MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	27 Maart 2024
Datum raadsbehandeling	18 April 2024
Zaaknummer	734889
Onderwerp	Nota Kostenverhaal

Voorgesteld besluit

1. De Nota Kostenverhaal vast te stellen.
2. Het college opdracht te geven tot de uitwerking van het investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkeling en deze jaarlijks te actualiseren.

Publiekssamenvatting

Door veranderde kaders op gebied van wetgeving, beleid en gemeentelijke toekomstvisie is een herziening van het gemeentelijke kostenverhaal wenselijk. Het kostenverhaal is van toepassing op activiteiten (voornamelijk nieuwbouwontwikkelingen) die resulteren in door de gemeente te maken kosten (gebiedseigen en gebiedsoverstijgend). Deze kosten kan de gemeente verhalen op de initiatiefnemers van deze activiteiten. De Nota kostenverhaal is het logische gevolg van de op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet en de op 14 december 2023 door uw raad vastgestelde Omgevingsvisie 2040. De doelstelling van het kostenverhaal ligt dan ook in het realiseren van de ambities uit de Omgevingsvisie. Voor het verhaal van gebiedseigen kosten zijn duidelijke kaders geschapen in de wetgeving, waar dat voor gebiedsoverstijgende kosten doorgaans uitgewerkt moet worden. Het voorgestelde beleid is erop gericht om de externe dekking voor zogenaamde bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen te maximaliseren voor zover de wet daar ruimte toe biedt. Dit wordt bewerkstelligd door bij bovenwijkse voorzieningen maatwerk toe te passen en een investeringsprogramma voor ruimtelijke ontwikkelingen uit te werken en jaarlijks te actualiseren. Daarnaast zijn de methodieken zo ingericht dat de bijdragen ook publiekrechtelijk kunnen worden afgedwongen. Hierdoor worden risico’s beperkt en onderhandelingen vergemakkelijkt. Alternatieven leiden hoogstwaarschijnlijk tot een ongunstiger financieel resultaat voor de gemeente, en hebben voor zover voorzien kan worden geen significante voordelen.

Inleiding

Het gemeentelijk kostenverhaal regelt de wijze waarop gemeentelijke kosten als gevolg van nieuwe ontwikkelingen worden verhaald op de initiatiefnemers van activiteiten (nieuwbouwontwikkelingen). Het kostenverhaal bevat globaal de kosten van het ambtelijke apparaat, gebiedseigen kosten (ontsluitingswegen, openbare verlichting, riolering, grondwerkzaamheden, etc.) en gebiedsoverstijgende kosten (bv. randwegen, bruggen, groen en landschapsvoorzieningen)

Op 8 december 2022 is de Nota grondbeleid van de gemeente Moerdijk vastgesteld en daarmee ook besloten om het beleid wat betreft het kostenverhaal te herzien. De noodzaak voor deze herziening ligt in de veranderende wettelijke kaders die geschapen worden met de Omgevingswet. Daarnaast is er met de Omgevingsvisie 2040 ook een nieuwe grondslag voor het kostenverhaal op basis waarvan gewenste investeringen gekoppeld kunnen worden aan de activiteiten die daaraan moeten bijdragen.

Beoogd effect
De Nota kostenverhaal is het logische gevolg van de nieuwe bestuurlijke koers die is ingezet met de meerjarenbegroting, de Nota Grondbeleid en de Omgevingsvisie. In deze documenten zijn de toekomstige ambities van de gemeente uiteengezet en de wijze waarop zij die wilt bewerkstelligen. Het kostenverhaal dient mede als instrument om die doelen te verwezenlijken.

Het voorgestelde beleid in de Nota Kostenverhaal is geoptimaliseerd op gebied van juridische houdbaarheid, financieel resultaat en praktische toepasbaarheid. In de komende jaren waarin de woningbouwopgave groot is en de economische omstandigheden de druk hierop opvoeren, is de gemeente gebaat bij een op deze tijdsgeest toegespitst kader wat betreft kostenverhaal en het vragen van financiële bijdragen. Daarnaast is de gemeente gebaat bij optimaal verhaal van investeringskosten om zo veel mogelijk voorzieningen en ontwikkelingen te kunnen realiseren.

In dit beleid kiest de gemeente ervoor om naast het wettelijk verplichte verhaal (waaronder het verhaal van kosten van bovenwijkse voorzieningen) ook een financiële bijdrage te vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor de bijdrage gevraagd wordt zijn gebaseerd op de plannen in de Omgevingsvisie. Deze ruimtelijke ontwikkelingen moeten nog wel worden vertaald in een investeringsprogramma waarmee de financiële bijdrage bepaald kan worden. Dit investeringsprogramma zal jaarlijks geactualiseerd worden en de daaruit voortvloeiende bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen zal bekend worden gemaakt in de paragraaf grondbeleid.

Argumenten
1.1 De Nota kostenverhaal vindt zijn grondslag in het nieuwe grondbeleid, de Omgevingsvisie 2040 en de Omgevingswet.
Het huidige kostenverhaal is inmiddels 12 jaar oud, wat betekent dat deze gebaseerd is op verouderde beleidsuitgangspunten en wetgeving. Hierdoor is deze niet volledig toepasbaar meer. De nieuwe Nota kostenverhaal incorporeert deze vernieuwde kaders waardoor het kostenverhaal en het vragen van financiële bijdragen volledig up to date is. Daarnaast kan deze door het beleidsmatige karakter ook weer relatief lang mee.

1.2 De Nota kostenverhaal is gericht op het maximaal verhalen van kosten onder de spelregels van de Omgevingswet.
Bij het realiseren van een bovenwijkse voorziening (zoals een rotonde of een randweg) of een ruimtelijke ontwikkeling (zoals een groenontwikkeling of fietsinfrastructuur) zijn hoge kosten gemoeid voor de gemeente. Door het kostenverhaal en het vragen van financiële bijdragen in te richten zoals wordt voorgesteld wordt gepoogd om een zo groot mogelijke (externe) dekking te realiseren voor deze investeringen, uiteraard binnen de kaders van de wetgeving (waaronder de PPT-criteria [Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid] voor bovenwijkse voorzieningen). Bij bovenwijkse voorzieningen wordt dit bewerkstelligd door maatwerk toe te passen op het toerekenen van kosten aan nieuwbouwontwikkelingen. Op het moment dat duidelijk is welke voorzieningen er in een kern/gebied gerealiseerd moeten worden, kan bepaald worden hoe hoog de daarmee gemoeide investeringen zijn en welk deel hiervan toerekenbaar is aan de nieuwbouw. Op basis van deze inventarisatie zal worden bepaald hoeveel elke nieuwbouwontwikkeling moet afdragen.

1.3 Het kostenverhaal wordt zoveel mogelijk anterieur afgesloten, maar is ook publiekrechtelijk afdwingbaar.

Ondanks dat de gemeente in de meeste gevallen het kostenverhaal en het vragen van een financiële bijdragen zal vastleggen middels een overeenkomst, blijft de schaduwwerking van wat publiekrechtelijk afdwingbaar is belangrijk als stok achter de deur. De voorgestelde methodieken zijn ook via deze weg afdwingbaar, wat onderhandeling vergemakkelijkt. Dit geeft verder ook meer speelruimte in de strategie bij gebiedsontwikkeling en minimaliseert de risico's bij het verhaal van kosten/vragen van financiële bijdragen.

2.1 Om daadwerkelijk een financiële bijdrage te kunnen vragen is een uitwerking van het investeringsprogramma nodig waarop de vastgestelde methodiek kan worden toegepast.

In de Omgevingsvisie is vastgesteld welke ruimtelijke ontwikkelingen de gemeente wilt realiseren en in de Nota kostenverhaal wordt bepaald op welke manier daarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd. Veel van deze ontwikkelingen zijn op dit moment echter nog niet concreet genoeg dat er al zekerheid is over de uitvoering van de ontwikkelingen en de hoogte van de investeringen. Daarom moet geïnventariseerd worden welke investeringskosten er verwacht worden zodat dit als input gebruikt kan worden om de te vragen financiële bijdrage te bepalen.

2.2 Het investeringsprogramma ruimtelijke ontwikkelingen heeft een dynamisch karakter.

Voor niet alle beoogde ruimtelijke ontwikkelingen is op dit moment de ruimtelijke visie vertaald in ruimtelijke maatregelen. Door het dynamische karakter van het investeringsprogramma kunnen investeringen worden bijgesteld en ruimtelijke maatregelen worden toegevoegd mits dit past binnen de omgevingsvisie.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Alternatief: geen maatwerk bij toerekening van kosten van bovenwijkse voorzieningen

Een generiek gebruikte methode bij de toerekening van bovenwijkse kosten is het evenredig omslaan van deze kosten op alle woningen (bestaand + nieuwbouw) in een bepaalde kern. Dat betekent dat de nieuwbouw alleen meebetaalt aan de voorzieningen naar rato van het aantal nieuwbouwwoningen ten opzichte van bestaande woningen. Als er in een kern van 1900 woningen 100 woningen worden bijgebouwd, betalen die 100 woningen samen dus 5% van een bovenwijkse voorziening. Deze methode komt qua financieel resultaat voor de gemeente normaliter echter slechter uit, zeker als de nieuwbouwopgave groot is zoals voor de gemeente Moerdijk het geval is. Vaak is de realisatie van een bovenwijkse voorzieningen een noodzakelijk gevolg van nieuwbouwontwikkelingen. Deze nieuwe ontwikkelingen hebben dus meer profijt van de nieuwe voorzieningen. Deze extra mate van profijt wegen we mee bij het bepalen van het kostenverhaal de voorgestelde maatwerk methode. Daarnaast is lang van tevoren vaak geen duidelijkheid over welke voorzieningen allemaal gerealiseerd worden en hoe hoog de kosten ervan zijn. Als alles dus op dit moment inzichtelijk moet worden gemaakt kunnen veel zaken nog niet meegenomen worden en is het effect van bijvoorbeeld prijsstijgingen voor rekening van de gemeente.

1.2 Alternatief: het niet vragen van een financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen

Het vragen van een financiële bijdrage is niet verplicht (zoals het verhaal van kosten van bovenwijkse voorzieningen dat wel is). De gemeente kan er dus ook voor kiezen om dit niet te doen. Hierdoor loopt de gemeente echter gedeeltelijke dekking mis voor ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor zij zelf meer moet investeren. Gezien de ambities in de Omgevingsvisie lijkt dit over significante bedragen te gaan.

2.1 Alternatief: het investeringsprogramma ruimtelijke ontwikkelingen uit te werken als statisch programma zonder periodieke actualisatie

Het jaarlijks actualiseren van ontwikkelingen waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd is niet verplicht. Wel moet er enige zekerheid zijn over realisatie en de hoogte van de investering.

Dit zal bij veel ruimtelijke ontwikkelingen dus nog niet het geval zijn bij het opstellen van het eerste investeringsprogramma, waardoor effectief dekking voor ontwikkelingen die verder in de toekomst liggen wordt mislopen. Daarnaast kunnen hierdoor bijvoorbeeld ook geen (onverwachte) prijsstijgingen worden meegenomen.

Middelen
Financiële middelen
n.v.t.

Personele middelen
De toepassing van het nieuwe beleid zal iets arbeidsintensiever zijn dan het vorige beleid door het verhoogde gebruik van maatwerk en het jaarlijks actualiseren van het investeringsprogramma ruimtelijke ontwikkelingen. Vooralsnog denken we dit binnen de bestaande capaciteit op te kunnen vangen en hoeft geen aanvullende capaciteit georganiseerd te worden.

Vervolg en communicatie
Na vaststelling van de Nota kostenverhaal zal het college het investeringsprogramma ruimtelijke ontwikkelingen gaan uitwerken en vervolgens jaarlijks actualiseren. De resultaten hiervan, en de daaruit voortvloeiende bijdragen (o.b.v. de methodiek uit de nota kostenverhaal) zullen bekend worden gemaakt in de paragraaf grondbeleid die onderdeel is van de jaarrekening en begroting. Deze bedragen zijn van toepassing op nieuwe plannen, en hebben dus geen invloed op reeds gemaakte contractafspraken. In de paragraaf grondbeleid zal ook gerapporteerd worden over de stand van de reserve bovenwijkse voorzieningen en de reserve ruimtelijke ontwikkelingen.

Bijlagen
Bijlage 1: Nota kostenverhaal gemeente Moerdijk

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail griffie@moerdiik.nl.

Zevenbergen, 12 maart 2024
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
ir. J.C. Slagboom	A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 18 April 2024

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. *12 Maart 2024;*

overwegende dat:
- De Nota Kostenverhaal d.d. 8 mei 2012 zijn grondslag vindt in verouderde kaders wat betreft wetgeving en beleid, waardoor een herziening van dit beleid gewenst is.
- Het voorgestelde kostenverhaalsbeleid gericht is op het maximaal verhalen van kosten onder de spelregels van de Omgevingswet en ook publiekrechtelijk afdwingbaar is
- Het investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkeling een dynamisch karakter heeft en uitgewerkt moet worden om een financiële bijdrage te kunnen vragen

gelet op:
- De invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024
- Het vaststellen van de Omgevingsvisie per 14 december 2023
- Het vaststellen van de Nota Grondbeleid per 8 december 2022

BESLUIT

1. De Nota Kostenverhaal (bijlage 1) vast te stellen.
2. Het college opdracht te geven tot de uitwerking van het investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkeling en deze jaarlijks te actualiseren.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. *18 April 2024;*
de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke