Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : A.J.M. Meulensteen
Zaakdossiernummer : **ZK25.00203**
Documentnummer : **2025.01763**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over Nota Kostenverhaal & Financiële bijdragen 2025**
Beleidsprogramma	:	**3.3 Wonen**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Onze nota Grondbeleid geeft aan dat we, naast een actieve rol bij gebiedsontwikkeling, soms ook een faciliterende rol pakken of de ontwikkeling geheel overlaten aan andere partijen. We bepalen onze rol afhankelijk van de opgave en de situatie. Dit noemen we situationeel grondbeleid. We zien diverse initiatieven met bouwplannen door andere partijen binnen onze gemeente. In onze gemeente komen projecten bijna altijd in goede samenwerking tot stand. Daarbij zijn we wettelijk verplicht om bindende afspraken te maken over het kostenverhaal.
Nieuwe bouwplannen vergen aanvullende investeringen in mobiliteit, klimaatadaptatie en leefkwaliteit. Deze investeringen zijn onder meer opgenomen in onze omgevingsvisie. Als gemeente kunnen we niet alles alleen bekostigen. Uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat initiatiefnemers met nieuwe bouwplannen meebetalen. In de omgevingsvisie is aangekondigd dat het instrument kostenverhaal bij de realisatie van de nieuwe bouwplannen structureel wordt ingezet.
De voorliggende nota biedt een transparant en eenduidig kader voor ons kostenverhaal, dat aansluit bij de nieuwe Omgevingswet. Daarbij dient iedere initiatiefnemer de juiste functies (bijvoorbeeld sociale woningbouw), volgens het vastgestelde beleid, te realiseren binnen haar eigen bouwplan. Wanneer wenselijk zoeken we samen met de initiatiefnemer naar mogelijkheden om vereffening tussen plannen en gebieden mogelijk te maken. De gemaakte afspraken over kostenverhaal en de locatie-eisen leggen we onderling vast om de realisatie ervan te verzekeren. Met de vaststelling van de Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen 2025 wordt motie 53 Betaalbare woningen d.d. 09-11-2023 afgedaan.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Deel A van de Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen 2025 vast te stellen;
2. Kennis te nemen van deel B van de Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen 2025;
3. Op grond van artikel 44 lid 2 van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) een voorziening Kwaliteitsverbetering Landschap in te stellen voor investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente;
4. Op grond van artikel 44 lid 2 van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) een voorziening sociale woningbouw in te stellen voor realisatie van de woondeal;
5. Het college te mandateren om de geoormerkte opbrengsten van derden aan deze voorzieningen toe te voegen en de planning en uitgaven via de Planning & Control cyclus te verantwoorden.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de nieuwe Nota Kostenverhaal:

- worden de kaders en uitgangspunten zoals die door de gemeente worden gehanteerd vastgelegd;
- wordt het mogelijk voor de gemeente om kosten buiten het plangebied te verhalen op initiatiefnemers en kan een financiële bijdrage gevraagd worden;
- wordt aan initiatiefnemers inzicht verschaft in de wijze waarop de gemeente kostenverhaal toepast en weten zij welke bijdrage er gevraagd wordt;
- wordt voldaan aan de regels zoals die bij de invoering van de Omgevingswet van kracht zijn.

Argumenten

1.1 De Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen is een uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid.

We voeren in principe situationeel grondbeleid. De nieuwe nota bepaalt aan de hand van een afwegingskader per situatie, waarbij de mate en urgentie bepalend zijn, de inzet van het grondbeleid. Per situatie wordt de best passende rol van de gemeente gekozen. De gemeente is bevoegd de gewenste ontwikkeling door middel van een omgevingsplanwijziging mogelijk te maken en, indien noodzakelijk, aanpassingen in de openbare ruimte te doen. De kosten die daarmee samenhangen worden doorberekend aan (verhaald op) de initiatiefnemer.
Naast het verhalen van kosten die direct samenhangen met ontwikkelingen stelt deze nota de gemeente in staat om financiële bijdragen te vragen aan initiatiefnemers. De nota maakt het mogelijk om binnen de kaders van de wet bijdragen te bepalen. Voor nu wordt gekozen voor het vragen van een bijdrage voor compensatie kwaliteitsverbetering landschap en een bijdrage voor de compensatie voor sociale woningbouw. De wijze van berekening van deze kosten is in deel B verder uitgewerkt.

1.2 De Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen is hiermee weer actueel, binnen wettelijke kaders en toepasbaar

De Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen 2025 vervangt de huidige nota welke door de raad is vastgesteld op 21 juli 2016 en welke een looptijd kende van 5 jaar. Op basis van deze nota kan de gemeente kosten verhalen welke samenhangen met een private ontwikkeling zowel binnen als buiten het beoogde plan. Daarnaast kan de gemeente kosten verhalen en/ of financiële bijdragen vragen voor investeringen die de gemeente doet mede ten behoeve van de beoogde private ontwikkeling. Op basis van deze nota:

- kan de gemeente in een private overeenkomst kosten verhalen op basis van een anterieure overeenkomst, of indien dit niet mogelijk is via het publiekrechtelijk spoor kosten verhalen bij initiatiefnemers;
- is duidelijk welke kosten naast de direct verhaalbare kosten aan “bovenwijkse voorzieningen” bijgedragen dient te worden;
- wordt de mogelijkheid geschapen om financiële bijdragen te vragen aan initiatiefnemers. Met het vaststellen van deze nota wordt in ieder geval een bijdrage gevraagd bij:
  - Het niet kunnen voldoen aan de vastgestelde woningbouw categorieën doordat er te weinig huur, sociaal, of koop goedkoop in een initiatief wordt gerealiseerd;
  - ontwikkelingen buiten het bebouwd gebied waarbij een bijdrage voor de kwaliteitsverbetering van het landschap betaald dient te worden op het moment dat deze niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden.

2.1 De nota is gesplitst in twee delen conform de bevoegdheden van raad en college

Deze nota is gebaseerd op de huidige Omgevingswet en bestaat uit een deel A en een deel B.

- Deel A vormt het kader voor het kostenverhaal en dient door de raad vastgesteld te worden;
- Deel B vormt een uitwerking van het kader en bepaalt de wijze waarop bepaalde kosten worden verhaald en is afhankelijk van toekomstige investeringen die de gemeente verricht en/ of van (nieuwe) plannen van initiatiefnemers. Dit deel van de nota wordt periodiek door het college herzien.

3.1 De kwaliteit van het landschap dient optimaal versterkt te worden

Een voorziening maakt het mogelijk om het geld dat besteed dient te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap op die locaties te laten landen waar dit het meest nuttig is. Soms is het onmogelijk alle investeringen in beplanting of andere landschapselementen in de directe omgeving van een ontwikkeling te laten plaatsvinden. Het is dan beter om in belangrijke landschapsprojecten te investeren in plaats van stringent vast te houden aan een volledige besteding van het geld in de omgeving van de te ontwikkelen locatie.

3.2 De voorziening biedt flexibiliteit waardoor vertraging voorkomen kan worden

Wanneer geld voor de kwaliteitsverbetering van het landschap (gedeeltelijk) ook elders binnen de gemeente besteed kan worden, kunnen mogelijke vertragingen voorkomen worden. Niet altijd hebben initiatiefnemers zelf genoeg grond in de omgeving van de ontwikkeling om daar de investeringen op te doen. Dan is men afhankelijk van andere grondeigenaren, hetgeen een vertragende werking kan hebben voor de betreffende woningbouw of andere ontwikkeling.

3.3 De voorziening maakt het mogelijk inkomsten en uitgaven die in de tijd niet synchroon lopen te verwerken

De inkomsten en uitgaven zullen niet alleen ruimtelijk uiteen lopen, maar kunnen ook in de tijd niet synchroon gaan verlopen. Het is mogelijk dat er in een bepaald jaar veel gelden vanuit de kwaliteitsverbetering landschap in de voorziening gestort worden en het niet mogelijk is om ook in datzelfde jaar de uitgaven op verantwoorde wijze te organiseren. Middels een voorziening kan zo'n geldstroom beter verwerkt worden.

4.1 Met de voorziening bijdrage sociale woningbouw kunnen we de regionale woondeal sneller realiseren.

Vanuit de regionale woondeal is vastgelegd dat er 30% sociale woningbouw moet worden gerealiseerd in een project. Indien dit niet kan worden gerealiseerd dan kan dit worden afgekocht, zodat er middelen zijn om bij een andere locatie meer sociale woningbouw te realiseren. Hierdoor kan er met een kleiner project waarbij 30% sociale woningbouw een hele opgave is om te realiseren door middel van de afkoop sneller gestart worden.

4.2 Een bijdrage uit de voorziening kan zorgen voor een interessantere businesscase voor ontwikkelaars.

Bij een ontwikkeling is de realisatie van sociale woningbouw vaak een verlieslatend onderdeel. Door een bijdrage uit de voorziening voor sociale woningbouw, als er meer dan de regionale woondeal aan sociale woningbouw wordt gerealiseerd, kan dit een stimulans zijn voor een ontwikkelaar. De businesscase zal voor hen dan aantrekkelijker zijn.

5.1 De begrotingsrechtmatigheid dient geborgd te worden

Het geld wordt verkregen van particuliere ontwikkelaars en is bedoeld om verplichtingen na te komen; in dit geval verplichtingen om te investeren in het landschap of sociale woningbouw. Zowel inkomsten als uitgaven zijn per jaar onzeker. Het is niet exact te voorzien welke ontwikkelingen afgerond zullen worden en een groot deel van de verplichtingen zal op de locatie gerealiseerd worden. Uitgangspunt blijft immers dat de inpassing en de

kwaliteitsverbetering van het landschap of de realisatie van maatschappelijke woningbouw bij de ontwikkeling plaatsvinden, maar als dat niet volledig kan dan is storten van een bijdrage in de voorziening mogelijk. Hoeveel geld er uiteindelijk gestort wordt in de voorziening is per ontwikkelingsproject onzeker. Ook de bestedingen zijn niet exact te voorzien. Wel zal voor de begroting een raming van de inkomsten en uitgaven gemaakt worden. De voorzieningen worden vanaf 2025 opgenomen in de producten van de Planning en Control cyclus. Tevens wordt middels de rechtmatigheidsverantwoording de inkoop- en begrotingsverantwoording aan de raad verstrekt.

Kanttekeningen

1.1 De gemeente blijft een rol spelen in kosten die worden gemaakt in projecten
Op basis van de deze nota kan slechts een deel van de kosten verhaald worden op private initiatieven. In veel gevallen zal de gemeente de kosten moeten voorschieten, waarna een deel van de kosten verhaald kan worden op de private initiatiefnemer.

1.2 Compensatie sociale woningbouw
De gemeente heeft in haar woonbeleid vastgelegd dat nieuwe initiatieven dienen te bestaan uit verschillende categorieën woningen op basis van een vaste verdeelsleutel. In grotere opgaves zullen partijen in staat zijn dit op de eigen locatie te realiseren. Voor kleinere plannen of op minder rendabele locaties wordt dit lastig. Om te voorkomen dat plannen niet ontwikkeld worden, of dat sociale woningbouw dusdanig versnippert dat dit niet interessant is voor een corporatie, kan via het vragen van een financiële bijdrage toch voldaan worden aan de norm, en kan op een andere locatie, waarbij partijen die juist meer dan de norm realiseren elders gecompenseerd worden.

3.1 en 4.1 De voorzieningen maken het nog belangrijker te zorgen voor transparantie
Gelden voor de kwaliteitsverbetering van het landschap of de sociale woningbouw worden bij voorkeur in de omgeving van de te ontwikkelen locatie besteed. Door de voorziening wordt het mogelijk om, indien nodig of gewenst, deze middelen (gedeeltelijk) ook elders te besteden. Het is belangrijk om te zorgen dat dit op transparante wijze gebeurt, ook naar de provincie en de regiogemeenten toe aangezien het gaat om een uitwerking van beleid uit de omgevingsverordening waarover regionaal afspraken gemaakt zijn (artikel 5.11 lid 4 omgevingsverordening Provincie Noord Brabant) voor wat betreft het landschap, en de regionale woondeal voor wat betreft de sociale woningbouw. Een transparante verantwoording vindt plaats in de jaarrekening, waarbij wordt aangegeven voor welke ontwikkelingen gelden gestort zijn en aan welke projecten gelden besteed zijn. Dit zullen waar mogelijk projecten zijn rondom of binnen de gemeentegrenzen. Ook zullen projecten vallen binnen de kaders van de omgevingsvisie, die door uw raad is vastgesteld. Bovendien zullen voor de berekeningen in alle gevallen de regionale afspraken over beide onderwerpen leidend zijn.

Financieel

Met het verhalen van kosten en het vragen van een financiële bijdrage wordt een deel van de kosten die de gemeente maakt om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren verhaald op private partijen. In veel gevallen zal de gemeente deze kosten deels moeten voorschieten voordat deze verhaald kunnen worden. Indien onderdelen waar het verhaal van de kosten, of de ontvangen bijdragen betrekking op heeft, niet wordt gerealiseerd dan zal deze terugbetaald moeten worden.
Voor de kwaliteitsverbetering van landschap en bijdrage sociale woningbouw vormen we een voorziening. Hierdoor verandert de financieringssystematiek en sluiten we aan bij de BBV (Besluit Begrotingsverantwoording gemeenten).
De dotatie aan de voorziening is de bijdragen van derden bij ontwikkelingen die kwaliteitsverbetering landschap niet in de direct omgeving van die ontwikkeling kunnen realiseren of niet voldoen aan de opgave sociale woningbouw. Door de gewijzigde financieringssystematiek, doteren we € 32.554 in

kwaliteitsverbetering en € 25.000 bijdrage sociale woningbouw in de voorziening, deze middelen waren al opgenomen in fondsen. Met dit besluit worden dit voorzieningen.
De voorziening wenden we aan voor de realisatie van projecten ter verbetering van het landschap of sociale woningbouw elders in de gemeente. De voorziening maakt het mogelijk de van derden verkregen middelen direct beschikbaar blijven voor het doel waarvoor ze ontvangen zijn.
In de producten van de Planning en Control cyclus informeren wij de raad over het verloop van de voorziening en wordt middels de rechtmatigheidsverantwoording de inkoop- en begrotingsverantwoording aan de raad verstrekt.

Voortgang

Na vaststelling zullen de uitgangspunten uit deze nota worden geïmplementeerd. Dit houdt o.a. aan dat in de standaarden voor overeenkomsten die we hanteren de uitgangspunten en verwijzingen naar de nota indien nodig worden verwerkt. Ook zal de mandaatregeling mogelijk moeten worden aangepast.

Communicatie

De Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen 2025 publiceren we conform de wettelijke plicht.

Bijlagen

2025.02072 Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen 2025

Het college van burgemeester en wethouders;

de secretaris,	de burgemeester,
C.A. de Haas	H.A.G. Ronnes

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 februari 2025, nummer. 2025.01763

b e s l u i t :
Wij stellen u voor:

1. Deel A van de Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen 2025 vast te stellen;
2. Kennis te nemen van deel B van de Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen 2025;
3. Op grond van artikel 44 lid 2 van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) een voorziening Kwaliteitsverbetering Landschap in te stellen voor investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente;
4. Op grond van artikel 44 lid 2 van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) een voorziening sociale woningbouw in te stellen voor realisatie van de woondeal;
5. Het college te mandateren om de geoormerkte opbrengsten van derden aan deze voorzieningen toe te voegen en de planning en uitgaven via de Planning & Control cyclus te verantwoorden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter, griffier,