Aan de leden van de gemeenteraad

Leefomgeving, Wonen en Economie
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
5 april 2023		N. Rombout	9240

Onderwerp

Informatiebrief motie CPO

Geachte raadsleden,

Op 15 december heeft de raad van de Gemeente Oss de motie CPO 'verhaal kosten anterieure overeenkomst: wel uitstel, geen afstel' aangenomen. Het college werd daarin opgedragen om de kosten vanuit de anterieure overeenkomst voor CPO's op een zo laat mogelijk moment te verhalen en de raad in het eerste kwartaal van 2023 te informeren over de manier waarop uitvoering wordt gegeven aan de motie. In deze brief zal hierop worden ingegaan.

Aanleiding

De raad van de Gemeente Oss wilde met de motie CPO het college een opdracht meegeven om de kosten vanuit de anterieure overeenkomst op een zo laat mogelijk moment te verhalen. Het kan namelijk lastig zijn voor een CPO om in een vroeg stadium (voor)financiering te verkrijgen voor de kosten uit de anterieure overeenkomst. Dit hebben we in eerdere CPO-trajecten in Oss gezien. We hebben als Gemeente Oss daarom gekeken naar deze opdracht en komen met een reactie op uw motie passend binnen de geldende wet- en regelgeving.

Wettelijk kader en werkwijze

Deze motie dient in het licht van landelijke wetgeving en twee gemeentelijke nota's bekeken te worden: De Wet ruimtelijke ordening en de gemeentelijke uitwerking in de Nota Grondbeleid en de Nota Kostenverhaal, beide door de gemeenteraad van Oss vastgesteld in december 2021. Het vaststellen van een Nota Kostenverhaal is niet wettelijk verplicht, maar we hebben voor deze werkwijze gekozen omdat dit aan ontwikkelende partijen, zoals een CPO, duidelijkheid geeft over de te betalen bijdragen. Daarbij vinden we het als gemeente van belang om willekeur te voorkomen en een uniforme werkwijze te hanteren die geldt voor ieder nieuw aangewezen bouwplan binnen de gemeente. Door het vaststellen van deze Nota verhalen we als gemeente op uniforme wijze bij iedere ontwikkelende partij de kosten en is het bepalen van de hoogte van de bijdrage transparant.

Met deze nota's kiezen we er als gemeente voor om het financiële risico van voorbereiding voor de gemeente te beperken. We doen dit door onmiddellijke betaling te vragen van de gemeentelijke plankosten (de kosten van ambtelijke inzet voor voorbereiding en begeleiding van het plan) in de eerste, voorbereidende en onderzoekende fase via een intentieovereenkomst. Zodra het plan haalbaar blijkt, wordt de intentieovereenkomst opgevolgd door een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Als gemeente geven we de voorkeur aan de anterieure overeenkomst, zoals vastgelegd in de Nota Kostenverhaal. Dit houdt in dat de gemeente met een ontwikkelende partij afspraken maakt over het (voorgenomen) bouwplan. Afspraken gaan daarbij over locatie-eisen, het te realiseren programma, de fasering en het kostenverhaal (plankosten, kosten van planschade en bijvoorbeeld om kosten van aanpassingen in het openbaar gebied en/of een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen). Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die wordt getekend voordat een plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Niet alle kosten worden meteen in rekening gebracht en de daadwerkelijke betaling van een groot deel van de totale exploitatiebijdrage vindt meestal plaats na de totstandkoming van de anterieure overeenkomst. Dit zijn andere kosten dan de gemeentelijke plankosten die vooraf worden betaald. Er is dan voor de ontwikkelende partij (in dit geval de CPO) meer zekerheid dat het plan daadwerkelijk doorgaat. Het is daarbij voor de gemeente van belang dat er zekerheid is over de betaling van de te verhalen kosten, middels een bankgarantie of waarborgsom. Het daadwerkelijk betalen van de exploitatiebijdrage kan in termijnen geschieden, zoals is vastgelegd in de Nota Grondbeleid.

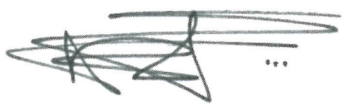
Reactie op motie

We zien dus dat we als gemeente door het vaststellen van de genoemde nota's en de landelijke regelgeving een kader hebben opgesteld waarmee we duidelijkheid voor onszelf en de ontwikkelende partijen, zoals CPO's, creëren. We hebben met dit kader gekozen voor eenduidigheid, waarmee we inzetten op gezonde zakelijkheid. Er is tegelijk al de mogelijkheid om niet alle kosten aan de voorkant te betalen, zonder dat we als gemeente onverantwoorde risico's nemen. Dat is het beoogde doel van het beleid en daarmee ook de ruimte die er op dit moment is voor CPO's. De ingediende motie is zo reeds in het beleid ingebed, zij het op een vrij strikte manier. Het college van Burgemeester en wethouders vindt dat het gecreëerde kader passend is voor CPO's. Tegelijk biedt het kader ruimte om in een unieke situatie maatwerk te kunnen leveren. Zo is dat bij de CPO's die we tot nu toe hebben begeleid ook gebeurd.

Conclusie

In de motie CPO 'verhaal kosten anterieure overeenkomst: wel uitstel, geen afstel' wordt gevraagd om maatwerk voor CPO's als het gaat om het betalen van de kosten van de anterieure overeenkomst. Juist met het in 2021 vastgestelde beleid uit de Nota Grondbeleid en Nota Kostenverhaal hebben we geprobeerd om een duidelijk en eenduidig kader voor gemeente en initiatiefnemers te scheppen. Gezien het hierboven geschetste kader, met onze eigen nota's als nadere invulling van de algemene regel uit de Wro, zijn we voor dit moment terughoudend met het bieden van maatwerk. Het huidig vastgestelde beleid biedt weinig ruimte om maatwerk toe te passen voor CPO-initiatieven. Het uitgangspunt van gezonde zakelijkheid vinden wij passend voor CPO's in het algemeen. In unieke situaties, waarin het beleid in een concreet geval onbillijk uitpakt, willen en kunnen we een uitzondering maken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens dezen,



S.M.J.N. van den Bergh
Wethouder Woonbeleid en volkshuisvesting c.a.