

Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: L185561
Datum raadsvergadering: 27 september 2018
Portefeuillehouder: W.R. Vos

Onderwerp: Voorbereidingskosten ruimtelijke projecten

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de volgende ruimtelijke projecten in voorbereiding te nemen:
 - a. Herontwikkeling schoollocatie De Holm;
 - b. Herontwikkeling voormalige schoollocatie De Leus;
 - c. Herontwikkeling voormalige schoollocatie Klimrakker;
 - d. Herontwikkeling Groenhouten;
 - e. Uitbreidingslocatie Mastenbroek 2;
 - f. Herontwikkeling Fila Tekna e.o.;
2. de voorbereidingskosten te activeren ten behoeve van de ruimtelijke projecten als genoemd in beslispunt 1;
3. het activeren van voorbereidingskosten ten behoeve van ruimtelijke projecten te maximaliseren op € 375.000 en hiervoor een krediet beschikbaar stellen;
4. het college van burgemeester en wethouders te mandateren om in het vervolg in te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten ten behoeve van nieuwe ruimtelijke projecten onder de voorwaarde dat deze projecten passen binnen de door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisies.
5. de financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in de begrotingswijziging met nummer 2018-1034.

Aanleiding

Wij hebben het plan om op korte termijn enkele ruimtelijke projecten op te starten om de haalbaarheid te onderzoeken en de eisen en wensen te bepalen die aan het projectresultaat worden gesteld. Voor het in voorbereiding nemen van ruimtelijke projecten is voldoende budget en capaciteit noodzakelijk. In dit raadsvoorstel wordt daarom gevraagd om in te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten.

Doel / Effect

Bij goedkeuring van de beslispunten ontstaat financiële ruimte om te kunnen voorzien in voldoende capaciteit en expertise, zodat we de nieuwe ruimtelijke projecten op kunnen starten. Het ultieme doel is dat projecten daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht waarbij onder meer ruimtelijke, volkshuisvestelijke en maatschappelijke ambities worden gerealiseerd.

Argumenten

- 1.1 *De vrijvallende locaties als gevolg van de realisatie van Integrale Kindcentra vragen om herontwikkeling.*

Er is en wordt hard gewerkt aan de realisatie van Integrale Kindcentra (IKC). Hierdoor zijn of komen locaties vrij voor herontwikkeling als woongebied. Dit is reeds meegenomen in de woningbouwprogrammering. Het gaat hierbij om locaties De Holm en De Leus (in relatie tot IKC Berkelwijk), Klimrakker (in relatie tot IKC Atlas) en nog nader te bepalen locaties bij Kompas, Hobbit en De Meent in Groenhouten. Bij de locatie Groenhouten-De Meent gaat het om een integrale ontwikkeling van IKC, groen/spelen en woningbouw. Aan de herontwikkeling van locaties De Holm, De Leus en Klimrakker is een financiële opgave gekoppeld.

1.2 Het woningbouwprogramma vraagt om een tijdige voorbereiding.

In de woningbouwprogrammering is Mastenbroek 2 opgenomen als uitbreidingslocatie. Deze locatie is deels in eigendom van de gemeente. Weliswaar is Groot-Agteveld nog niet volledig gerealiseerd, maar om tijdig met woningbouw in Achterveld te kunnen aansluiten op de ontwikkeling van Groot-Agteveld is het starten van de voorbereiding gewenst.

1.3 De toekomst voor Fila Tekna moet bepaald worden.

Voortkomend uit eerdere afspraken met Humanitas komt het pand Fila Tekna binnenkort in ons eigendom (de grond is reeds van de gemeente). Naar verwachting wordt het pand nog verhuurd tot eind 2019. Het is van belang om tijdig te onderzoeken of deze locatie tot woningbouwlocatie kan worden herontwikkeld. Daarbij is ook de relatie met ontwikkelingen in de omliggende gebieden van belang, zoals het vertrek van de Lidl en de beëindiging van autobedrijf Van 't Klooster.

1.4 De haalbaarheid én de eisen en wensen voor het projectresultaat kunnen inzichtelijk gemaakt worden.

De projecten beginnen in de initiatiefase. Hierin wordt een idee voor een project nader onderzocht en uitgewerkt. Het doel van deze fase is om te onderzoeken of het project wel haalbaar is. Indien dit het geval blijkt te zijn, wordt een projectplan ter goedkeuring aan het college aangeboden. Bij goedkeuring komt het project vervolgens in de definitiefase. Hierin worden de eisen en wensen die aan een projectresultaat gesteld worden, zo goed en compleet mogelijk bepaald. De definitiefase resulteert in een Programma van Eisen dat ter goedkeuring aan het bestuur wordt aangeboden. Bij goedkeuring start vervolgens de ontwerpfase.

2.1 Hiermee ontstaat financiële ruimte om te kunnen voorzien in voldoende capaciteit en expertise teneinde nieuwe ruimtelijke projecten op te kunnen starten.

Voor het succesvol doorlopen van de initiatief- en definitiefase voor de nieuwe ruimtelijke projecten is capaciteit en budget noodzakelijk. Vanuit onder meer de Plankostenscan en een benadering op basis van producten en activiteiten komt een benodigd bedrag naar voren van ongeveer € 60.000 per project. Voor een deel van de producten en activiteiten is intern reeds de expertise en capaciteit beschikbaar. Voor het andere deel is het echter noodzakelijk om extern in te huren of uit te besteden. Hierbij moet hoofdzakelijk worden gedacht aan inhuur voor projectmanagement, stedenbouw en civiel techniek, alsook het laten opstellen van diverse onderzoeken. Inclusief onvoorziene kosten betreft het een gemiddeld bedrag van afgerond € 37.500 per project.

2.2 Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) schrijft voor dat voor het activeren van voorbereidingskosten sprake moet zijn van bestuurlijke instemming, blijkend uit een raadsbesluit of – indien gedelegeerd – een collegebesluit.

2.3 De voorbereidingskosten kunnen te zijner tijd door het project zelf worden gedragen.

De geactiveerde voorbereidingskosten komen in eerste instantie tot uiting op de balans van de gemeente. Uiteindelijk zijn de volgende opties te benoemen:

- In het Programma van Eisen wordt onder meer de ontwikkelstrategie bepaald. Dit kan inhouden dat de gemeente een actief grondbeleid voert en voor de ontwikkeling een grondexploitatie opent. Bij het openen van de grondexploitatie worden de geactiveerde voorbereidingskosten ingebracht en ontstaat vervolgens meer ruimte in het maximum van € 375.000 ten aanzien van de te activeren voorbereidingskosten.
- De ontwikkelstrategie kan eveneens inhouden dat de gemeente een faciliterend grondbeleid voert. In dit geval wordt met een ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer afspraken worden gemaakt over het verhalen van ambtelijke kosten. Afhankelijk van de betalingmomenten zal meer ruimte ontstaan in het genoemde maximum van € 375.000.
- Indien de voorbereidingskosten niet binnen 5 jaar worden ingebracht in een grondexploitatie of de voorbereidingskosten niet binnen 5 jaar zijn verhaald op basis van een anterieure overeenkomst, dan moeten de voorbereidingskosten worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. De maximale termijn van 5 jaar volgt uit de notitie Grondexploitaties 2016 c.q. de notitie Faciliterend grondbeleid van de commissie BBV.
- Een laatste uitkomst is dat een project überhaupt niet haalbaar blijkt te zijn. Ook in dit geval moeten de geactiveerde voorbereidingskosten worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

Gelet op de huidige, positieve marktontwikkeling wordt de kans zeer klein geacht dat een ruimtelijk project niet haalbaar blijkt te zijn of er binnen een periode van 5 jaar geen grondexploitatie is geopend dan wel de kosten zijn verhaald op basis van een anterieure overeenkomst. Het uitgangspunt is derhalve dat de voorbereidingskosten door het project zelf gedragen kunnen worden.

3.1 Hiermee ontstaat een plafond voor ongeveer 10 projecten in voorbereiding en wordt hier risico begrensd dat geactiveerde kosten moeten worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

Gemiddeld gezien is een bedrag van € 37.500 per project noodzakelijk om capaciteit extern in te huren of producten uit te besteden. Met het maximum van € 375.000 is dan ook ruimte om 10 projecten in voorbereiding te nemen. Naast de genoemde zes projecten in beslispoint 1, bestaat dan nog de mogelijkheid om vier projecten op te kunnen starten. Zoals uit de opties in argument 2.3 naar voren komt, ontstaat te zijner tijd weer ruimte in het maximum van € 375.000 aan te activeren voorbereidingskosten. Bijvoorbeeld op het moment dat kosten worden ingebracht in een grondexploitatie of dat kosten worden verhaald op basis van een anterieure overeenkomst. Als gevolg van de toegenomen ruimte binnen het maximum van € 375.000, is het in de toekomst mogelijk om met instemming van het college (zie beslispoint 4) nieuwe ruimtelijke projecten op te starten. Het mechanisme werkt dan ook revolverend en is toekomstbestending voor het opstarten van nieuwe projecten.

4.1 Het besluitvormingstraject voor het activeren van voorbereidingskosten ten aanzien van nieuwe ruimtelijke projecten wordt in het vervolg vereenvoudigd als de bestuurlijke instemming wordt gedelegeerd aan het college.

De vereenvoudiging van het besluitvormingstraject levert met name tijdswinst op. Dit kan zeer wenselijk zijn op het moment dat op korte termijn externe inhuur of uitbesteding van werkzaamheden voor een nieuw ruimtelijk project noodzakelijk is. Het mandateringsbesluit wordt daarbij wel ingeperkt met de voorwaarde dat nieuwe ruimtelijke projecten moeten passen in de door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisies voor het stedelijke en landelijke gebied (besluit van 1 februari 2018). Daarnaast dient het maximum van € 375.000 aan voorbereidingskosten voor alle projecten in acht te worden genomen. Op het moment dat het college instemt met nieuwe ruimtelijke projecten, dan wordt de gemeenteraad hiervan

op de hoogte gesteld via de Raadsinformatiebrief. Daarnaast informeren we de raad over de totale stand en de ontwikkeling van de voorbereidingskosten bij de jaarlijkse actualisatie grondexploitaties en leggen we daarover verantwoording af in de jaarrekening.

Tegenargument/Alternatieve scenario's

Een alternatief is dat de gemeente de voorbereidingskosten niet activeert. In dat geval zijn de kosten direct ten laste van het jaarresultaat. Tegenover deze kosten moet dekking staan, bijvoorbeeld een bijdrage vanuit de Algemene Reserve. Het voorzichtigheidsbeginsel kan een argument zijn om de voorbereidingskosten niet te activeren. Echter, omdat de risico's beperkt worden verondersteld, is het uitgangspunt dat de kosten door het project zelf worden gedragen en de voorbereidingskosten primair worden geactiveerd.

Een alternatieve manier om voorbereidingskosten aan te vragen is per project een aanvraag aan de gemeenteraad voor te leggen. Dit is ene minder efficiënte werkwijze waarmee minder snel op een situatie kan worden ingespeeld.

Risico's

Het voornaamste risico is dat de voorbereidingskosten voor een project moeten worden afgeboekt op het moment dat dit project niet haalbaar blijkt te zijn of er binnen een periode van 5 jaar geen grondexploitatie is geopend dan wel de kosten zijn verhaald op basis van een anterieure overeenkomst. Gelet op de positieve marktontwikkeling wordt de kans op dergelijke uitkomsten echter zeer klein geacht. Indien een afboeking wel noodzakelijk is, dan betreft dat gemiddeld gezien een bedrag van maximaal € 37.500 per project. Mede om het risico op af te boeken voorbereidingskosten te begrenzen, is een maximum voorgesteld van € 375.000 aan te activeren voorbereidingskosten.

Plan van aanpak/Tijdsplanning

Bij goedkeuring op onderliggend raadsvoorstel, kan voor de projecten als genoemd in beslispunt 1 per direct worden voorzien in voldoende capaciteit en expertise teneinde deze projecten op te starten. De gemeenteraad zal periodiek worden geïnformeerd over de hoogte van de geactiveerde voorbereidingskosten en het toekomstperspectief.

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf - Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 21 augustus 2018, nummer: L185561



b e s l u i t :

1. de volgende ruimtelijke projecten in voorbereiding te nemen:
 - a. Herontwikkeling schoollocatie De Holm;
 - b. Herontwikkeling voormalige schoollocatie De Leus;
 - c. Herontwikkeling voormalige schoollocatie Klimrakker;
 - d. Herontwikkeling Groenhouten;
 - e. Uitbreidingslocatie Mastenbroek 2;
 - f. Herontwikkeling Fila Tekna e.o.;
2. de voorbereidingskosten te activeren ten behoeve van de ruimtelijke projecten als genoemd in beslispoint 1;
3. het activeren van voorbereidingskosten ten behoeve van ruimtelijke projecten te maximeren op € 375.000 en hiervoor een krediet beschikbaar stellen;
4. Het college van burgemeester en wethouders te mandateren om in het vervolg in te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten ten behoeve van nieuwe ruimtelijke projecten onder de voorwaarde dat deze projecten passen binnen de door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisies.
5. de financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in de begrotingswijziging met nummer 2018-1034.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 27 september 2018

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter