

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1430051

Registratienummer :
Ingekomen op : 27 september 2007

Onderwerp: Plankostenkrediet NLA-projecten

Groningen,

Aan de raad,

In mei 2007 heeft u het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA) vastgesteld. Deze overeenkomst tussen gemeente en corporaties heeft onder andere tot doel 8000 woningen in de komende 10 jaar te realiseren. In het NLA is verwoord hoe - voor concessieprojecten - met de zogenaamde bouwvelop het proces van plannen maken en bouwen versneld kan worden.

In de stuurgroep woningbouw is door de gemeente de intentie uitgesproken om daar waar mogelijk *alle* projecten waarbij corporaties zijn betrokken, op dezelfde wijze - als bij concessieprojecten - te versnellen. Een overzicht van al deze projecten vindt u op de - bij de stukken gevoegde - kaart en planningslijst.

Dit raadsvoorstel beoogt een bijdrage te leveren aan die versnelling door voor de plankosten van de NLA-projecten een totaalkrediet te verschaffen. Over de achtergronden en over de (financieel-administratieve) organisatie ervan wordt u door middel van dit voorstel geïnformeerd. Gezien de aard van de problematiek hebben we niet kunnen voorkomen dat het een ietwat "droog, technisch" verhaal is geworden.

De kern van ons voorstel is gelukkig bondig te omschrijven:

Gemeente en corporaties hebben belang bij versnelling van de woningbouw. Dit voorstel komt hieraan tegemoet doordat niet meer voor ieder project afzonderlijk een raadsvoorstel voor een plankostenkrediet hoeft te worden vastgesteld. Per project scheelt dit ca. 3 maanden.

Alvorens hierop nader in te gaan geven we u nog enige informatie vooraf.

Versnelling.

Om versnelling in het woningbouwprogramma te realiseren is met de corporaties afgesproken dat procedures worden bekort.

Verantwoordelijkheden en gelimiteerde tijd fases zijn daartoe vastgelegd in een zogenaamd "estafetteschema" (als bijlage toegevoegd). Van dit schema kan worden afgeweken als er mogelijkheden worden gezien nóg sneller het project te realiseren. Hierbij gaat het dan merendeels om wat kleinere, niet gecompliceerde projecten. Daar is het in voorkomende gevallen mogelijk geen serieel (vgl. estafetteschema) maar

parallel proces te volgen. Als in het overleg tussen corporaties en gemeente wordt geconstateerd dat de fases van het estafetteschema grotendeels parallel kunnen worden doorlopen, wordt daarnaar gehandeld.

Geen gemeentelijke grondexploitatie.

Bij steeds meer woningbouwprojecten die door een corporatie worden ontwikkeld, is de corporatie de eigenaar van de grond en voert zij derhalve de grondexploitatie. Dit levert een andere financieel-administratieve situatie op dan die waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de grondexploitatie.

Als de gemeente verantwoordelijk is voor de grondexploitatie wordt een plankostenkrediet door uw raad vastgesteld, gevolgd door de grondexploitatie en het uitvoeringskrediet. Bij deze projecten vindt via de afdeling VGO registratie en bewaking van uren en financiën plaats.

Bij projecten waar de corporatie verantwoordelijk is voor de grondexploitatie, heeft de gemeente geen grondopbrengst. In de regel is er pas sprake van financieel verkeer tussen gemeente en corporatie:

- . als de gemeente reststukjes openbaar gebied aan de corporatie verkoopt ten behoeve van het woningbouwproject *of*
- . als de gemeente een ruimtelijke onderbouwing levert teneinde de bouwplanontwikkeling mogelijk te maken.

De ruimtelijke onderbouwing kan variëren van de "zware" artikel 19, lid 2 procedure (stedenbouwkundig plan vastgesteld door raad en goedkeuring van de provincie) tot aan de lichte artikel 19 procedure (provinciale vrijstellingslijst zonder goedkeuring van provincie) die door het Loket Bouwen en Wonen (LBW) wordt afgedaan.

Kost voor de baat.

Over de vergoeding van de kosten voor de gemeentelijke werkzaamheden zijn in het kader van het NLA met de corporaties afspraken gemaakt.

- . Bij een - in het kader van de "zware" art. 19,2 procedure - door de gemeente te vervaardigen stedenbouwkundig plan voor concessieprojecten worden de kosten betaald *binnen 30 dagen na het collegebesluit tot het ter visieleggen van het stedenbouwkundig plan;*
- . Bij projecten die met een lichte art. 19,2 procedure kunnen worden afgehandeld dient het geoffreerde bedrag - na vastlegging van globale randvoorwaarden voor het project - te worden betaald *binnen 30 dagen na ontvangst van de factuur;*
- . Bij overige projecten geldt, dat vooraf afspraken worden gemaakt over het tijdstip van betaling.

Alvorens de corporatie geld betaalt aan de gemeente voor een ruimtelijke onderbouwing, is reeds een aantal werkzaamheden verricht waar (nog) geen dekking tegenover staat.

Hierboven is al gesproken over het vervaardigen van een stedenbouwkundig plan voor een "zware" art. 19,2 procedure en aan een ruimtelijke onderbouwing voor de "lichte" procedure.

Ook het organiseren van startbijeenkomsten voor "nieuwe" projecten vallen onder deze werkzaamheden. Op deze bijeenkomsten worden tussen corporatie en gemeente afspraken gemaakt over de globale randvoorwaarden van een project. Te denken valt

aan: hoogte, bouwmassa, aantallen, categorie, verkeer/parkeren, milieu e.d.

Totaalkrediet.

Het merendeel van de NLA-projecten die voor de woningbouwproductie moeten zorgen, valt onder de categorie "grondexploitatie door de corporatie".

Projecten die in dit kader kortgeleden zijn gestart of op korte termijn zullen starten zijn:

Project	Locatie	Categorie/type	Procedure
DW5	Couperusstraat – Hora Siccamingel	Concessie	Lichte Ruimtelijke onderbouwing
CD7	Stempels Corpus den Hoorn	Concessie	Lichte Ruimtelijke onderbouwing
CD6	Semmelweislocatie	Concessie	Stedenbouwkundig plan
PN2	Plutolaan	Concessie	Stedenbouwkundig plan
PN3	Bernlef	Concessie	Stedenbouwkundig plan
CB1	Sweelincklaan	Overig	Stedenbouwkundig plan
H1	Helperwestsingel	Overig	Stedenbouwkundig plan
K1	Floresstraat	Concessie	Lichte Ruimtelijke onderbouwing
S3	Noorderstationsstraat	Regie	Stedenbouwkundig plan
DW3	Vondellaan	Concessie	Stedenbouwkundig plan
OP4	Paradijsvogelstraat	Regie	Bestemmingsplan
PZ3	UWV locatie	Regie	Stedenbouwkundig plan
HKZ3	Soestdijkstraat	Lopend	Lichte Ruimtelijke onderbouwing

Op de bijgevoegde kaart en planningslijst vindt u in beknopte vorm informatie over deze projecten.

Wij hebben een schatting gemaakt van de gemiddelde kosten per project die de gemeente maakt in de planontwikkelingsfase: € 20.000,-- . Het betreffen de werkzaamheden die worden verricht tot het moment dat de corporatie de factuur voor verrichte (en te verrichten) werkzaamheden heeft voldaan.

Om niet voor al deze projecten afzonderlijk een plankostenkrediet aan uw raad voor te leggen stellen wij u voor een totaalkrediet van € 260.000,-- vast te stellen.

De dekking voor dit krediet zijn de door de corporaties te betalen kosten voor verrichte werkzaamheden.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Plankostenkrediet Nieuw Lokaal Akkoord-projecten					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.34 Wijkvernieuwing	260.000	260.000	-			-
Totale begrotingswijziging	260.000	260.000	-	-	-	-

Voorstel.

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. een bedrag van € 260.000,-- aan plankosten voor NLA-projecten "werken voor derden" ter beschikking te stellen met als dekking de door de corporaties te betalen kosten voor verrichte werkzaamheden;
- II. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.