



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2016

**Datum
voorstel:** 4 november
2016

Registratiekenmerk: 177566
Raadsvergadering van : 22 december 2016
Vergadering Commissie van: 6 december 2016
Portefeuillehouder: Wethouder D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: H.G. van den Hof
Afdeling Interne Dienstverlening

Onderwerp / voorstel: Voorstel tot afkoop van de bestuursovereenkomst met de provincie betreffende "ruimte voor ruimte" regeling Amalialaan.

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Akkoord te gaan met de betaling van € 1 miljoen aan de provincie voor afkoop en beëindiging van de Bestuursovereenkomst (BOK) die provincie Utrecht en gemeente Woudenberg op 16 juli 2013 gesloten hebben.

Inleiding

In 2004 is een bestuursovereenkomst gesloten met de provincie, met als doel de realisatie van een uitbreiding langs de kern van Woudenberg om financiering te genereren ten behoeve van de sloopregeling van agrarische gebouwen, pacht van Brakkestein. In deze eerste bestuursovereenkomst zou in het kader van de ruimte voor ruimte regeling de provincie een bijdrage van € 2.450.000 ontvangen.

Eind 2011 is gestart met het bouwrijp maken van het gebied (Prinses Amalialaan) en in 2012 is de verkoop gestart. Als gevolg van de marktontwikkelingen is in 2013 besloten om de gemiddelde prijs per kavel in het gebied aan te passen. Ook in 2013 is met de provincie Utrecht een nieuwe bestuursovereenkomst gesloten, uitgaande van de achterblijvende marktontwikkeling en de basis uitgangspunten van de overeenkomst van 2004. Uitgangspunt van de overeenkomst van 2013 is dat zowel de gemeente als provincie 50% van het uiteindelijk positief grondexploitatie (GREX) resultaat ontvangt. Bij een negatieve GREX zal dit verlies volledig ten laste van de gemeente komen. Helaas heeft de overeenkomst van 2013 wel rekening gehouden met het meest negatieve scenario, dat op 1 oktober 2015 nog geen kavel verkocht is, maar is geen rekening gehouden met een langdurige verkoop. Gevolg is dat in de overeenkomst staat dat als op 1 oktober 2015 een kavel verkocht is gestart moet worden met een uitkering aan de provincie. De uitkering is wel gemaximaliseerd aan het aantal verkochte vierkante

meters, maar houdt er geen rekening mee dat op dat moment het project nog niet uit de kosten is.

Uitvoering van de bepalingen van de overeenkomst zou zijn dat de gemeente, in strijd met ons eigen grondbeleid, al een winstuitkering aan de provincie moet doen zonder dat zekerheid bestaat of ooit sprake zal zijn van een positief project. Naar aanleiding van die constatering is langdurig ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd met de provincie. Waarbij partijen het snel eens waren dat de uitkering aan de provincie op een moment dat het project nog niet uit de kosten is voor beiden partijen ongunstig is.

Diverse opties zijn gezien, uiteindelijk zijn de gedeputeerde en de wethouder tot de conclusie gekomen dat beëindiging van de bestuursovereenkomst, mede gelet op de bestuurlijke verhoudingen, de meest wenselijke optie. In het kader van een beëindiging is een afkoopsom richting te provincie reël.

Wij stellen dan ook voor om de bestuursovereenkomst uit 2013 te beëindigen. Hiervoor is met de provincie afgesproken dat wij een afkoopbedrag van € 1.000.000 zullen betalen. E.e.a. dient uiteraard eerst door de raad goedgekeurd te worden.

Centrale vraag

Met dit voorstel willen wij u vragen akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 1.000.000 voor het afkopen van de provincie Utrecht en daarmee het beëindigen van de Gewijzigde Bestuursovereenkomst gemeente Woudenberg – provincie Utrecht inzake de "ruimte voor ruimte" regeling.

Beoogd resultaat (wat)

Het beoogde resultaat is om onafhankelijk van de provincie keuzes te kunnen maken binnen de grondexploitatie Prinses Amalia.

Kader

De grondexploitatie is opgesteld binnen een aantal kaders:

- Nota Grondbeleid Woudenberg van september 2014
- Bestemmingsplan Amaliaaan
- Woonvisie 2013+

Argumenten/toelichting

Diverse opties zijn gezien, deze hebben echter allemaal het grote nadeel dat provincie geen zekerheid heeft over het te verkrijgen bedrag en de hoogte van het bedrag, en het dwingt provincie en gemeente nog langdurig om op detailniveau gezamenlijk de ontwikkeling op deze locatie af te stemmen. In het bestuurlijk overleg met de provincie is daarom de optie van het beëindigen van de bestuursovereenkomst en het afkopen van de provincie als de voor beide overheidsorganen meest gewenste oplossing aan de orde gekomen. Met deze afkoop ontstaat voor ons de mogelijkheid om kansen die ontstaan volledig ten gunste van ons resultaat te brengen.

Overwegingen uitkoop provincie

Wij zijn van mening dat het financieel verantwoord is om de provincie uit te kopen en bestuurlijk heeft deze afkoop diverse voordelen:

- De laatste jaren was het voor provincie en gemeente ongemakkelijk om op het niveau van een grondexploitatie bij elkaar over de schutting te kijken. Provincie hoort toezicht te houden op hoofdlijnen en in deze was zij genooddaakt om op detailniveau mee te kijken.
- Als gemeente willen wij ons verkoopbeleid met betrekking tot Amaliaaan afstemmen met alle andere ontwikkellocaties, terwijl de provincie in deze alleen kijkt naar het bedrag dat zij op enig moment onder aan de streep verkrijgen.
- Een algemene trend van grondprijzen aanpassing in de discussie tussen partijen niet ingewikkeld, echter de afweging tussen snel verkopen en het behouden van de kernwaarden voor de inrichting en sfeer van de buurt is een lastige.

- De oorspronkelijke achtergrond van de bestuursovereenkomst, een verdienlocatie voor verbetering van het buitengebied (pact van Brakkestein) is al lang vervallen en is ook geen aanleiding meer om samen deze grondexploitatie uit te voeren.
- De risico's van een negatieve grondexploitatie liggen al bij de gemeente, maar door de betrokkenheid van de provincie heeft de gemeente niet 100% de vrijheid om alle maatregelen te treffen die nodig zijn om een negatief effect te voorkomen.
- Medio 2017 wordt het bestemmingsplan herzien (als onderdeel van bestemmingsplan bebouwde kom), hierin is een wijziging van het aantal woningen in het gebied voorzien (zie Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan bebouwde kom), zonder de bestuursovereenkomst heeft de gemeente meer vrijheid van handelen bij deze herziening.

Door de bestuursovereenkomst te beëindigen krijgt Woudenberg volledige zeggenschap over de grondexploitatie en kan de gemeente alle maatregelen nemen die zij nodig acht voor het gebied, zonder vooraf afspraken te maken met de provincie. Wat ons betreft is deze vrijheid voor aanpassing wenselijk en gelet op de financiële gevolgen te rechtvaardigen.

Duurzaamheid

Profit: Het voordelige exploitatieresultaat van Amaliaaan draagt positief bij aan de financiële weerbaarheid van Woudenberg.

Financiële consequenties/Risicoanalyse/Verschillenverklaring

In de vijfde herziening (vastgesteld april 2016) gingen we uit van een positief resultaat van € 3.212.000. (€ 1.712.000 voor de gemeente en € 1.500.000 voor de provincie.) Na akkoord gaan van de raad met het afkopen van de provincie spreken we alleen nog over het positieve resultaat voor de gemeente.

Het positieve resultaat voor de gemeente stijgt met € 467.350. Dit is de som € 500.000 minder afdracht aan de provincie maar extra rente kosten van € 32.650 door het naar voren halen van de afdracht aan de provincie.

Risicoanalyse

Het risico bedrag neemt met € 63.600 af van € 279.950 naar € 216.350. Dit heeft te maken met het wegvallen van het risico op een extra afdracht aan de provincie zoals opgenomen in de vijfde herziening.

Aanpak/uitvoering

In april 2017 zal de 6e herziening van de grondexploitatie Amaliaaan aan de raad worden aangeboden. Hierin zal de afkoop verwerkt worden.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

S.M.T. van der Marck-Verschoor
Secretaris

T. Cnossen
Burgemeester

Bijlagen:

- Gewijzigde Bestuursovereenkomst gemeente Woudenberg – provincie Utrecht inzake de "ruimte voor ruimte" regeling. (2013)
-