Aan de Raad

Made, 4 juli 2024

Raadsvergadering 12 september 2024	**Registratienummer:** 2024028820 2024028820 **Casenr:** 24.00339
Onderwerp: Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** P. Kuijten	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024	**Ter inzage:** 1. Rekenmodel aan Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024.

SAMENVATTING

Als gevolg van het in werking treden van de Omgevingswet, het verstrijken van de termijn waarvoor de Nota Kostenverhaal 2018 - 2023 werd vastgesteld en voortschrijdend inzicht is het wenselijk het kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen te heroverwegen. Voorgesteld wordt het nieuwe Programma kostenverhaal 2024 te laten vaststellen door uw gemeenteraad. De Nota kostenverhaal 2018 – 2023 wordt ingetrokken nadat het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024 is vastgesteld maar kent een doorwerking voor de tot heden gesloten overeenkomsten.

VOORGESCHIEDENIS

In de Omgevingsvisie is aangegeven hoe wij de toekomst van de gemeente voor ons zien. Om onze ambities uit deze visie waar te maken, moeten we (blijven) investeren in voorzieningen, en dat kost geld. De gemeente kan en hoeft deze kosten echter niet alleen te dragen. Daarom verhalen we een deel van deze kosten op nieuwbouwplannen. Dit kostenverhaal en de financiële bijdragen gebruikt de gemeente vervolgens om de voorzieningen (mede) te kunnen financieren en aan te kunnen leggen.
De voorzieningen zijn van maatschappelijk nut en hebben één-op-één relatie met de groei van de gemeente. Het belang en de baat van de voorzieningen overstijgen een initiatief. Vanwege het nut voor meerdere gebieden, niet alleen het initiatief, verdelen we ook de kosten voor deze voorzieningen. Iedereen draagt dus bij aan de aanleg (en niet aan het onderhoud) van bijvoorbeeld nieuwe wegen, fietspaden, speelplaatsen, parken of recreatiemogelijkheden. Zo kan iedereen (blijven) genieten van deze voorzieningen in de gemeente.

Voor het kostenverhaal zijn een aantal componenten van belang.

Binnen het kostenverhaal onderscheiden we een 4-tal verplichte componenten; te weten

- Kosten voor ambtelijke inzet (plankostenscan);
- Bovenwijkse voorzieningen (Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024 (voor definitie zie bijlage definities))
- Financiële bijdrage ten behoeve van sociale huurwoningen (Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024)

- Gebiedseigen kosten (begroting van kosten opgemaakt door Openbare werken) bestaande uit;
    - Bouw- en woonrijp maken;
    - Aanpassingen aan de bestaande boven- en ondergrondse infrastructuur voor het aansluiten van een ontwikkeling;
    - Idem voor de aanpassingen die een direct verband houden met een ontwikkeling.

En een 2-tal gemeentelijke componenten; te weten;

- Gebruik van gemeentegrond (verkoop of vruchtgebruik op basis van taxatie)
- Landschappelijke inpassing (op basis van de structuurvisie Landschappelijke inpassing 2013)

Het toepassen van de plankostenscan, het invoegen van gebiedseigen kosten, het gebruik van gemeentegrond en de heffing landschappelijke inpassing is een verplichte uitvoering waartoe het college haar bevoegdheden heeft op basis van vastgesteld beleid.

Voor de Bovenwijkse voorzieningen (voor definitie zie bijlage definities) en de financiële bijdrage sociale huurwoningen dient het bijgevoegde Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024 door uw gemeenteraad te worden vastgesteld. Het Programma voldoet aan de vereisten uit de Omgevingswet.
Het gaat om gevolgen voor de fysieke leefomgeving door het ontwikkelen van ruimtelijke plannen voor o.a. wonen, bedrijven, maatschappelijke ruimtes, etc. Deze gevolgen worden uitgedrukt in geld en naar toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit ten laste van de te ontwikkelen planinitiatieven gebracht.

Hiervoor is een rekenmodel gemaakt dat onder geheimhouding te lezen is. De geheimhouding is van kracht omdat in het rekenmodel begrotingen zijn opgenomen met naam en plaats. Brede bekendheid bij het publiek kan de gemeente economisch schaden wanneer zij in de volle openbaarheid ter inzage liggen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

De doelstelling van het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024 is:

1. Het hebben van een heldere strategie ten aanzien van het kostenverhaal;
2. Het realiseren van het ruimtelijke beleid van de gemeente;
3. Het realiseren van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten van te ontwikkelen locaties over alle betrokken partijen.

De kaders en instrumenten van het huidige kostenverhaal zijn onder de Omgevingswet niet geheel van kracht en toepasbaar. Tevens zijn er componenten voor kostenverhaal en -financiële bijdragen toegevoegd. Al met al is het met het oog op de huidige economische situatie en de gewijzigde wetgeving een goede zaak om de rol van de gemeente tegen het licht te houden.

Het Programma kostenverhaal 2024 is een instrument om gevolgen van ruimtelijke initiatieven in de fysieke leefomgeving te financieren en een ruimtelijke initiatief haar deel te laten betalen voor de gevolgen in die fysieke leefomgeving. Het Programma kostenverhaal 2024 levert de gereedschapskist waarmee ruimtelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen (deels) gefinancierd kunnen worden.

Het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024 geeft een instrument om kosten die de gemeente moet maken mede als gevolg van een ruimtelijk initiatief te verhalen op de veroorzaker i.c. de initiatiefnemer. Het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024 is dus **geen** instrument of afwegingskader voor de keuze waar de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente plaats gaan vinden en met welke kwaliteit.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
In hoofdstuk 13 van de Omgevingswet is bepaald dat een overheid verplicht is tot het verhalen van kosten die een overheid maakt aan ambtelijke inzet voor ruimtelijke plannen. Daarnaast geeft de Omgevingswet de ruimte om kosten voor bovenwijkse voorzieningen ten laste van nieuwbouwontwikkelingen te brengen. Dit gaat onder voorwaarden. Het voorgelegde Programma kostenverhaal en financiële bijdragen voldoet aan die voorwaarden.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF
De elementen “klimaat en energie” en “Groen / water en biodiversiteit” zijn helder en opgenomen in het programma. Dat betekent dat naast dat we sturen op klimaat en duurzaamheid in bouwplannen, we ook vanuit de bijdrages zoals omschreven in dit beleidsstuk projecten (deels) kunnen (mee)financieren die bijdragen aan een groen blauwe gemeente.

WAT GAAN WE DOEN?
Zoals thans ook het geval is wordt het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024 nadat dit is vastgesteld, vertaald in diverse relevante documenten als een meerjarig perspectief gebiedsontwikkeling dan wel via de paragraaf grondbeleid van de P&C-documenten. Hierin wordt inzicht gegeven over de voortgang van het woningbouwprogramma, de financiële verantwoording per project (zowel facilitair als ook actief) en een prognose voor de nabije toekomst.
Tevens worden, voor zover noodzakelijk, in het kader van de bedrijfsvoering, processen (her)overwogen en waar nodig aangepast.

Vereffening actieve grondexploitaties
Ten aanzien van de financiële verwerking van winstgevende- dan wel verlieslatende actieve grondexploitaties in eigen beheer (actieve GREX-en) heeft u in de financiële verordening opgenomen dat verliezen eerst genomen moeten worden van de verdiensten op winstgevende grondexploitaties. Dit is ook een voorschrift in het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV).
Hiervoor is de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf ingesteld. De verliezen en de verdiensten worden eerst vereffend binnen deze bestemmingsreserve voordat het resterende overschot dan wel tekort op een actieve grondexploitatie ten gunste of ten laste van de exploitatie (Algemene Reserve) gebracht wordt. Tevens knelt het thans vastgestelde maximum van deze Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf het dagelijks handelen op het moment dat binnen de vastgestelde programma’s projecten opgestart worden. Hierom wordt voorgesteld om het maximum van de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf te brengen naar de omvang van de risico’s van de actieve grondexploitaties opgehoogd met een budget om projecten binnen het woningbouwprogramma, te kunnen opstarten.

Bij de begrotingsbehandeling in 2020 voor 2021 is de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf gemaximeerd op een bedrag van € 400.000,-. Thans is het maximum gesteld op het saldo van de risico’s op actieve grondexploitaties plus € 400.000,- (= risicoweerstand op actieve grondexploitaties plus niet gelabelde reserve).
Om 4 tot 5 projecten in een komend begrotingsjaar te kunnen opstarten is anno 2024 ca. € 450.000,- benodigd.
Voor onttrekkingen heeft u het budgetrecht. Om projecten met een actieve grondexploitatie initieel te kunnen voorbereiden tot het vaststellen van de grondexploitatie, stellen wij voor om de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf breder in te zetten door van de € 400.000,- jaarlijks via de gemeentebegroting € 150.000,- te alloceren voor het opstarten van projecten waartoe u reeds besloten hebt. Resterend budget wordt bij de behandeling van de rekening ten gunste van de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf gebracht. De onttrekkingen en stortingen zullen plaatsvinden in de documenten aan de reguliere P&C cyclus. Kortom; wij gaan in iedere begroting **standaard** opnemen dat we een bedrag uit die € 400.000,- trekken

voor het opstarten van projecten (bijvoorbeeld 150.000 jaarlijks) zonder specifiek project al te benoemen.
Wanneer een project succesvol doorgaat worden de kosten uit het voorbereidingsbudget ten laste van dat project gebracht (budgetneutraal) en de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf daarmee aangevuld. In het ander geval worden de voorbereidingskosten als een verlies genomen.
Voorgesteld wordt om de omvang van de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf te laten bestaan uit;

- Een budget van € 400.000,- voor (het opstarten van) projecten binnen het grondbedrijf;
- Het saldo van de risico's op de lopende actieve grondexploitaties.

Dit is conform de huidige beleidslijn.

Ten aanzien van facilitaire grondexploitaties worden de verdiensten dan wel de tekorten jaarlijks ten laste gebracht van de exploitatie. Conform de regels van de BBV kunnen overschotten dan wel tekorten van facilitaire grondexploitaties niet binnen de bestemmingsreserve Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf vereffend worden omdat het overwegend het verlenen van diensten betreft die verhaald moeten worden op de initiatiefnemer. Effectief en efficiënt kostenverhaal na het principebesluit (deze laatste valt onder de leges, recent verhoogd) heeft ons doen besluiten om een deel van de verwachte plankosten vooraf in rekening te brengen bij de initiatiefnemer middels een intentieovereenkomst.

Vereffening sociale huurwoningen
Daarnaast geeft de Omgevingswet de mogelijkheid om voor het bouwen van sociale huurwoningen, de commerciële categorieën (middeldure-, dure huur en goedkope huur, middeldure- en dure koopwoningen) bij te laten dragen aan de reserve sociale huurwoningen indien een ontwikkelaar geen belangstelling heeft om geheel of deels in sociale huurwoningen te voorzien. In de woondeal is afgesproken dat er 30 % sociale huurwoningen, 40 % betaalbare woningen en 30 % dure woningen (30-40-30 regel) in de gemeente gebouwd gaat worden. We willen dat iedere ontwikkelaar de verantwoordelijkheid neemt om in een plan ook sociale huurwoningen te laten landen. Hiervoor is in het programma kostenverhaal 2024 een rekenmethode ontwikkeld om in die gevallen wanneer de ontwikkelingen niet voorziet in 30 % sociale huurwoningen, die ontwikkeling bij te laten dragen aan het woningprogramma. De afdracht / betaling dient te gaan over dat deel van de 30 % sociale huurwoningen dat niet gerealiseerd wordt in het onder handen zijnde project. Derhalve wordt u voorgesteld om een separate reserve in te stellen (reserve Sociale huurwoningen) waar de bijdrages per woning van ontwikkelende partijen in verwerkt kan worden.

Mochten er binnen een project zwaarwegende redenen liggen op het gebied van andere opgaves als bijvoorbeeld maatschappelijk belang, bouwen voor een specifieke doelgroep, waterveiligheid, brede stedenbouwkundige verbetering[1], duurzaamheid, die nopen dat van deze beleidslijn wordt afgeweken, dan is het college gemandateerd om de afweging te maken hoe binnen het totale project wordt omgegaan met de afdracht of uitname aan of uit de Reserve sociale woningbouw.
Gezien de laatste woningbouwprojecten (de Biezen, Made-Oost, Munnikenhof) verwachten wij niet dat het instrument tot bijbetaling vaak ingezet gaat worden omdat we met onze ontwikkelpartners inzetten op zoveel mogelijk betaalbaar woningen.

Vereffening sociale huurwoningen (toekenning ondersteuning)

[1] *brede stedenbouwkundige verbetering: soms komt het voor dat je bijvoorbeeld een oud bedrijf moet opkopen en slopen om te her-ontwikkelen. Het kan dat het dan niet lukt om (genoeg) sociaal in het plan te brengen. Dan kan het college afwijken.*

Ontwikkelingen waar meer dan 30 % sociale huurwoningen in gerealiseerd gaat worden kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage uit de Reserve sociale huurwoningen. In eerste aanleg kan de gemeente om bijvoorbeeld aan de woondeal te voldoen, in haar actieve grondexploitaties putten uit de Reserve sociale huurwoningen. In voorkomende gevallen kunnen ook particuliere initiatiefnemers (met uitzondering van de woningcorporaties op hun eigen dan wel door hun verkochte grond) een bijdrage krijgen uit deze reserve. Indien er uit de reserve gelden worden toegekend dient de Reserve sociale huurwoningen over een positief saldo te beschikken, de grondexploitatie van de initiatiefnemer dient verlieslatend te zijn, te voorzien in meer dan 30 % sociale huurwoningen, het doel hebben dat wij voldoen aan de woondeal en besloten is in een expliciet besluit van het college. Wanneer aan de voornoemde voorwaarden wordt voldaan beperkt de bijdrage zich tot een bedrag per sociale huurwoning voor het aantal sociale huurwoningen in dat project meer dan 30% en is evenveel als gevraagd wordt in het Programma kostenverhaal e.v. (bijvoorbeeld de 2 % van de prijs Vrij Op Naam van de te verkopen goedkope woning).
Tot slot; de getallen zoals benoemd in deze nota en haar bijlagen zullen jaarlijks geïndexeerd worden met de consumenten prijsindex (CPI- alle huishoudens, 2015=100).

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
Onder andere particuliere initiatiefnemers, ontwikkelaars, en woningbouwcorporaties.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Voor zover de nadere uitwerking (extra) kosten met zich meebrengt wordt dit op de gebruikelijke wijze met uw gemeenteraad gecommuniceerd.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Alternatief is het niet voeren van een vastgesteld Programma kostenverhaal en financiële bijdragen (is ook beleid voor kostenverhaal en financiële bijdragen) en de lokale woningbehoefte volledig overlaten aan de markt met dien verstande dat uw verantwoordelijkheden ook aan de markt overgelaten worden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
De nota Programma kostenverhaal en financiële bijdragen wordt gepubliceerd en toegankelijk gemaakt via de website van de gemeente Drimmelen. In voorkomende gevallen wordt de nota aan initiatiefnemers / belanghebbenden en andere geïnteresseerden ter hand gesteld (niet het rekenmodel).

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Zie onder kopje “Wat gaan we doen?”

Bijlagen

- Bijlage 1 Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024;
- Bijlage 2 Rekenmodel (geheime bijlage);
- Bijlage 3 Definities.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening
Laten staan ivm handtekening

document nummer 2024028820

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 9 juli 2024

B e s l u i t :

1. De Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf aan te wijzen als vereveningsreserve voor de actieve grondexploitaties en de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf breder in te zetten.
2. De Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf te maximeren op de omvang van
    1. de risico's van de actieve grondexploitaties;
    2. plus vastgestelde reserve ad. € 400.000,-,
    3. de € 400.000,- breder inzetten ten behoeve van projecten door jaarlijks via de gemeentebegroting € 150.000,- te alloceren voor het opstarten van projecten waartoe besloten is zonder de projecten specifiek te benoemen.
3. Voor de financiële bijdrage ten behoeve van sociale huurwoningen een separate reserve in te stellen (reserve Sociale huurwoningen).
4. Tot het college te mandateren om de afweging te maken hoe binnen een totaal project wordt omgegaan met de afdracht of uitname aan of uit de Reserve sociale woningbouw.
5. Het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024 vast te stellen;
6. De nota kostenverhaal 2018-2023 in te trekken;
7. Het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024;
    a. De genoemde bedragen jaarlijks te indexeren met de consumentenprijsindex alle huishoudens (2015=100);
    b. het onderliggende rekenmodel 4 jaarlijks integraal bij te stellen;
    c. het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024 te herzien indien daartoe een wettelijke noodzaak dan wel aanwijzing bestaat.

Made, 12 september 2024

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening