

Verzoek toestemming provincie  
voor het doen van  
Lastenverhogende uitgaven



Gemeente  
Woudenberg

## 1. Inleiding

Gemeenten zijn verplicht een sluitende en reële begroting te maken. Omdat de begroting van Woudenberg structureel niet sluitend is, heeft de provincie Utrecht besloten dat Woudenberg onder preventief toezicht van de provincie komt te staan.

Dit betekent dat Woudenberg het geld in de begroting 2021 kan uitgeven, maar eventuele begrotingswijzigingen moet voorleggen aan de provincie voor zover het een lastenverhoging betreft.

Om een voorstel voor extra uitgaven goed te kunnen beoordelen kijkt de provincie of het voorstel voldoet aan de volgende criteria:

Zijn de verplichtingen:

- Onvoorzien
- Onontkooombaar
- Onuitstelbaar

Wordt voldaan aan of :

- er sprake is van een wettelijke verplichting
- uitstel leidt tot aansprakelijkstelling of kapitaalvernietiging
- toekomstige onvermijdbare uitgaven worden voorkomen

Indien het voorstel voldoet aan bovenstaande criteria zal de provincie toestemming geven voor de extra uitgaven.

**Een belangrijke vraag die bij ieder voorstel gesteld kan worden is : wat gebeurt er als de gemeente deze uitgaaf niet kan doen?**

Dit ingevulde format wordt samen met het collegebesluit en/of raadsvoorstel en eventuele bijlagen voorgelegd aan de provincie.

Provincie Utrecht geeft binnen twee maanden na ontvangst van het verzoek al dan niet toestemming. Een verzoek tot toestemming wordt altijd eerst voorgelegd aan het college voor besluitvorming (vergezeld van het onderhavige inhoudelijk advies). Omdat een voorstel aan de raad voor extra uitgaven een doorlooptijd kent van 8 weken, wordt een verzoek om toestemming gelijktijdig met het voorstel aan de raad in procedure gebracht. In het raadsbesluit wordt een expliciet voorbehoud op het doen van de extra uitgaven gedaan totdat provincie Utrecht hiervoor toestemming heeft gegeven.

## 2. Verzoek extra uitgaven Centrumplan fase 3

Verzoek om toestemming van de provincie Utrecht voor het beschikbaar stellen van een krediet van € 166.600,- ten behoeve van diverse onderzoeken en het verder invulling geven aan de visies voor de doorontwikkeling van het centrumplan fase 3 en de dekking van dit krediet uit de algemene reserve grondbedrijf van de gemeente Woudenberg.

## 3. Inhoudelijke toelichting (doel) extra uitgaven

Het project Centrumplan Woudenberg is gestart in 1996. In de periode 1996-2005 zijn de eerste grootschalige stedenbouwkundige en infrastructurele aanpassingen in het centrum van Woudenberg uitgevoerd. In 2013 is de Structuurvisie Woudenberg 2030 vastgesteld. Met daarin de basis voor de verdere ontwikkeling van het centrum van Woudenberg; "kwaliteit verbeteren en compact maken". Op basis van de Structuurvisie is in 2014 het plan van aanpak Centrumplan vastgesteld en gestart met fase 2. Fase 2 bestond hoofdzakelijk uit het aanpassen van de openbare ruimte van de Voorstraat en de Dorpsstraat.



De huidige fase 3 is feitelijk het sluitstuk van het project, te weten: het stimuleren en ondersteunen van de herontwikkeling van het vastgoed (de panden) in het centrum. Dit alles met als doel een aantrekkelijk, levensvatbaar en toekomstbestendig centrum.

Wij merken ook dat ideeën en visies die in 2014 nog een stap te ver waren voor diverse ondernemers en eigenaren inmiddels door hen zelf opgepakt worden.

Maar ook dat niet alles overgelaten kan worden aan ontwikkelaars. De aansluiting van de ontwikkelingen op de openbare ruimte en de omvorming van een retail gebied naar een woongebied, vraagt om een visie van de overheid. De lokale ondernemers hebben inmiddels een toekomstvisie kenbaar gemaakt ten aanzien van de ondernemer van de toekomst, dus de invulling van het vastgoed. Zij vragen de gemeente hier regie te nemen.

Het jarenlange proces van het centrum leidt er nu toe dat ondernemers in actie komen, maar ook dat van de gemeente verwacht wordt regie te voeren en zorg te dragen voor het vervolg. Het is gewenst om dat te kunnen doen, daarvoor is een investering nodig, waarvoor binnen het grondbedrijf ruimte is en die ander niet door de gemeentelijke begroting gedragen kan worden.

Alle werkzaamheden en inspanningen dragen bij aan de provinciale doelstelling voor het compact maken

van winkelcentra en het vergroten van het aantal binnenstedelijke woningen.

Het mogelijk duidelijk zijn dat een toekomstbestendig centrum niet alleen zorgt voor meer woningen in de gemeente, een sterke sociale cohesie en een levendig sociaal leven, maar ook voor economische ontwikkeling en via de OZB ook structurele inkomsten voor de gemeente. Allemaal zaken die minder worden als de leegstand en verloedering van het centrum geen halt wordt toegeroepen.



## 4. Financiële toelichting extra uitgaven

Het krediet is opgebouwd uit verschillende onderdelen:

- 1 Investering in onderzoek, door externe deskundigen die gemeente niet zelf in dienst heeft voor de onderdelen;
  - Onderzoek en advies ten aanzien van de verandering in parkeerbehoefte en verkeerscirculatie door functieverandering.
  - Onderzoek naar aanpassing openbare ruimte als gevolg van functieverandering.
  - Onderzoek- en procesbegeleiding verandering en passende lokale ondernemer.
- 2 Bekostiging uren bestaande uit;
  - (voor) financiering van de kosten van planeconomie deskundigheid, welke deels in de toekomst via plankosten retour kunnen komen en welke deskundigheid door de gemeente ingehuurd wordt.
  - het gemeentelijke deel van de cofinanciering van de subsidie van de provincie voor binnen stedelijke ontwikkeling
  - De ambtelijke uren van het totale project welke anders ten laste van het lijnbudget van de organisatie zouden komen.

## 5. Dekking extra uitgaven (indien van toepassing)

De dekking komt uit de algemene reserve Grondbedrijf. De stand van de algemene reserve Grondbedrijf is per 1 januari 2020 € 942.000. De meerjarenprognose van de algemene reserve Grondbedrijf laat zien dat deze reserve binnen 3 jaar groeit naar minimaal € 2,5 miljoen (zie bijlage).

Een onttrekking van € 166.600 uit de algemene reserve Grondbedrijf is mogelijk aangezien € 486.000 van deze reserve beschikbaar moet blijven voor risico's uit het grondbedrijf. Het overige deel van de algemene reserve Grondbedrijf is beschikbaar voor (toekomstige) ontwikkelingen in het dorp (zie paragraaf Weerstandvermogen in de begroting 2021-2024).

Daarnaast heeft deze onttrekking uit de algemene reserve Grondbedrijf geen directe invloed op de begrotingsresultaten 2021-2024.

Middels het principe van kostenverhaal zal worden bezien of een toerekenbaar deel van de kosten m.b.t. de benodigde onderzoeken kan worden verhaald op de ruimtelijke initiatieven van derden. Met ontwikkelende partijen van aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zullen anterieure overeenkomsten gesloten worden. Daarmee komt, een deel van de kosten in de toekomst weer terug in de algemene reserve grondbedrijf.

## 6. Motivering extra uitgaven

Wij zijn van mening dat sprake is van reële en noodzakelijke kosten. Een compact en toekomstbestendig centrum dat ontstaat door functieverandering van leegstaande winkels naar wonen past ook binnen de doelstelling van de huidige provinciale structuurvisie en de toekomstige omgevingsvisie. Helaas zijn dit soort processen niet te realiseren zonder investeringen. Een centrum met ruimte voor meer woningen en ruimte voor een gezond winkelbestand is van economische waarde voor de toekomst van Woudenberg, maar zeker ook voor de leefbaarheid en de sociale eenheid van het dorp. Wij zullen de noodzaak van deze extra uitgaven op dit moment toelichten aan de hand van de 6 criteria:

### Onvoorzien

Het plan van aanpak Centrum en de structuurvisie 2030 van de gemeente Woudenberg laten zien dat sprake is van een langjarige ontwikkeling. De onderdelen van het project, waar wij als gemeente direct zeggenschap over hebben en waarvan wij ook de planning kunnen bepalen, zijn reeds uitgevoerd. Wij zitten nu in de fase dat particulieren en de markt bepalen of ontwikkelingen starten of niet. In 2013 was het voor veel eigenaren nog een stap te ver om te denken dat hun pand niet langer als winkel gebruikt zal worden. Nu men de keuze maakt naar functieverandering, wil men ook snel kunnen handelen en wordt ook van de overheid verwacht in actie te komen. Dat de actie op dit moment nodig is en welke actie van de overheid verwacht wordt kan dan ook als onvoorzien voor dit moment gezien worden. Door corona is een aantal processen in 2020 vertraagd, waardoor het krediet verzoek begin 2021 bij de gemeenteraad ligt en niet eerder aan de orde was.

### Onontkoombaar

Niet de overheid maar de markt bepaalt dat eigenaren nu in beweging komen en invulling gaan geven aan de structuurvisie. De ontwikkelingen binnen de retailsector (versterkt door corona) maken ook dat de ontwikkeling onontkoombaar zijn. Woningen zijn het beste alternatief voor deze panden. Het alternatief is niets doen en dat leidt tot verder leegstand en daarmee achteruitgang van het centrum.

### Onuitstelbaar

Het retailproces in Woudenberg is niet uniek, heel Nederland heeft hiermee te maken. Juist daarom kan niet gewacht worden. Toename van leegstand en verder vertrek van ondernemers uit het dorp zal er toe leiden dat inwoners en recreanten elders boodschappen gaan doen, het is dan lastig om de historisch hoge koopbereidheid in het eigen dorp weer terug te krijgen. Ook voor de jonge starters op de woningmarkt waar het centrum kansen voor biedt en de ouderen die in het centrum een levensloop bestendige woning kunnen vinden, dicht bij de voorzieningen, en elders in het dorp een doorstroom woning achter laten, kunnen wij niet wachten. Deze woningen en beweging in de woningmarkt zijn hard nodig.

### Is er sprake van een wettelijke verplichting ?

Er is sprake van een maatschappelijke verplichting van ons als gemeente om zorg te dragen voor een veilig en economisch gezond centrum. Het houdt onder meer in dat de inrichting van de openbare ruimte moet aansluiten bij de functie. Dus dat bij verandering van winkelstraat naar woongebied aanpassingen gedaan worden. Voor de verkeersveilig en woonveiligheid moet de verkeerscirculatie aangepast worden. Maar ook moeten wij voldoen aan de verplichting van cofinanciering van de subsidie van de provincie in het kader van binnen stedelijke ontwikkeling. Voor een goede uitvoering van de wettelijke regeling van de plankosten ex artikel 6.2.1. hebben wij een deskundige planeconoom nodig, welke niet in dienst van de gemeente is / kan zijn gezien de specialistische werkzaamheden.

### Leidt uitstel tot aansprakelijkheidstelling of kapitaalvernietiging ?

Geen aanleiding voor een direct aansprakelijkheidstelling, wel voor indirecte. Als de gemeente nu geen start kan maken met het overheidsdeel van de visie vorming, zal de markt haar eigen plannen maken, die dan op in een later stadium weer op elkaar afgestemd moeten worden. Daarmee zeker risico op kapitaal vernietiging en extra kosten voor aanpassingen achteraf, wat dan wel kan leiden tot schadeclaims. Ook staat de geloofwaardigheid van onze gemeente als partner van marktpartijen en als ondersteuner van de lokale ondernemers onderdruk, indien wij nu geen gevolg kunnen geven aan de verwachtingen rond de vervolgstappen in de ontwikkeling van het centrum.

### Worden toekomstige onvermijdbare uitgaven voorkomen

Zeker is dat functieverandering van het winkelcentrum leidt tot kosten voor de aanpassing van de openbare ruimte, door deze op voorhand in beeld te brengen is het mogelijk de uitgaven en aanpassingen te laten meeliften op de particuliere ontwikkelingen. Daarmee wordt voorkomen dat de gemeente het op een later moment als nog moet doen en dan alles in 1 keer en dan rekening moet houden met recent geopende winkels en woningen.

## **7. Wat gebeurt er als deze uitgaaf niet kan worden gedaan?**

De uitvoering kan niet wachten, op dit moment zijn marktpartijen actief om onderdelen van het vastgoed in ontwikkeling te nemen en op dit moment is duidelijkheid visie en toekomstbepaling vanuit de winkeliersvereniging DES (Door Eendracht Sterk). Er is nu dan ook zekerheid nodig voor de ondernemers en anderen die bereid zijn om te investeren. Om zo verder leegstand te voorkomen en de al leegstaande panden weer een functie te geven.

Van een betrouwbare overheid mag men verwachten dat deze schakelen in de uitvoering van de visie, zeker wanneer deze zelfde overheid eerder om inspanning en actie van inwoners en markt partijen gevraagd heeft. De financiële middelen zijn binnen het grondbedrijf van Woudenberg beschikbaar, zonder directe invloed op de begroting 2021-2024. De ambities voor de ontwikkeling in de structuurvisie zijn in Woudenberg altijd afgestemd op de omvang van het grondbedrijf, juist om een stimulerende rol te kunnen spelen.

Nu als overheid geen investering kunnen doen is negatief voor de investeringsbereidheid van de marktpartijen en inwoners.

## **8. Verdere besluitvorming**

College van Woudenberg heeft op 22 december 2020 besloten om de gemeenteraad op 28 januari 2021 te verzoeken het krediet beschikbaar te stellen, onder voorbehoud van toestemming van de provincie Utrecht (zie raadsvoorstel en concept raadsbesluit).

## **9. Bijlagen**

1. Raadsvoorstel en concept raadsbesluit (t.b.v. 28 januari 2021).
2. Visie DES op centrum ontwikkeling november 2020
3. College advies Trends en Ontwikkelingen (d.d. 3 juli 2020)
4. Presentatie raadsinformatie avond (september 2020 (deels vertrouwelijk)
5. Meerjarenprognose algemene reserve Grondbedrijf
6. Paragraaf Weerstandsvermogen Begroting 2021-2024
7. College advies inspiratiegids
8. Plan van aanpak centrum 2014