Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	30 januari 2025
Afdeling	:	Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	nota grondbeleid en nota kostenverhaal en financiële bijdragen
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting
In de nota grondbeleid beschrijft de gemeente hoe gronden kunnen worden ingezet om de beleidsdoelen, zoals bijvoorbeeld woningbouw of aanleg van fietspaden, te realiseren. In de nota kostenverhaal en financiële bijdragen staat welke kosten en bijdragen de gemeente bij de ontwikkeling van nieuwe (woningbouw-)locaties bij initiatiefnemers in rekening kan brengen. Het gaat dan bijvoorbeeld om bijdragen aan de fysieke leefomgeving en het vereveningsfonds sociale huurwoningen. De nota's zijn geactualiseerd en aangepast aan de Omgevingswet en kunnen nu worden vastgesteld.

Inleiding
De nota grondbeleid beschrijft hoe de gemeente grondpolitiek kan inzetten om beleidsdoelen, zoals bijvoorbeeld woningbouw of aanleg van fietspaden, te realiseren. De huidige nota grondbeleid is vanaf 2018 in werking. In beginsel wordt de nota grondbeleid elke vier jaar geactualiseerd. In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is aanpassing van de nota uitgesteld, zodat de aanpassingen die uit die wet volgen meegenomen kunnen worden. Naast de aanpassing aan de nieuwe wet, is ook rekening gehouden met bestuurlijke wensen. Zo gaat de nieuwe nota grondbeleid uit van een meer actieve grondpolitiek en wordt voorgesteld om het college meer ruimte te geven voor de verwerving van strategische gronden. Hierdoor kan gemakkelijker worden ingespeeld op de opgaven die op de gemeente afkomen, o.a. als gevolg van de schaalsprong.
Waar het kostenverhaal nog onderdeel was van de nota grondbeleid 2018, is dat deel nu in een aparte nota opgenomen. De nota kostenverhaal en financiële bijdragen geeft de kaders op welke manier de gemeentelijke kosten voor een specifiek initiatief worden verhaald. Voor de aangewezen kostenverhaalsplichtige activiteiten heet dit het kostenverhaal. Naast het kostenverhaal biedt de Omgevingswet de mogelijkheid om financiële bijdragen bij initiatiefnemers te vragen. In deze nota is de onderbouwing- en de hoogte van de financiële bijdragen opgenomen. Daarbij gaat het om een bijdrage voor de fysieke leefomgeving en, als er niet voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd, een bijdrage aan het vereveningsfonds sociale huur.

Voorstel
1. De Nota grondbeleid gemeente Bergeijk 2025 vast te stellen met daarin de volgende hoofdpunten;
    a. De gemeente voert een dynamisch grondbeleid waarbij per ontwikkeling volgens de routekaart wordt bepaald welke houding en rol de gemeente in die ontwikkeling inneemt.
    b. Het accent wordt daarbij waar mogelijk gelegd op een actief grondbeleid.
    c. Een beschrijving van de grondbeleidsinstrumenten, waaronder strategische grondverwerving.
    d. Ten behoeve van de strategische grondverwerving jaarlijks bij de begroting een krediet van € 2.000.000 ter beschikking te stellen aan het college t.b.v. de verwerving van strategische gronden tot een maximale balanswaarde van € 5.000.000.

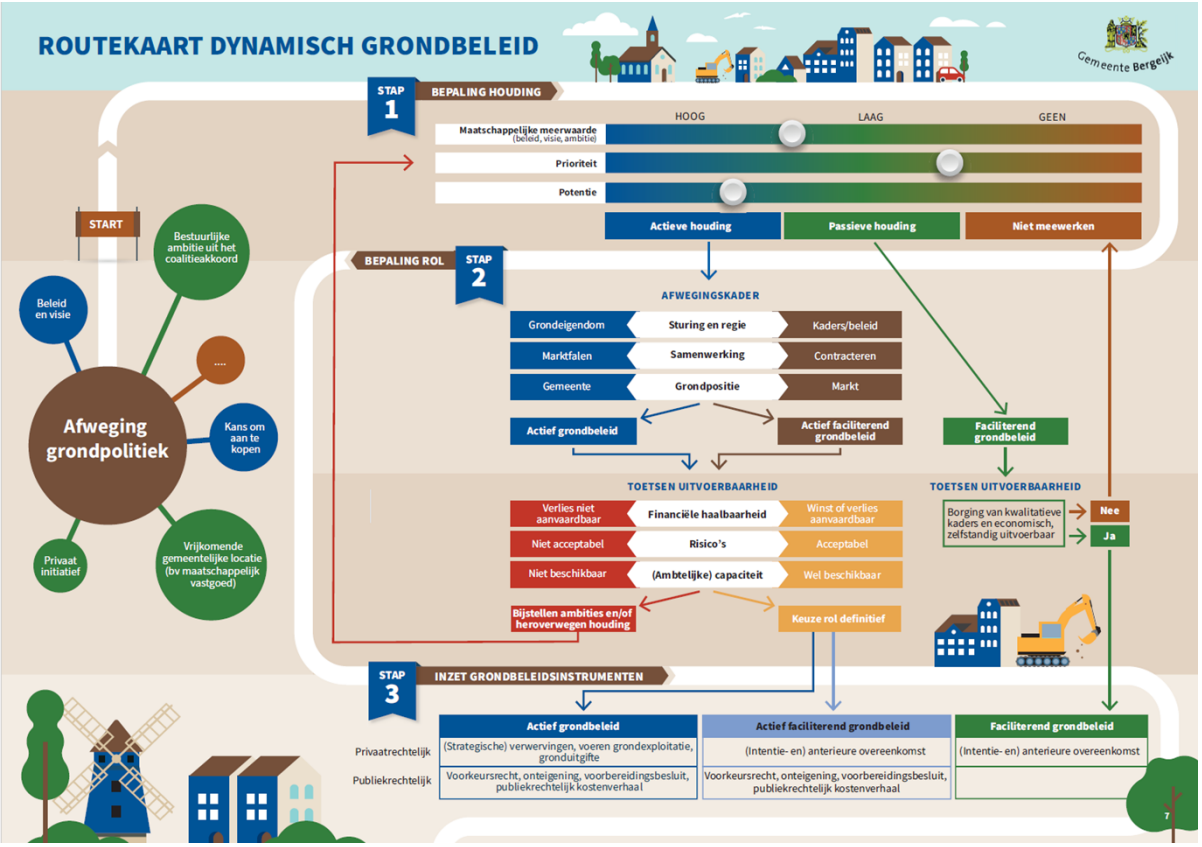
   e. De grondprijzen worden door het college in een grondprijzenbrief vastgesteld.
   f. De financiële kaders waarbinnen het grondbeleid wordt uitgevoerd.
   g. De opheffing van de algemene reserve behoedzaamheid grondtransacties..
2. De Nota kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Bergeijk 2025 vast te stellen met daarin de volgende hoofdpunten:
   a. Een beschrijving van de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden over het kostenverhaal en de specifieke uitgangspunten voor Bergeijk.
   b. De financiële bijdragen fysieke leefomgeving die als volgt wordt bepaald:

Wonen, tarief per woning:	
sociale huur	€ 2.130,=
middeldure huur	€ 3.410,=
goedkope koop	€ 2.450,=
middeldure koop	€ 4.150,=
dure koop en dure huur	€ 6.390,=
Niet- wonen, tarief per m² uitgeefbaar/BVO	€ 3,60 p/m2

   c. De financiële bijdrage verevening sociale woningbouw, waarbij ontwikkelingen die niet voldoen aan het uitgangspunt van 30% sociale huur een afdracht doen aan het vereveningsfonds, van waaruit corporaties een bijdrage kunnen ontvangen voor de bouw van sociale huurwoningen op andere locaties.
3. De nota grondbeleid d.d. 27 december 2017 in te trekkenop de dag van inwerkingtreding van de Nota Grondbeleid

Beoogd effect
De nota grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om de doelstellingen van de gemeente zoals bijvoorbeeld vastgelegd in de Omgevingsvisie of het coalitieprogramma te realiseren. Dan kan het gaan om bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, maar ook om infrastructurele of groene opgaven.
Ook de nota kostenverhaal en financiële bijdragen is geen doel op zich maar een instrument om de kosten welke gemaakt worden voor nieuwe voorzieningen, bijvoorbeeld een fietspad, te kunnen verhalen op nieuwe initiatieven. Zo heeft een nieuwe woningbouwlocatie ook voordeel van de aanleg van een nieuw fietspad en is het redelijk dat vanuit die nieuwe ontwikkeling daar een financiële bijdrage aan geleverd wordt.

Argumenten
1.1.a Met een dynamisch grondbeleid kan de gemeente flexibel inspelen op ontwikkelingen
Een dynamisch grondbeleid betekent dat de gemeente voor ieder initiatief bepaalt welke houding wordt aangenomen, welke rol de gemeente wil innemen en welke instrumenten ze gaat inzetten. Om daarin de goede keuzes te kunnen maken is een routekaart ontwikkeld. Door deze routekaart te doorlopen wordt per project een keus gemaakt over de gewenste positie van de gemeente in dat project.



1.1.b Actief grondbeleid geeft meer mogelijkheden voor sturing
Belangrijk bij het doorlopen van deze routekaart is de keus voor een meer actief grondbeleid. Bij een actief grondbeleid streeft de gemeente er naar om zelf eigenaar te worden van de gronden. Hoewel de gemeente ook als zij geen eigenaar is goed kan sturen op de realisatie van maatschappelijke doelen, geeft een actief grondbeleid daarvoor nog meer mogelijkheden. Bijvoorbeeld als het gaat om het realiseren van voldoende sociale huurwoningen, het inrichten van meer groen of zorgen voor een duurzame manier van energieopwekking.

1.1.c Strategische grondverwerving creëert mogelijkheden voor een actieve grondpolitiek en
1.1.d Om strategisch gronden te kunnen verwerven is een budget voor het college noodzakelijk
Door grondpositie te krijgen kan de gemeente naast haar publieke rol, ook vanuit de positie als eigenaar sturing geven. Dan is het noodzakelijk om snel in te kunnen springen op kansen tot grondaankoop die zich voordoen en zo strategisch gelegen gronden te verwerven. Het voorstel is om daarvoor jaarlijks bij de begroting een krediet van € 2.000.000 beschikbaar te stellen. Binnen dat krediet kan het college strategisch gronden verwerven. Daarbij wordt wel een maximum gesteld van een totaal aan € 5.000.000 aan balanswaarde. Deze aankopen worden in het eerst volgende rapportagemoment de van de planning en control cyclus gemeld.
Overigens betekent dit niet dat als deze bedragen overschreden worden geen aankoop mogelijk is. Nog steeds is dan verwerving mogelijk, maar dan zal het college daarbij een voorwaarde moeten opnemen dat voor die aankoop goedkeuring van de gemeenteraad nodig is.

1.1.e Om snel in te kunnen spelen op gewijzigde marktomstandigheden stel het college de grondprijzen vast in een grondprijzenbrief
In het huidige grondbeleid worden de grondprijzen door de raad vastgesteld. Daardoor zitten er vaak groot tijdsverloop tussen het bepalen van de grondprijs en de daadwerkelijke verkoop. Met het risico dat de marktomstandigheden inmiddels gewijzigd zijn. Om hier beter op in te kunnen spelen wordt

voorgesteld dat het college de grondprijzen vaststelt. Uiteraard moet het college daarbij wel binnen de door de raad vastgestelde kaders uit de nota grondbeleid blijven.

1.1.f. De financiële kaders geven duidelijkheid binnen welke grenzen het grondbeleid wordt uitgevoerd.
Zoals ook in het huidige beleid is geregeld, geldt ook in de nieuwe nota grondbeleid dat twee keer per jaar de grondexploitaties worden geactualiseerd. Daarbij is vooral ook van belang dat de risico's goed in beeld worden gebracht en dat de omvang van de risicoreserve grondexploitaties op die risico's wordt afgestemd.

1.1.g. Gronden worden geactiveerd middels een krediet
Gronden worden geactiveerd middels een krediet. Daarnaast zijn de structurele geraamde grondinkomsten vanaf het jaar 2028 niet meer aan de orde. Door het opnemen van een jaarlijks krediet in de begroting, kan de algemene reserve behoedzaamheid grondtransacties vervallen. Het saldo van deze reserve zal worden toegevoegd aan de algemene reserve.

2.1.a In de Omgevingswet staan de regels voor kostenverhaal
Tot 1 januari stonden de regels voor het kostenverhaal in de Wet ruimtelijke ordening. Vanaf 1 januari geldt de Omgevingswet. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij bepaalde activiteiten, waaronder woningbouw, kosten te verhalen. Daarbij is ook vastgelegd welke kosten dan verhaald moeten worden, zoals bijvoorbeeld de kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan, de kosten van de het nieuwe openbaar gebied of de kosten van nadeelcompensatie. Deze verplicht te verhalen kosten hebben een directe samenhang met de betreffende ontwikkeling.

Naast dit verplichte kostenverhaal geeft de Omgevingswet gemeenten ook de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen. Dit betreft dus een bevoegdheid en geen verplichting. Deze bijdrage kan betrekking op investeringen in verband met:

1) Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren
2) Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.

Deze investeringen hebben geen oorzakelijk verband met een specifiek initiatief, maar dat initiatief heeft wel voordeel van deze investeringen.

Deze kosten kunnen zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk verhaald worden. Het privaatrechtelijke spoor betekent dat in een anterieure overeenkomst de afspraken worden vastgelegd. Deze lijn heeft de voorkeur omdat

- dit meer mogelijkheden geeft,
- vooraf duidelijkheid geeft voor zowel de initiatiefnemer als de gemeente,
- er geen kosten worden gemaakt voor het opstellen van kostenverhaalsregels of -voorschriften.

Mocht het niet lukken om een overeenkomst te sluiten, dan kan via het publiekrechtelijk spoor het kostenverhaal worden afgedwongen. Daarvoor worden dan in het omgevingsplan kostenverhaalsregels opgenomen of in de BOPA kostenverhaalsvoorschriften.

2.1.b Door het vragen van de bijdragen fysieke leefomgeving dragen nieuwe ontwikkelingen naar evenredigheid bij aan nieuwe voorzieningen.
Het gaat hier om investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren zoals de aanleg van nieuwe wegen en fietspaden en de realisatie van groen- of parkeervoorzieningen. In de huidige grondnota is dat te vergelijken met de bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving (ROL).
Om de hoogte van de bijdrage te kunnen bepalen zijn de toekomstige investeringen geïnventariseerd, maar is ook gekeken naar de investeringen van de afgelopen jaren. Vervolgens zijn deze kosten naar rato verdeeld over de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande voorraad. In de nota staat uitgelegd hoe deze verdeling heeft plaatsgevonden. Op basis van deze onderbouwing zijn de bijdragen als volgt:

Wonen, tarief per woning:

sociale huur	€ 2.130,=
middeldure huur	€ 3.410,=
goedkope koop	€ 2.450,=
middeldure koop	€ 4.150,=
dure koop en dure huur	€ 6.390,=
Niet- wonen, tarief per m² uitgeefbaar/BVO	€ 3,60 p/m2

Deze bijdragen worden in de regel bij ontwikkelaars in rekening gebracht, maar er is wel een aantal uitzonderingen, bijvoorbeeld als er sociale huurwoningen door een corporatie worden gebouwd.

2.1.c Door het vragen van een bijdrage voor verevening sociale woningbouw wordt de bouw van sociale huurwoningen gestimuleerd.
Conform de woonvisie is het uitgangspunt dat in elke nieuwe ontwikkeling 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Indien een locatie niet of minder geschikt is voor de realisatie van sociale woningbouw – bijvoorbeeld doordat het een te klein woningbouwprogramma betreft, of doordat een corporatie geen mogelijkheden ziet, kan (een deel van) de opgave aan sociale woningen worden omgezet in een afdracht aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. De initiatiefnemer moet daarbij aantonen dat de doelstelling van 30% sociale huurwoningen niet haalbaar is. In dat geval kan alsnog medewerking worden verleend aan het initiatief, maar betaalt de initiatiefnemer wel een bijdrage aan het vereveningsfonds.
De bijdrage is gebaseerd op het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid t.a.v. korting op de grondprijs voor sociale huurwoningen: € 70,- per m2 . Dit verschil in grondprijs van € 70,- wordt vermenigvuldigd met het percentage sociale woningbouw dat het initiatief tekort komt wat weer vermenigvuldigd wordt met de kavelgrootte van de te realiseren woning. Dit houdt in dat de gemeente bij een initiatief zonder sociale woningen, 30% van het verschil in grondwaarde in rekening brengt. Bij een project van 4 koopwoningen op een perceel van 1000m2, waar dus geen sociale huur wordt gerealiseerd, wordt dus een bijdrage van (1000m2 x 30% x €70=) € 21.000 gevraagd.

Deze bijdrage wordt gestort in het vereveningsfonds. Vanuit dit fonds kunnen corporaties, onder voorwaarden, een bijdrage krijgen voor de bouw van sociale huurwoningen op andere locaties.

Dit deel van de nota kostenverhaal vervangt het eerder door de raad vastgestelde beleid “werkwijze vereveningsfonds sociale woningbouw d.d. 28 januari 2021, waarbij enkele verbeteringen zijn doorgevoerd. Zo is het bedrag geïndexeerd van € 65,-- naar € 70,-- p/m2

Kanttekeningen
2.1 De nota kostenverhaal kan belemmerend werken voor woningbouwontwikkeling
Het vragen van bijdragen kan een extra belemmering zijn voor de woningbouw. Daarom is er in het beleid een aantal uitzonderingen opgenomen. Zo is er een vrijstelling voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving voor sociale huurwoningen, die geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft of voor maatschappelijk vastgoed voor niet-commerciële doeleinden.
Een vrijstelling voor het vereveningsfonds sociale woningen is o.a. mogelijk bij initiatieven die vallen onder het beleid ‘beter benutten bestaande woningvoorraad’.
Daarnaast kan het college in uitzonderlijke situaties afwijken van de hoofdregel. Dit kan als een gebiedsontwikkeling voor de gemeente een grote maatschappelijke meerwaarde heeft én aangetoond wordt dat met een bijdrage de ontwikkeling financieel niet haalbaar is.

Financiën
Door het accorderen van het voorstel wordt jaarlijks bij de begroting een krediet van € 2.000.000 aangevraagd voor de verwerving van gronden. In de planning en control cyclus wordt de besteding van het krediet inzichtelijk gemaakt en restanten vallen vrij na afloop van een jaar.

Door het opnemen van een jaarlijks krediet en het feit dat gronden geactiveerd worden, is dit ook een natuurlijk moment om de reserve behoedzaamheid grondtransacties op te heffen. Vanaf het jaar 2028 zijn er geen structurele inkomsten uit gronden geraamd en tussentijds is het mogelijk om bijstellingen op grondverkopen in de planning en control cyclus te verantwoorden. Na opheffen van de reserve wordt een bedrag van € 1.000.000 toegevoegd aan de algemene reserve.

Tot slot zal de naam van de Bestemmingsreserve ruimtelijke ontwikkeling leefbaarheid en vestigingsklimaat (ROL) op basis van de nota Kostenverhaal en financiële bijdragen van naam veranderen. Deze naam wordt “bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving” en dit zal worden verwerkt bij de jaarstukken 2024.

Maatschappelijk verantwoord inkopen
Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie
Het beleid wordt na vaststelling gepubliceerd. Het beleid treedt in werking op de dag na publicatie.

Uitvoering
Na inwerkingtreding van het beleid zal dit bij nieuw te starten initiatieven worden toegepast. Daar waar de onderhandelingen al in een gevorderd stadium zijn worden deze nog op basis van het vorige beleid afgerond.

Bijlagen
- Concept raadsbesluit Nota grondbeleid gemeente Bergeijk 2025
- Concept raadsbesluit Nota kostenverhaal gemeente Bergeijk 2025

Advies Raadscommissie
GZ heeft in haar vergadering d.d. 09 januari 2025 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 30 januari 2025.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris	Burgemeester