

Raadsvoorstel Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen 2024

Waalre, 3 september 2024

Vergaderdatum:	15 oktober 2024
Voorstelnummer:	2024-75
Zaaknummer:	790404
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Joyce Leenen
Naam voorstel:	Voorstel tot het vaststellen van het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen 2024
Grondslag raadsbesluit:	Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet is gemeente Waalre verplicht om kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Op grond van lid 2 van dit artikel kan de gemeente besluiten om kosten niet te verhalen.

Voorgesteld besluit

1. Het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" vast te stellen;
2. Het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" in werking te laten treden op de dag nadat het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" is gepubliceerd;
3. Het op 1 oktober 2014 vastgestelde beleidsdocument "Nota kostenverhaal 2014" in te trekken op de dag nadat het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" is gepubliceerd;
4. Een nieuwe reserve "fysieke leefomgeving" in te stellen per op de dag nadat het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" is gepubliceerd;
5. Een nieuwe reserve "sociale woningbouw" in te stellen per op de dag nadat het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" is gepubliceerd;
6. De bestaande reserve "Landschappelijke kwaliteiten" te handhaven;
7. Het College te mandateren om het bedrag voor de plankosten van kleine plannen (tot en met vier woningen) jaarlijks vast te stellen;

Onderwerp

Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" 2024

1. Voorstel

1. Het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" vast te stellen;
2. Het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" in werking te laten treden op de dag nadat het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" is gepubliceerd;
3. Het op 1 oktober 2014 vastgestelde beleidsdocument "Nota kostenverhaal 2014" in te trekken op de dag nadat het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" is gepubliceerd;
4. Een nieuwe reserve "fysieke leefomgeving" in te stellen per op de dag nadat het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" is gepubliceerd;
5. Een nieuwe reserve "sociale woningbouw" in te stellen per op de dag nadat het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" is gepubliceerd;
6. De bestaande reserve "Landschappelijke kwaliteiten" te handhaven;
7. Het College te mandateren om het bedrag voor de plankosten van kleine plannen (tot en met vier woningen) jaarlijks vast te stellen;

Inleiding

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) van kracht. Op grond van de Omgevingswet is gemeente Waalre verplicht om kosten in rekening te brengen die zij maakt voor nieuwe bouwplannen. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel het kostenverhaal. In afdeling 13.6 van de Ow is de wettelijke basis gelegd voor het kostenverhaal. Het kostenverhaal wordt verder uitgewerkt in het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or).

De Omgevingswet kent onder meer een kostenverhaalsregeling en een regeling over financiële bijdragen. Gemeenten zijn verplicht om haar kosten te verhalen op diegene die bepaalde (ver)bouwmogelijkheden krijgen via een planologisch besluit. Voor de regeling over financiële bijdragen geldt geen plicht om deze toe te passen maar wanneer een gemeente hier beleid voor op stelt is zij verplicht dit consequent toe te passen.

Het huidige beleid op dit gebied, nota kostenverhaal, dateert uit 2014 en is gebaseerd op de Wro / het Bro. Met het voorliggende programma is het beleid geactualiseerd waarmee het past binnen de nieuwe wettelijke kaders.

Beoogd resultaat

Met de vaststelling van het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" beschikt de gemeente Waalre over transparante en eenduidige beleidskaders rondom kostenverhaal, financiële bijdragen en verevening sociale woningbouw welke in lijn is met de Omgevingswet.

Argumenten

1.1 Geeft inzicht in gebruikte systematiek passend binnen de daarbij geldende kaders

In het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" wordt op een transparante wijze uiteengezet hoe gemeente Waalre haar kosten zal verhalen en waar zij welke financiële bijdragen voor vraagt.

De per 1 januari 2024 van toepassing zijnde regelgeving is daarbij inzichtelijk gemaakt.

Op deze manier is het voor initiatiefnemers van een (ver)bouwplan met een planologische wijziging vooraf duidelijk wat hen op dit gebied te wachten staat wanneer zij een initiatief willen ontwikkelen.

1.2 Investeringsprogramma en ontwikkelprogramma geactualiseerd

Gemeente Waalre heeft ambities als het gaat om extra woningen en om investeringen in de fysieke leefomgeving. De toename van het aantal inwoners en gebruikers legt druk op stedelijke voorzieningen. De groei vraagt om investeringen in bijvoorbeeld infrastructuur, groen- en watervoorzieningen om de bereikbaarheid en leefbaarheid te kunnen waarborgen en verbeteren. Deze investeringen worden deels verhaald op de initiatiefnemers van een bouwplan.

Voor het bepalen van de tarieven voor financiële bijdragen is geïnventariseerd welke investeringen gemeente Waalre de afgelopen vijf jaren heeft gedaan en welke investeringen zij voornemens is te gaan doen de komende 10 jaar. Dit betreft investeringen in de fysieke leefomgeving die een verbetering zijn, geen onderhoud.

1.3 Uitvoeringsprogramma Omgevingsvisie als grondslag

De Omgevingswet stelt dat het vragen van financiële bijdragen moet zijn gebaseerd op een visie of programma waarin de relatie tussen investeringen en kostendragers is gelegd. Deze vereiste relatie is uitgewerkt in Omgevingsvisie Waalre vastgesteld door de Raad op 16 december 2021.

1.4 Gedifferentieerde tarieven financiële bijdragen naar draagkracht

Gemeente Waalre heeft de ambitie om meer sociale en betaalbare woningbouw te realiseren. Het rendement op sociale huurwoningen is in de regel lager dan bij woningen in de vrije sector. Om de realisatie van woningen in de goedkopere categorie financieel haalbaar te houden wordt er een

differentiatie aangebracht in de verschillende woningcategorieën. Door per prijsklasse een gewichtsfactor te bepalen is de bijdrage naar rato van draagkracht. Hierbij wordt voor realisatie van woningen in de sociale huur een lager tarief voor financiële bijdragen gevraagd dan voor realisatie van woningen in de vrije sector.

1.5 Uitvoering geven aan Motie begroting 2023: financiële bijdragen

In de raadsvergadering van 8 respectievelijk november 2022 is middels een Motie aan het College verzocht om *“bij de herziening van het grondbeleid en de nota kostenverhaal de kaders voor de toepassing van de verhaalbare financiële bijdragen voor o.a. de hierboven onder a, b en c genoemde categorieën (a. kwalitatieve verbeteringen landschap, natuur, water, of stikstofbalans; b. netwerkvoorzieningen voor infra (auto, fiets, OV) en recreatie met gemeentelijke of regionaal belang ; c. realisatie sociale woningbouw buiten plangebied via en vereveningsfonds sociale woningbouw) voor Waalre nader te bepalen”*.

Met het vaststellen van het programma Kostenverhaal en financiële bijdragen wordt uitvoering gegeven deze motie.

Bij behandeling van de Kadernota 2025 op 2 juli 2024 heeft u besloten om voorlopig af te zien van actualisering van de nota Grondbeleid. Hiermee blijft de huidige nota Grondbeleid voorlopig van kracht. Dit beleid is nog actueel en wordt ter informatie bij dit raadsvoorstel toegevoegd.

3.1 Er kan maar één vigerend beleidsdocument zijn

4.1 De reserve “fysieke leefomgeving” is noodzakelijk voor de uitvoering van het beleid

De nieuw te vormen reserve “fysieke leefomgeving” is bedoeld voor bestedingen ter realisatie van investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van Waalre. Kaders hiervoor zijn opgenomen in het Programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen”. Een reserve is nodig omdat het moment waarop de investeringen gedaan worden en het moment waarop de bijdragen hiervoor ontvangen worden veelal niet samen zullen vallen. De reserve ‘fysieke leefomgeving’ zal gevoed worden met bijdrage vanuit initiatieven van derden met bepaalde (ver)bouwplannen waarvoor een planologische wijziging nodig is. Daarnaast zal ook de gemeente Waalre, wanneer zij zelf als initiatiefnemer optreedt, vanuit de gemeentelijke grondexploitaties bijdragen. De onttrekking aan deze reserve heeft betrekking op de deelfinanciering van de investeringen die op de investeringsopgave staan. De bepaling van de stand van de bestemmingsreserve “fysieke leefomgeving” en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats via de jaarrekening en in de jaarlijkse begroting wordt een inschatting gemaakt van de te verwachten stortingen en onttrekkingen uit de reserve.

5.1 De reserve “sociale woningbouw” is noodzakelijk voor de uitvoering van het beleid.

In de Woondeal Metropoolregio Eindhoven en actualisatie Woonnotitie 2023 heeft gemeente Waalre zich gecommitteerd tot een programmaverdeling van nieuwbouwwoningen. Hierin is afgesproken dat minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen uit sociale huurwoningen bestaat. De reserve “sociale woningbouw” is bedoeld voor een storting en een onttrekking van een financiële compensatie wanneer in een

bouwplan minder respectievelijk meer dan 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Met het instellen van deze reserve geeft gemeente Waalre de mogelijkheid om af te wijken van de gestelde norm en deze op een andere locatie te compenseren. Het uitgangspunt is dat er 30% aan sociale huurwoningen wordt gebouwd. Er zijn 5 verschillende woningcategorieën, variërend van sociale huur tot vrije sector. Hoe groter het verschil in categorieën met sociale huur, hoe hoger de financiële compensatie voor verevening is. Oftewel, wanneer een initiatiefnemer in plaats van een sociale huurwoning een vrije sectorwoning bouwt (en hiermee de norm van 30% niet realiseert) moet hij meer compenseren dan wanneer hij een goedkope koopwoning realiseert. De bedragen die hiermee zijn aanzienlijk hoger dan de bedragen die eerder door gemeente Waalre werden gehanteerd. De gelden die zijn gestort in de reserve mogen enkel worden onttrokken aan de reserve ten behoeve van het realiseren van een surplus van het woningbouwprogramma onder voorwaarden. De bepaling van de stand van de reserve "sociale woningbouw" en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening en begroting.

Kanttelingen

1.1 Het risico bestaat dat er minder ontwikkelingen komen dan waar vanuit gegaan is

Zoals bij 2.1 aangegeven worden de tarieven voor financiële bijdragen bepaald door de investeringen die we de afgelopen vijf jaren hebben gedaan en de investeringen die we de komende 10 jaar voorzien en door het verwachte aantal (ver)bouwinitiatieven in Waalre voor de komende 10 jaar. Op het moment dat er minder bouwinitiatieven komen dan waar wij vanuit zijn gegaan, komen er minder middelen binnen. Dit betekent dat er minder bijdragen beschikbaar zijn voor de uitvoering van die investeringen vanuit de Reserve "fysieke leefomgeving". Wanneer dit aan de orde is zullen andere middelen moeten worden aangewend. Om dit risico zo klein mogelijk te maken is het gewenst minimaal elke vier jaar een nieuwe doorrekening te maken.

Kosten en dekking

1.1 Deel van de investeringen moet uit andere dekkingsbronnen komen

De reserve "fysieke leefomgeving" zal een deel van de investeringen op de investeringsopgave dekken. De wetgever verplicht de gemeente om de investeringslasten naar rato te verdelen tussen "bestaande stad" en ontwikkelmogelijkheden. Daarnaast wordt voor de investeringsopgave gerekend met te verwachten (subsidie) bijdragen van derden. De investeringsopgave is een momentopname. Op het moment dat er minder bouwinitiatieven worden gerealiseerd of minder subsidies worden verkregen dan verwacht, heeft dit uiteraard gevolgen voor de dekking van de desbetreffende investering. Er zal op dat moment financiering uit een ander potje moeten worden gevonden om de gewenste investering te kunnen doen. De volledige dekking van elke investering leggen wij aan u voor bij de begroting waarin de investering voorgelegd wordt.

1.2 Er kan sprake moeten zijn van voorfinanciering

Voor het moment van investering zal er steeds moeten worden afgewogen of de investering vooruitloopt op de te ontvangen bijdragen of dat gewacht wordt tot het moment dat de te verwachten bijdragen zijn ontvangen. Het saldo van de reserve mag niet negatief worden.

Wanneer dit aan de orde is, zullen wij u hierover informeren.

1.3 Geen sprake van voorfinanciering bij reserve "sociale woningbouw"

Betreffende de reserve "sociale woningbouw" kan geen sprake zijn van voorfinanciering. Het saldo van de reserve mag niet negatief worden, ofwel kan er geen aanspraak worden gemaakt op een bijdrage vanuit de reserve als het saldo onvoldoende toereikend is. Wanneer dit aan de orde is, zullen wij u hierover informeren.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Burgerparticipatie

Er heeft geen inwonersparticipatietraject plaatsgevonden vanwege de mogelijke economische belangen.

Inclusieve samenleving

Door de opzet van het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" wordt de bouw van sociale huur/betaalbare woningen gestimuleerd, waardoor meer inwoners woonruimte kan vinden.

Communicatie

1.1 De vaststelling van het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" zal worden bekend gemaakt via www.overheid.nl en op de website van gemeente Waalre.

Kernboodschap

Gemeente Waalre heeft een nieuw Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" vastgesteld. Hierin is vastgesteld op welke manier gemeente Waalre de kosten die de gemeente maakt voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven verhaalt op de ontwikkelaar.

Vervolprocedure en planning

De besluiten worden bekend gemaakt via www.overheid.nl en treedt in werking op de dag nadat het door de Raad is vastgesteld. Het College zal het Programma en de bijbehorende investeringslijst, indien nodig, elke vier jaar actualiseren of eerder indien dit door het College noodzakelijk wordt geacht.

Jaarlijks wordt gerapporteerd over de toevoegingen en onttrekkingen aan:

- Reserve 'fysieke leefomgeving'
- Reserve 'sociale woningbouw'
- Reserve 'Landschappelijke kwaliteiten'

De nota "reserves en voorzieningen" wordt bij de volgende actualisatie aangepast waarin de nieuwe reserves worden opgenomen en de oude worden ingetrokken.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen"

Bijlagen ter informatie

Nota Grondbeleid

Motie Begroting 2023: financiële bijdragen

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

burgemeester,



mr. drs. R.L. Franken,



M.F. Oosterveer