemeente randvoorwaardelijk een bepaalde plankwaliteit en een woningbouwprogramma opleggen (uiteraard met aftrek van de RvR-kavels met een minimale perceelsoppervlakte van 700 m²). De gemeente participeert daarbij in een door RvR opgezette projectstructuur.

RvR stelt per woningbouwontwikkeling een grondexploitatie op die ten dienste staat van de ruimtelijke- en maatschappelijke vraagstukken en niet ten faveure van winstmaximalisatie. De gemeente wordt dus organisatorisch ontzorgd, loopt nauwelijks financieel risico, deelt in het positief exploitatie-resultaat, ontvangt per RvR-woning een stimuleringsbijdrage (€ 50.000,-) en kan toch kwalitatieve en kwantitatieve voorwaarden opleggen.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

In de concept-overeenkomst is opgenomen dat op 1 december 2023 sprake dient te zijn van een vastgesteld bestemmingsplan voor de 24 RvR-woningen die samenhangen met de voorfinanciering (1,2 miljoen euro). Indien hiervan geen sprake is, gaat de gemeente een terugbetalingsverplichting aan voor het niet (geheel) terugverdiende bedrag. Deze verplichting houdt in dat de gemeente aan Ruimte voor Ruimte het resterende bedrag betaalt in de vorm van aankoop van RvR-titels. De kostprijs per titel bedraagt € 125.000,-. De gemeente is vervolgens in de positie om deze titels te verhandelen (binnen het grondgebied van de gemeente Laarbeek).

Ruimte voor Ruimte verwacht de 18 RvR-titels (24 minus 6 kavels Pater Becanusstraat) binnen één gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren. De noodzakelijke grondverwerving voor deze ontwikkeling bevindt zich al in een vergevorderd stadium.

Mocht de centrumontwikkeling aan de Heuvel in Lieshout onverhoopt geen doorgang vinden, dan blijft de voorfinanciering beschikbaar voor de overige - bovengenoemde - toegestane bestedingsdoelen.

Indien de situatie zich voordoet dat de gemeente wordt genoodzaakt om Ruimte voor Ruimte-kavels aan te kopen, dan zal de gemeenteraad te zijner tijd worden verzocht om daarvoor krediet beschikbaar te stellen. Maar zoals gezegd, deze RvR-titels kunnen door de gemeente vervolgens op de grondmarkt worden aangeboden.

Vervolgstappen

Na de raadsbehandeling zal de samenwerkingsovereenkomst met inachtneming van het onderhavig raadsbesluit - door het college worden ondertekend.

Zaaknummer: 47716-2019
Documentnummer: 47716-2019:472733

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

Concept-samenwerkingsovereenkomst.

Het college van burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris van Laarbeek,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.W.M. van de Ven'.

J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.L.J. van der Meijden'.

F.L.J. van der Meijden