Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024

Informatieronde

gemeente Drimmelen

Introductie

Even voorstellen



Jelmer Blom
Urban Reality



Paul Kuijten
Gemeente Drimmelen



01 Introductie

- Wat is het doel van vandaag?
- Wat is de rol van dit programma?

02 Uitleg kostenverhaal

- Welke trends zien we in het kostenverhaal onder de Omgevingswet?

03 Verschillen

- Wat zijn de verschillen tussen de huidige nota en het programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024?

04 Rol van de raad

- Wanneer bent u aan zet?



01. Introductie

Wat is de rol van dit programma?

Doel van het programma.

Doel van het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024

- Dit programma ondersteunt het coalitie akkoord **'Bouwen aan een duurzaam, sociaal en veilig Drimmelen'.**
- Ondersteunt als uitwerkingdocument de nota Grondbeleid 2023.
- Bevordert het kunnen bouwen van (veel) woningen en ander vastgoed als bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen.
- (Veel) woningen en ander vastgoed bouwen legt een evenredig groter beslag op het gebruik van onze aardbolstoffering (infrastructuur) door de gehele gemeente.
- Initiatiefnemers (waaronder de gemeente met actieve grondexploitaties) dienen evenredig bij te dragen **(= doel van het Programma)** aan kosten voor de aanpassingen van die aardbolstoffering uitgewerkt in een toegepaste rekenmethode.
- Voor het rekenmodel is gekozen voor een methode op basis van de integrale gemeentelijke vastgoedwaarden (WOZ-waarden).
- Dit programma gaat leiden naar een meer **pro-actieve houding** in de vraagstukken van ruimtelijke ontwikkelingen.

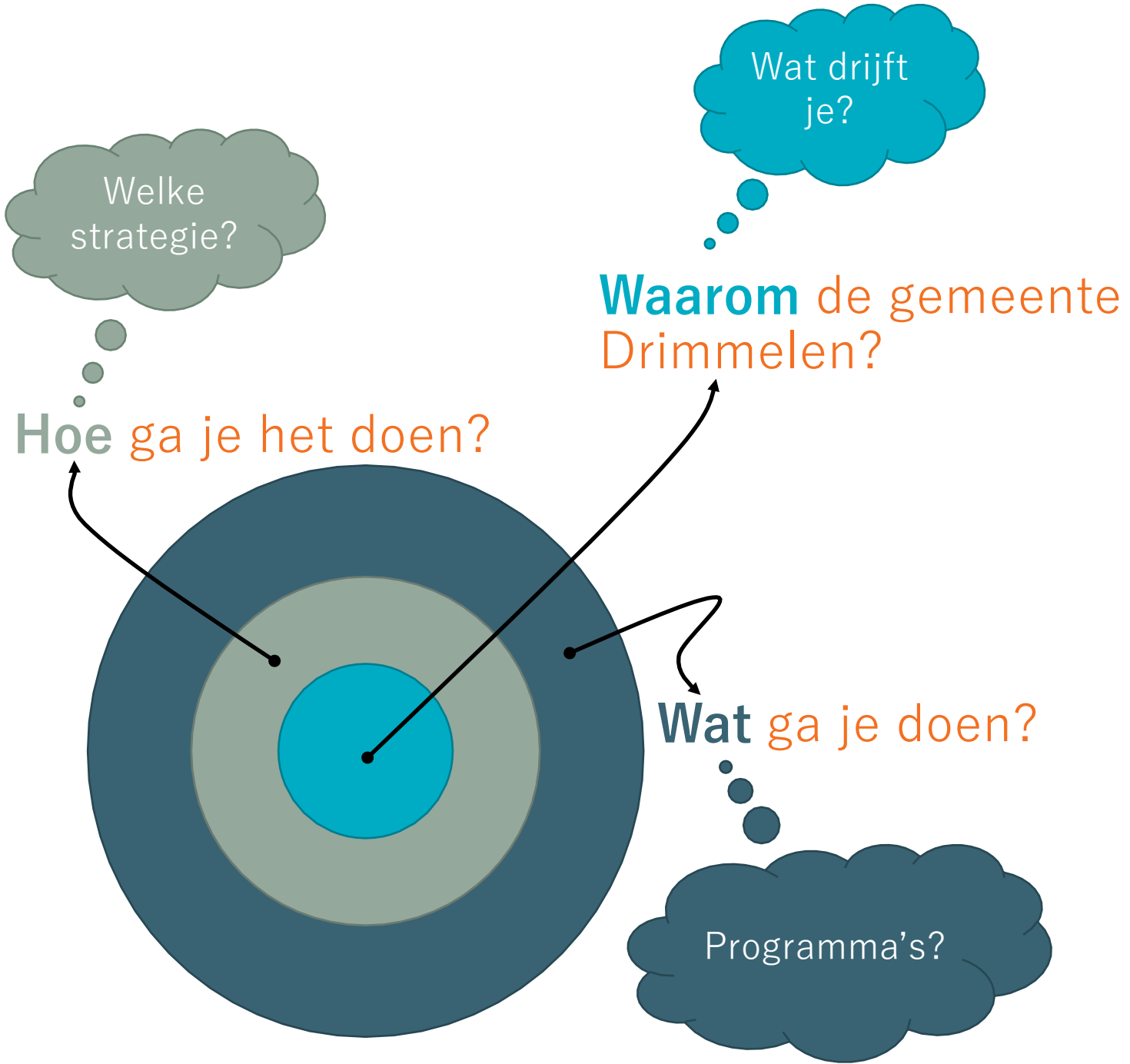
Nota's in breed ruimtelijk perspectief

Waarom en doel:

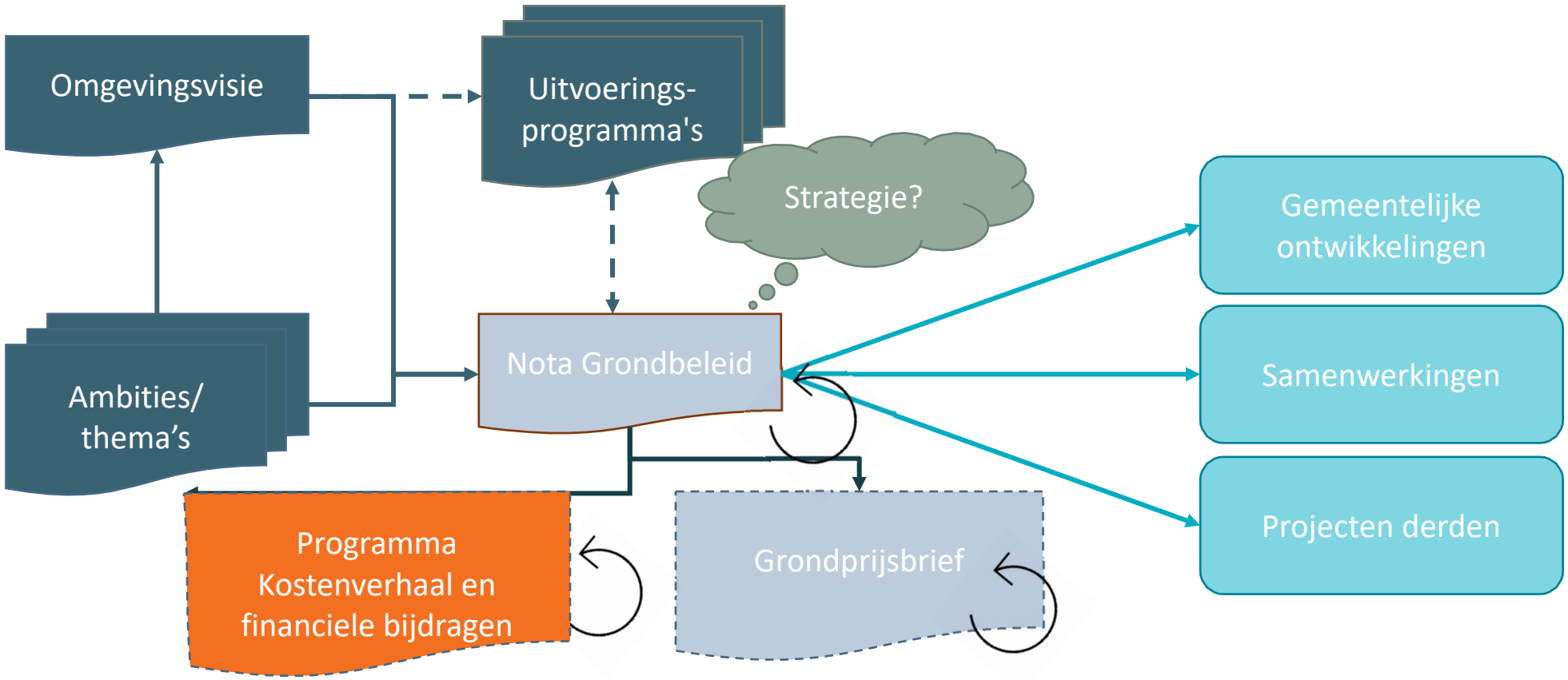
- Omgevingswet
- Omgevingsvisie & Omgevingsplan

Hoe: programma kostenverhaal

Wat: Uitvoeringsprogramma's: (o.a. Programma Wonen, Programma Economie, gemeentebegroting, etc.)



Nota’s in breed ruimtelijk perspectief





02.

Uitleg kostenverhaal

Welke trends zien we in het kostenverhaal onder de Omgevingswet?

Kostenverhaal is het verrekenen van de kosten van investeringen in publieke voorzieningen op de initiatiefnemer bij een gebiedsontwikkeling. Dit kan bijvoorbeeld gaan om de aanleg van straatverlichting, wegen, riolering of groenvoorzieningen. Wie een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt, moet hiervoor in veel gevallen een bijdrage betalen aan het bevoegd gezag.

- Duiding grondbeleid door VNG -

Van theoretische nota naar werkwijze

Oud

Vrijwillige bijdrage

Van: afwachten

Nieuw

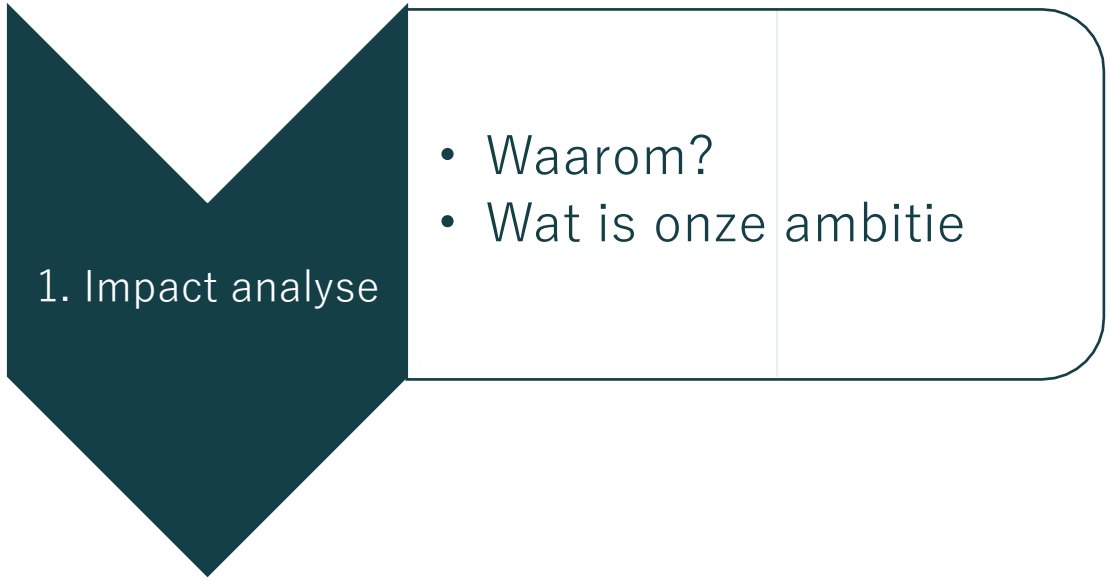
Verplicht kostenverhaal

Werkwijze is al benoemd in de Nota Grondbeleid 2023.

Naar: Meer in regie.

Programma Kostenverhaal

Stappen naar uitwerken!



Kostenverhaal is een verplicht thema in de Omgevingswet.

Wij wensen te voldoen aan deze regels zonder in strijdt te komen met andere wetten en regels.

Programma Kostenverhaal

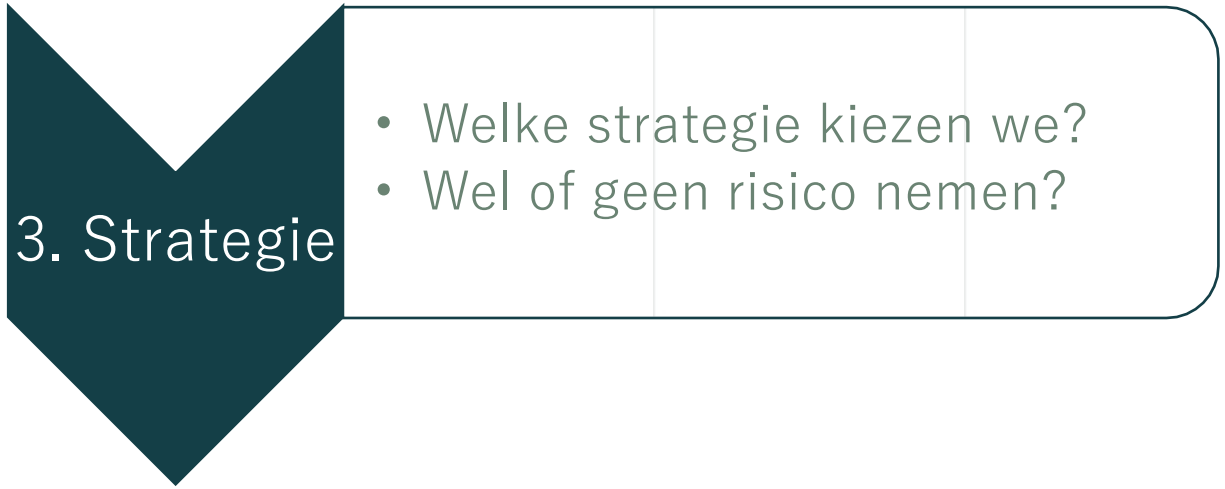
Wat?



De specifieke kostensoorten die kunnen worden verhaald als beschreven in artikel 8.15 (verhaalbare kostensoorten) van het Omgevingsbesluit (Ob) gaan wij verhalen.

Programma Kostenverhaal

Hoe?



- We kiezen in beginsel voor de anterieure overeenkomst.
- Als dit geen begaanbare weg is dan vallen we terug op de kostenverhaalsregels uit het omgevingsplan (voorheen exploitatieplan).
- We mijden elk denkbaar risico.



03.

Verschillen

Wat zijn de verschillen tussen de huidige nota (2018 – 2023) en toekomstig Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024.

Sturen op realisatie van ambities

Wat zijn de verschillen?

Was	Wordt
Vrijwillige bijdrage	**Verplicht kostenverhaal en financiële bijdrage**
Het kostenverhaal en de in te zetten instrumenten moeten de beleidsdoelen en de (kwaliteit van de) ruimtelijke ontwikkeling blijven ondersteunen.	Nu komt nóg **meer** de **focus** te liggen **op** de **bijdrage** aan **(maatschappelijke) beleidsdoelen zoals grond voor scholen, sociale huurwoningen, duurzaamheid enz.**. Dit maken we inzichtelijk door voor elk project een ambitiekader vast te stellen tegelijk met de projectopdracht (= bevoegdheid college).
Het **kenmerkende** van het **kostenverhaal** in **Drimmelen is** dat **maatwerk** wordt gezocht om door onderhandeling en samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemers, bestuurlijk gewenste invullingen tot stand te laten komen.	Ongewijzigd.
Gemeente is terughoudend in actief handelen.	Bij een hoge mate van urgentie en maatschappelijk belang kan worden overgegaan op een **actieve rolinvulling** van de **gemeente**.
De **strategie** tot het realiseren van sociale huurwoningen, goedkope- en betaalbare woningen **volgt uit** de **afweging urgentie, belang en de noodzaak** van vastgestelde bedrijfsplannen van de corporatie en het programma wonen van de gemeente.	Ongewijzigd.

Sturen op realisatie van ambities

Wat zijn de verschillen 2?

omschrijving	was	wordt
landschappelijke inpassing	van toepassing dan geen bijdrage RO	bijdrage RO (bovenwijkse voorzieningen) wordt geheven voor alle niet-agrarische functies
Prijs bij te dragen per categorie	Aanname 20%	berekend o.b.v. de WOZ waarden bestaande voorraad vastgoed vs. nieuw te bouwen vastgoed op basis van programma wonen, economie enz. (uitkomst =20 % van de kostenvragers). Resultaat een lichte verhoging.
vereveningsreserve	Is Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf gemaximeerd op weerstand risico actieve grondexploitaties met een minimum van 400k	De Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf breder in te zetten door het ongelabelde budget (400k) in te zetten voor het opstarten van projecten binnen vastgestelde programma's aan wonen en economie met een te voorziene actieve grondexploitatie.
Cyclus tot herzien van kostenverhaal	herzien in 4 jaarlijkse cyclus	doorlopend totdat de wet wijzigt. De onderbouwing / berekening jaarlijks indexeren en 4 jaarlijks (bestuurscyclus) integraal herzien.
Afroming commerciële woningen t.b.v. sociale huurwoningen.	de wet voorzag hier niet in.	Nieuw element in het programma. De Omgevingswet geeft hiertoe de mogelijkheid.

Sturen op realisatie van ambities

Wat zijn de verschillen 3?

omschrijving	was	wordt
Project initiatieven	Overwegend facilitair, handelen op aanvraag.	Toetsen op toegevoegde waarde cf. Grondbeleid 2023, en eerst afspraken maken. Wordt vastgelegd in een intentieovereenkomst (vanaf 6 woningen) alvorens een facilitair project start.
Actieve grondexploitaties	Handelen op aanvraag bouwkavels.	In eerste aanleg via een aanbestedingsprocedure ter voorkomen van staatssteun en interveniëren in de Wet Markt en Overheid.
Budget voor opstarten projectinitiatief	Geen budget	Jaarlijks € 150.000,- uit Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf



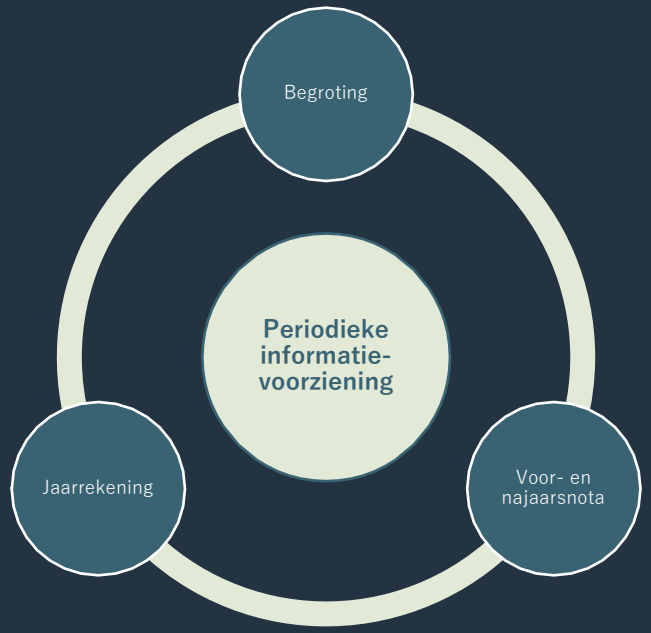
04.

De rol van de raad

Wanneer bent u aan zet?

Tussentijdse sturing

Wanneer kan u (bij)sturen?



In Paragraaf grondbeleid

- Jaarrekening
  - Voorjaarsnota (lopende jaar)
  - Najaarsnota (jan-aug)
- Begroting

Buiten de reguliere P&C-cyclus

- Proactief informeren bij gevoelige plannen

Wanneer ziet u ons terug?



- Gemeenteraad: 12 september



05.

Hebben jullie vragen?