RAADSADVIES

GEMEENTE UDEN

Zaakdossier: D00077577

Nota Grondbeleid 2017 en Nota Kostenverhaal 2017

	2016/13092	
Auteur	: N. van Vugt / M. de Vaan	
Afdeling	: Ruimte	
E-mail	: Mildred.de.Vaan@uden.nl Nicole.van.Vugt@uden.nl	Effect op de begroting
Port.	: R. Peerenboom	☒ Ja ☐ Nee

Onderwerp

Vaststellen Nota Grondbeleid 2017 en Nota Kostenverhaal 2017.

Advies

1. De Nota Grondbeleid 2017 vast te stellen en deze in werking te laten treden per 1 januari 2017 en per diezelfde datum de Nota Grondbeleid Uden/Veghel van 2006, de Aanvulling Nota Grondbeleid van 2009 en het Actieplan Gebiedsontwikkeling van 2011 in te trekken.
2. De Nota Kostenverhaal 2017 vast te stellen en deze in werking te laten treden op 1 januari 2017 en per diezelfde datum het raadsvoorstel "Optimalisatie Grondbedrijf: Meerjaren Perspectief, Meerjaren InvesteringsProgramma's en Risicoprofiel" van 28 februari 2008 in te trekken.
3. De Nota Kostenverhaal 2017 per 1 januari 2017 in de plaats te laten treden van Bijlage 3 bij de Omgevingsvisie 2015.
4. De nieuwe Reserve Bovenwijkse Voorzieningen in te stellen per 1 januari 2017 en, indien en zodra dit gelet op de lopende projecten mogelijk is, de bestaande 5 Reserves: Reserve Bovenwijkse Infrastructuur, Reserve Groenstructuur en Buitengebied, Reserve Sociale Woningbouw, Reserve Leefbaarheid en Reserve Revitalisering Bedrijventerreinen in te trekken.
5. Het positieve saldo uit de "Reserve Bovenwijkse Infrastructuur" over te boeken naar de nieuwe Reserve Bovenwijkse Voorzieningen.

Inleiding

Het huidige grondbeleid (met daarin het kostenverhaal) in Uden dateert van 2006, aangevuld in 2009 en 2011. Dit beleid is aan actualisatie toe. Hierbij hebben wij een splitsing gemaakt tussen het grondbeleid en het beleid over het kostenverhaal. Voor u ligt dan ook de Nota Grondbeleid 2017 én de Nota Kostenverhaal 2017.

Met de Nota Grondbeleid 2017 geven wij op een transparante wijze inzicht in de voor de gemeente Uden geldende hoofdlijnen van haar (grond)beleid ten aanzien van de door de haar gewenste rol bij de realisatie van ruimtelijke plannen. Als een initiatiefnemer dan een zogenaamd 'bouwplan' wil realiseren en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een "ruimtelijk besluit" (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is, dan is de gemeente verplicht om haar kosten te verhalen op alle grondeigenaren (vaak de initiatiefnemer) binnen het plangebied. Dit betreffen kosten voor bijvoorbeeld

onderzoeken, voor de benodigde procedure of voor voorzieningen zoals wegen, verlichting, riolering. Voor de uitvoering van dit kostenverhaal, is er behoefte aan eenduidige afspraken. Hierdoor weet ook een initiatiefnemer vooraf op welke wijze kostenverhaal plaatsvindt.
Met de Nota Kostenverhaal 2017 legt de gemeente Uden haar uitgangspunten vast, voor de manier waarop zij grondexploitatiekosten, waaronder bovenwijkse voorzieningen en plan- en planbegeleidingskosten, verhaalt op initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen.
In dit raadsvoorstel vindt u technische begrippen terug. Deze begrippen worden in beide Nota's nader toegelicht.

Beoogd effect

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2017 en de Nota Kostenverhaal 2017, beschikt de gemeente Uden over transparante en eenduidige beleidskaders voor de uitvoering van het gemeentelijke grondbeleid en het toe te passen kostenverhaal.

Duurzaamheid

Dit raadsvoorstel betreft beleid op hoofdlijnen. De duurzaamheidsaspecten zullen vervolgens worden meegenomen in de specifieke plannen voor ruimtelijke ontwikkeling(en).

Argumenten

1.1 /2.1 Een actualisatieslag is nodig

In de afgelopen jaren is er veel veranderd op het gebied van grondbeleid. Voor een transparant en up-to-date beleid is een geactualiseerd grondbeleid, en kostenverhaalsbeleid, noodzakelijk.

1.2 Hierdoor ontstaat voor betrokkenen meer duidelijkheid over het gemeentelijke grondbeleid

In de Nota Grondbeleid 2017 wordt bestaand beleid in het kader van transparantie samengebracht. Voor partijen ontstaat hierdoor duidelijkheid over het te voeren beleid, de afwegingen die van belang zijn voor de keuze tussen actief of facilitair grondbeleid, de samenhang met de planning & control cyclus en het (bestuurlijke) besluitvormingsproces over ruimtelijke projecten.

1.3/2.3 Vanwege de vereiste flexibiliteit en de mate van actualisering zijn de Nota Grondbeleid en de Nota Kostenverhaal separate beleidsstukken

Het kostenverhaal is momenteel opgenomen in de huidige Nota Grondbeleid. Vanwege de benodigde mate van flexibiliteit, hebben wij ervoor gekozen om hiervoor 2 aparte beleidsstukken te maken. De verwachting is dat de Nota Kostenverhaal vaker moet worden geactualiseerd, met name gelet op de Investeringslijst. Daarnaast moet de Nota Kostenverhaal in ieder geval worden aangepast aan de nog komende wijzigingen binnen de nieuwe Omgevingswet.

1.4/2.4 Het is juridisch noodzakelijk om deze eerdere beleidsstukken in te trekken

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2017 is, naast praktijkbeleid, het beleid uit de onder beslispunt 1.3. genoemde beleidsstukken samengebracht. Hierdoor treedt de nieuwe Nota Grondbeleid 2017 in de plaats van deze beleidsstukken.
Het raadsbesluit "Optimalisatie Grondbedrijf: Meerjaren Perspectief, Meerjaren Investerings-Programma's en Risicoprofiel" is indertijd opgesteld naar aanleiding van het ontwikkelingsprogramma "Uden Bouwt!" en bevat financiële gevolgen en risico's die bij dat programma hoorden. Een aantal in dit beleidsstuk opgenomen onderwerpen zijn inmiddels achterhaald, en voor wat betreft de onderdelen die betrekking op Kostenverhaal, zijn deze opgenomen in de Nota Kostenverhaal 2017.

2.1 Om kosten te kunnen verhalen, hebben we hiervoor beleid nodig

In de Nota Kostenverhaal wordt inzicht gegeven in de wettelijke mogelijkheden ten aanzien van kostenverhaal en hoe de gemeente Uden hieraan invulling geeft. Hiermee is de Nota Kostenverhaal 2017 de juridische basis voor het gemeentelijke kostenverhaal.

2.2 Deze Nota is de eerste aanzet voor kostenverhaal onder de nieuwe Omgevingswet

De Nota Kostenverhaal 2017 is opgesteld in het licht van de nieuwe Omgevingswet. Een aantal onderdelen is op dit moment door het ministerie nog niet (volledig) uitgewerkt. Als hierover meer duidelijkheid bestaat, zullen wij de Nota Kostenverhaal 2017, indien nodig, hierop aanpassen.

3.1 Door de Nota Kostenverhaal 2017 is Bijlage 3 uit de Omgevingsvisie overbodig

De Omgevingsvisie Uden 2015 is door u, als Raad, tevens als structuurvisie vastgesteld. Dit, om te voorzien in de wettelijke grondslag voor financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen tot aan de datum inwerkingtreding van de Omgevingswet. Met uitzondering van de bijdrage op grond van de Landschapsinvesteringsregeling, komen de financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen te vervallen. Voor de nieuwe Reserve Bovenwijkse Voorzieningen is een grondslag in de Omgevingsvisie (Structuurvisie) wettelijk niet vereist. De grondslag voor de uitvoering van de Landschapsinvesteringsregeling is gelegen in de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Hierom dient bijlage 3 bij de Omgevingsvisie 2015 te komen vervallen.

4.1 Deze Reserve is noodzakelijk ter uitvoering van het kostenverhaal voor Bovenwijkse Voorzieningen

De nieuw te vormen Reserve Bovenwijkse Voorzieningen is bedoeld voor bestedingen ter realisering van bovenwijkse voorzieningen (zoals genoemd in de "Investeringslijst" bij de Nota Kostenverhaal 2017). Dit is nodig omdat de investeringen en het moment waarop de bijdragen ten behoeve van deze investeringen door de gemeente worden ontvangen, zich veelal niet tegelijkertijd voordoen. De Reserve Bovenwijkse Voorzieningen zal gevuld worden met bijdragen vanuit anterieure overeenkomsten, exploitatieplannen of posterieure overeenkomsten. Daarnaast zal ook de gemeente Uden, als initiatiefnemer, vanuit de gemeentelijke grondexploitaties bijdragen doen in deze Reserve. De onttrekking aan deze Reserve heeft betrekking op de (deel) financiering van de investeringen die op de Investeringslijst staan.

4.2 Hiermee sorteren we voor op de nieuwe Omgevingswet

Wij willen in het nieuwe beleid rondom kostenverhaal, al eerste stappen zetten in de richting van de nog in te voeren Omgevingswet. Uiteraard binnen de mogelijkheden die de tot die tijd geldende wetgeving biedt. Het laten vervallen van de in beslispunt 4 genoemde reserves past hierbij.

4.3. Met de nieuwe Reserve Bovenwijkse Voorzieningen, zijn de huidige 5 Reserves overbodig

In de huidige Nota Grondbeleid, waarin het kostenverhaal thans is opgenomen, zijn meerdere bijdragen opgenomen. In de nieuwe Nota Kostenverhaal hebben we nog maar 1 bijdrage, dus dit kan via 1 Reserve worden gemuteerd. Hierdoor kunnen de oude reserves komen te vervallen voor nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent dat we thans lopende investeringsverplichtingen respecteren en dat de betreffende reserves na afwikkeling van de lopende investeringen zullen worden afgesloten. De financiële consequenties van het afsluiten van de bestaande reserves hebben wij uitgelegd onder het kopje "Financiën".

5.1 De nog niet uitgevoerde investeringen komen terug op de nieuwe Investeringslijst

Een deel van de investeringen uit de "oude" investeringslijst is nog niet uitgevoerd. Daarom zijn deze investeringen meegenomen naar de nieuwe "Investeringslijst". De bijdragen die op dit onderdeel inmiddels zijn gedaan, dienen daarom ook te worden meegenomen naar de nieuw te vormen Reserve Bovenwijkse Voorzieningen.

Kanttekeningen

2.1 De Omgevingswet in relatie tot "kostenverhaal" is nog niet (volledig) uitgekristalliseerd

De combinatie van geldende- met verwachte, toekomstige wet- en regelgeving, is gebaseerd op de uitleg die het Ministerie en deskundigen geven over de (verwachte) nieuwe wetgeving in relatie tot de bestaande wet- en regelgeving. Uiteraard is er over deze combinatie, zowel als over de uitvoering van de Omgevingswet, nog geen jurisprudentie. Noch bestaan er ervaringen door andere gemeenten op dit vlak. In voorkomend geval is het uiteindelijk aan de rechter of de u voorliggende Nota Kostenverhaal 2017 juridisch zal standhouden.

Als de nieuwe Omgevingswet en/of de betreffende ministeriële Amvb's aanleiding geven tot aanpassing van de Nota Kostenverhaal 2017, komen wij hiervoor bij u terug.

2.2/4.1 Het risico bestaat dat er minder ontwikkelingen komen, dan waar vanuit is gegaan

Bij het bepalen van het tarief ten behoeve van de bijdrage aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen, zijn wij uitgegaan van een bepaald aantal bouwinitiatieven in de gemeente Uden in de komende 10 jaar. Dit gaat zowel om bouwinitiatieven op gronden van derden als gronden in eigendom van de gemeente Uden. Op het moment dat er minder bouwinitiatieven komen dan waar wij vanuit zijn gegaan, heeft dit direct consequenties voor de bijdrage aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Dit heeft dan weer tot gevolg dat er minder dekking beschikbaar is vanuit die Reserve, waardoor andere middelen zullen moeten worden aangewend.

Financiën

Deel van investeringskosten moet uit andere dekkingsmiddelen komen

De Reserve Bovenwijkse Voorzieningen zal nooit de investeringen conform de Investeringslijst volledig kunnen dekken. Immers, de wetgever verplicht de gemeente om een deel van de investeringskosten op de "bestaande stad" af te wentelen. Daarnaast wordt in de Investeringslijst gerekend met de te verwachten (subsidie)bijdragen. Wanneer deze verwachtingen in de praktijk anders lopen, heeft dit uiteraard gevolgen voor de dekking van de desbetreffende investering.
De volledige dekking van elke investering leggen wij aan u voor bij de programmabegroting.

Voorfinanciering investeringen

Voor het moment van investering zal er steeds moeten worden afgewogen of de investering vooruitloopt op de te ontvangen bijdragen of dat gewacht wordt tot het moment dat de te verwachten bijdragen zijn ontvangen. In het eerste geval zal de gemeente moeten voorfinancieren. Wanneer dit aan de orde is, zullen wij u hierover bij de programmabegroting informeren.

De consequenties van afstoten van reserves

Met het instellen van nog slechts 1 Reserve Bovenwijkse Voorzieningen en het laten vervallen van de huidige Reserve Bovenwijkse Infrastructuur, Reserve Groenstructuur en Buitengebied, Reserve Sociale Woningbouw, Reserve Leefbaarheid en Reserve Revitalisering Bedrijventerreinen, heeft financiële consequenties. Zoals eerder aangegeven zullen de laatstgenoemde reserves niet meer worden gebruikt voor nieuwe ontwikkelingen en worden afgesloten indien en zodra lopende investeringen zijn afgewikkeld. Zoals het er nu naar uitziet is op het moment dat de laatste investering/onttrekking is afgewikkeld:

- het eindsaldo van de Reserve Groenstructuur en Buitengebied: nihil.
- het eindsaldo van de Reserve Bovenwijkse Infrastructuur: € 500.000,-.
  Zoals al aangegeven bij beslispunt 5., zal na uw besluit hiertoe, dit saldo worden overgeboekt naar de nieuwe Reserve Bovenwijkse Voorzieningen.
- het eindsaldo van de Reserve Revitalisering Bedrijventerreinen: nihil.

Bij de start van deze Reserve is hierin een voorschot van € 2.000.000,- vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf gestort. Dit volledige bedrag is uitgegeven aan de revitalisering van Loopkant Liessent. Van dit bedrag is inmiddels € 900.000,- via Fondsbijdrage ontvangen en weer afgelost aan de Algemene Reserve Grondbedrijf. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het bedrag van € 900.000,- hoofdzakelijk is ontvangen vanuit eigen grondexploitaties (en niet van derden) vanwege de ontwikkelingen op, met name, Hoogveld en Goorkens. Met het laten vervallen van de Reserve Revitalisering Bedrijventerreinen, zal de Algemene Reserve Grondbedrijf het resterende bedrag van € 1.100.000,- niet meer via Fondsbijdrage ontvangen. Daarentegen komt dit geld alsnog binnen, want door het vervallen van de Fondsbijdrage, vervalt deze "kostenpost" ook voor eigen grondexploitaties. Hierdoor wordt er meer winst gegenereerd. Deze winst komt vervolgens ten goede aan de Algemene Reserve Grondbedrijf.

- het eindsaldo van de Reserve Sociale Woningbouw: nihil, en
  het eindsaldo van de Reserve Leefbaarheid: € 450.000,-.
  Bij de start van de Reserve Leefbaarheid is hierin een voorschot van € 2.000.000,- vanuit de Reserve Sociale Woningbouw gestort. Vanwege een ontoereikend saldo van deze laatstgenoemde Reserve, is het voorschot via de Algemene Reserve Grondbedrijf aangevuld. Het voorschot is grotendeels uitgegeven aan leefbaarheidsprojecten in samenwerking met Area. Middels Fondsbijdrage in de Reserve Sociale Woningbouw, is inmiddels ca € 300.000,- afgelost aan de Algemene Reserve Grondbedrijf. Ook hierbij dient te worden opgemerkt dat het laatstgenoemde bedrag hoofdzakelijk is ontvangen vanuit eigen grondexploitaties (en niet van derden) vanwege de ontwikkelingen op het gebied van woningbouw.
  Met het laten vervallen van de Reserves Sociale Woningbouw en Leefbaarheid, zal de Algemene Reserve Grondbedrijf het resterende bedrag van € 1.700.000,- niet meer via Fondsbijdrage ontvangen. Het resterende saldo uit de Reserve Leefbaarheid ad € 450.000,- zal worden gebruikt ter aflossing, waarna een restant overblijft van € 1.250.000,-. Dit zal niet meer worden aangevuld via Fondsbijdrage, immers deze "kostenpost" vervalt ook voor eigen grondexploitaties, echter hierdoor wordt er wel meer winst gegenereerd. Deze winst komt vervolgens ten goede aan de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Communicatie

De vaststelling van de Nota Grondbeleid 2017 en de Nota Kostenverhaal 2017 bekend te maken.
Bekend maken dat de verwijzingen in de Omgevingsvisie 2015 naar Bijlage 3 moet worden gelezen als een verwijzing naar de Nota Kostenverhaal 2017.

Vervolg

Na vaststelling van de Nota Grondbeleid en de Nota Kostenverhaal zullen het raadsbesluit en de beide Nota's bekend worden gemaakt als hiervoor omschreven. Tegen de vaststelling staat geen beroep open.
Na vaststelling van de Nota Kostenverhaal 2017 zullen wij in december 2016 een uitvoeringsdocument voor de planbegeleidingskosten vaststellen.

Bijlagen

Bijlage 1 Nota Grondbeleid 2017
Bijlage 2 Nota Kostenverhaal 2017
Bijlage 3 Investeringslijst

Uden, 8 november 2016
Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris	de burgemeester
mr. J.M. Smarius	drs. H.A.G. Hellegers