

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25 juni 2020

Zaaknummer : 81497

Onderwerp: Voorbereidingskosten versnelling woningbouw.

De raad wordt voorgesteld

1. In te stemmen met een voorbereidingskrediet van € 250.000,- voor (voorbereidings)kosten versnelling woningbouw.

Aanleiding

Wijziging van het woningbouwbeleid heeft geresulteerd in het vaststellen van de (regionale) Kwalitatieve Toetsingscriteria voor Woningbouw Achterhoek en de Lokale Kwaliteitscriteria Woningbouw Oude IJsselstreek. Deze vormen het kader voor het indienen en beoordelen van woningbouw initiatieven.

Wij willen waar mogelijk woningbouw versnellen en ook jongeren en senioren de gelegenheid bieden op locaties, ook in de kleine kernen, om tot de voor hun geschikte én betaalbare woningbouw te komen. Daarbij zijn mogelijk ook locaties waarbij gronden in eigendom zijn of komen van de gemeente, zoals de locatie Wesenthorst van het Almende College in Ulft, en geschikt zijn voor uitgifte voor deze doelgroep.

In de voorbereidingen tot de aanloop naar een bestemmingswijziging om woningbouw mogelijk te maken worden door de gemeente kosten gemaakt. Daarvoor vragen wij aan de raad een voorbereidingskrediet.

Wat wordt met beslissing bereikt

Door het verkrijgen van een voorbereidingskrediet komen middelen beschikbaar voor de kosten van voorbereiding tot versnelling van woningbouw.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1. *Met het verkrijgen van een voorbereidingskrediet kan ingezet worden op versnelling van woningbouw.*
Een bedrag van € 100.000,- is bestemd voor de voorbereidingen om tot transformatie van het schoolterrein van de Wesenthorst te komen. Het restant bedrag van € 150.000,-, voor overige locaties, is slechts een eerste schatting, op basis van 50 % van de geschatte kosten van een projectmatige aanpak tot versnelling van woningbouw.
- 1.2. *De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen.*
Dat heet 'budgetrecht'. Door dit krediet vast te stellen geeft de gemeenteraad toestemming om uitgaven te doen ter uitvoering van de voorbereidingen voor de gewenste versnelling woningbouw.

Kosten, baten, dekking

De wens om door versnelling van woningbouw te blijven bouwen voor de doelgroep starters en senioren brengt de gemeente mogelijk ook tot actief grondbeleid. Het huidige grondbeleid sluit dit niet uit. Daarbij moet wel onderkend worden dat een gemeentelijke grondexploitatie ook (financiële) risico's met zich meebrengt. Mocht de gemeente bijdragen in het ontwikkelen van woningbouw binnen een gemeentelijke grondexploitatie dan zal in een definitieve en later door uw raad vast te stellen exploitatiebegroting het exploitatieresultaat en eventuele risico's duidelijk worden.

De wet Ruimtelijke ordening verplicht tot kostenverhaal.

Bij gemeentelijke exploitatie worden de kosten met de opbrengsten van uitgifte van bouwterreinen verhaald.

Bij ontwikkelingen door derden kent de wet een privaatrechtelijk spoor via het sluiten van een (anterieure) overeenkomst of publiekrechtelijk door het vaststellen van een exploitatieplan. Doorgaans kan met een anterieure overeenkomst worden volstaan.

De begrotings- en rekeningvoorschriften bepalen de wijze van administratie.

Bij ontwikkeling door de gemeente:

De voorbereidingskosten worden op een balansrekening opgenomen totdat er een exploitatiebegroting vastgesteld wordt. Die kosten worden daar vervolgens ingebracht en worden verhaald met de opbrengsten uit de gronduitgifte van dat woningbouwplan. Een exploitatiebegroting is een vereiste bij het vaststellen van het bestemmingsplan als onderdeel van de economische paragraaf van het plan.

Bij ontwikkeling door derden:

Ook de voorbereidingskosten die gemaakt worden in het meewerken aan en het eventueel begeleiden van initiatieven voor woningbouw door derden, worden ook zoals hiervoor genoemd op een balansrekening opgenomen. In een (anterieure) overeenkomst worden vervolgens afspraken tussen een gemeente en initiatiefnemers over het ontwikkelen (bebouwen) vastgelegd. Deze zullen voor eigen rekening en risico ontwikkelen en verplichten zich tot het betalen van de kosten van voorbereiding en begeleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan, e.d. die door de gemeente gemaakt zijn.

Uitvoering

Planning

Inmiddels zijn de eerste verzoeken geregistreerd en kunnen met het verkregen krediet in behandeling worden genomen.

Personeel

Gelet op de strekking van de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw mag verwacht worden dat, afgezien van de locatie Wesenthorst, vooral voor gemiddeld kleinere maar door inpassing wel complexe projecten medewerking gevraagd wordt, waardoor zeker in het begin meer beslag op de medewerkers wordt gelegd. Daarnaast zal ook aan externe partijen voor onderzoeken, stedenbouw en milieutechnische aspecten, advies worden gevraagd.

Communicatie/participatie

N.v.t.

Evaluatie/verantwoording

Marap, berap en jaarrekening (paragraaf Grondbeleid)

Burgemeester en wethouders,

Marijke Verstappen

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester