



Onderwerp

Programma Grondbeleid en Kostenverhaal

Beslispunten

1. Het Programma Grondbeleid en kostenverhaal goed te keuren;
2. Te bepalen dat de uitgangspunten voor de te actualiseren bijlagen jaarlijks via de begroting zullen worden verwerkt;
3. Het college opdracht te geven om voor 1 januari 2024 het Programma Grondbeleid en kostenverhaal vast te stellen.
4. De bijlagen voor woningcorporaties pas in werking te laten treden, nadat besluitvorming over het Programma Wonen heeft plaatsgevonden.

Inleiding

Onlangs bent u via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal, zoals dat van 8 september t/m 19 oktober 2023 ter inzage heeft gelegen. In deze periode zijn proactief gesprekken gevoerd met woningcorporaties, ontwikkelende aannemers, provincie, enkele adviseurs uit het netwerk, onze huisadvocaat en de VNG. Ook initiatiefnemers zijn geïnformeerd over de voorgenomen wijzigingen. Tenslotte bent u in de gelegenheid gesteld om eventuele suggesties vooraf kenbaar te maken, zodat hier al rekening mee kon worden gehouden. Gedurende de inzagetermijn zijn geen formele inspraakreacties ontvangen. Ook vanuit de diverse raadsfracties zijn geen voorstellen tot aanpassing ontvangen. De vele gesprekken die met derden zijn gevoerd hebben desalniettemin geleid tot mutaties. De belangrijkste worden beschreven in dit raadsvoorstel.

Wat willen we bereiken

We willen voldoen aan de Omgevingswet door een duidelijke grondslag te hebben voor het verhalen van kosten bij initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen en het afdwingen van financiële bijdragen en door heldere kaders kenbaar te maken voor het grondbeleid dat de gemeente voert.

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden nieuwe wettelijke kaders. Dat geldt onder andere voor het verhalen van kosten en afdwingbare financiële bijdragen. Daarnaast zorgt het instellen van compensatiefondsen voor borging van een betere en meer integrale insteek voor parkeervraagstukken, natuur- en groencompensatie en het beperken van risico's van wateroverlast. Daardoor worden de ambities beter realiseerbaar en draagt dit bij aan een betere kwaliteit van de fysieke leefomgeving en een leefbaardere samenleving. Voor wat betreft het grondbeleid worden de kaders, rekening houdend met de actuele wettelijke en gemeentelijke context, herijkt.

Argumenten

1.1 Waarborgen van de juridische mogelijkheden van de gemeente voor het verhalen van kosten en het afdwingen van financiële bijdragen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 moeten we als gemeente ons grondbeleid en beleid voor kostenverhaal hebben geactualiseerd. Hierdoor borgen we dat



we een voldoende grondslag hebben voor het verhalen van kosten bij initiatiefnemers van ruimtelijke projecten en dat we financiële bijdragen kunnen afdwingen.

Na goedkeuring door de raad, zal het college het Programma zo snel mogelijk vaststellen, zodat lopende projecten vanaf 1 januari 2024 geen vertraging oplopen. Bij vaststelling van het Programma na 1 januari 2024 kunnen er zonder financiële risico's geen anterieure overeenkomsten worden gesloten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen die niet mogelijk zijn binnen de regels van de huidige planologische kaders. Indien de raad nog aanpassingen wil aan het Programma, dan wordt voorgesteld om het Programma onder voorwaarden goed te keuren. Het college kan de periode tot vaststelling na 1 januari 2024 dan zo kort mogelijk houden.

1.2 De goedkeuring van de raad is nodig met het oog op kaderstelling.

Via de omgevingsvisie heeft de raad al veel belangrijke kaders gesteld. Hierin is slechts summier ingegaan op het grondbeleid. Een aantal van de keuzes in het Programma grondbeleid en kostenverhaal zijn strategisch van aard, waardoor de kaderstellende rol van de raad ook hiervoor van toepassing is. Het grootste deel van het Programma valt echter onder de bevoegdheid van het college. Door het verzoek aan de raad om het Programma goed te keuren, brengen we de raad in positie voor zijn kaderstellende rol. Eventuele aanwijzingen die de raad geeft, zullen worden verwerkt in het Omgevingswetprogramma. Bij het uitwerken van het Programma Toekomstbestendige leefomgeving zullen de strategische beleidskeuzes hierin worden geïntegreerd. Aangezien vaststelling van het beleidsdeel van de programma's bij de raad ligt, is de kaderstellende rol naar de toekomst automatisch geborgd.

1.3 Op basis van gevoerde gesprekken tijdens de inspraakperiode zijn in dit Programma enkele wijzigingen aangebracht ten opzichte van de versie die ter inzage heeft gelegen en u eerder heeft ontvangen.

Tijdens gesprekken met ontwikkelende bouwbedrijven bleek dat de totale financiële bijdrage per woning voor veel projecten net iets duurder werd dan in de oude situatie. Gebleken is dat een aantal kleinere ontwikkelingen niet waren meegenomen in de totale nieuwbouwopgave. Daarnaast komen er periodiek nieuwe initiatieven via de intaketafel bij. Om die reden is de totale verwachte toevoeging van nieuwbouwwoningen naar boven bijgesteld. Dat betekent dat het toerekenbare deel aan nieuwbouw over meerdere woningen verdeeld kan worden, waardoor de totale bedragen per woning iets lager zijn geworden. Uit een nieuwe analyse blijkt dat voor veel plannen nu gaat gelden dat de nieuwe situatie net iets voordeliger zal worden dan de bestaande situatie. Daarmee verwachten we dat er geen vertraging zal ontstaan als gevolg van de nieuwe beleidskaders in dit Programma. Verder heeft één van de ontwikkelende partijen aangegeven vooral knelpunten te zien bij woningen tussen de NHG-grens en het dure segment. Om die reden is in deze definitieve versie een extra categorie toegevoegd.

Uit twee gesprekken met de drie woningcorporaties is gebleken dat er behoefte is aan een spoedige nadere uitwerking van de werkwijze voor de onttrekkingen uit de Reserve sociale woningbouw. Zij willen graag weten welke projecten hier wel en niet voor in aanmerking kunnen komen. Het komende jaar zal dit in overleg met de corporaties verder worden uitgewerkt. De beleidsdoelstellingen vanuit de gemeente vormen hierbij het uitgangspunt. Met



de corporaties is gesproken over de afdracht voor bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen voor rendabele plannen voor sociale woningbouw. In overleg zijn de bijdragen verlaagd t.o.v. de versie die ter inzage heeft gelegen. Daarnaast zien de corporaties kansen in de reserve sociale woningbouw. Ze verwachten per saldo eerder netto-ontvanger dan netto betaler te worden. Ze gaan graag met de gemeente in overleg over de verdere uitwerking.

Uit één van de gesprekken met adviesbureaus bleek dat er nog enkele aanpassingen in de berekeningen plaats moesten vinden. Ook is een tegenstrijdigheid tussen de tekst uit het programma en de berekening in de bijlagen opgelost. De aanpassingen hebben er onder andere toe geleid dat de toerekening van de bovenwijkse voorzieningen aan ontwikkelingen in Geldrop ongeveer op het zelfde niveau komen als die voor ontwikkelingen in Mierlo. Door de kleine verschillen die nog resteerden is er gemakshalve en voor de eenduidigheid voor gekozen om ook de laatste verschillen te elimineren en aan elkaar gelijk te stellen. Verder kwam naar voren dat het onvoldoende duidelijk was dat paragraaf 2.6 betrekking had op ruimtelijke ontwikkelingen die in principe bijdragen aan de investeringen van paragraaf 2.5. Om die reden zijn de beide paragrafen samengevoegd. Tenslotte zijn een aantal suggesties verwerkt die de bijlagen hebben geoptimaliseerd.

De afstemming met de provincie heeft geleid tot een aanpassing van de tekst voor de voorziening Natuur- en groencompensatie. Dat geldt ook voor de tekst in de betreffende paragraaf in de bijlagen. Verder moet nog worden uitgewerkt op welke wijze een regionale afspraak over 8 m² extra stedelijk groen per toe te voegen woning verhaald kan of moet worden. Er wordt nog uitgezocht of dit via de Reserve Natuur-, Landschap en Groenstructuurversterking moet lopen of via de Voorziening Natuur- en groencompensatie. De tekst is daarop aangepast om volgend jaar de juiste werkwijze te kunnen toepassen.

Tenslotte heeft afstemming met de VNG plaatsgevonden, omdat we vanuit de gemeente Geldrop-Mierlo de afdwingbare financiële bijdrage geïnitieerd hebben en zij benieuwd waren hoe we het hadden vormgegeven. Ze hebben gevraagd of we ons programma willen toelichten tijdens de volgende landelijke bijeenkomst van de contactgroep grondzaken op 12 december 2023 in Den Haag, omdat het als een goed voorbeeld wordt gezien.

2.1 De begroting is het meest logische moment om de uitgangspunten voor de bijlagen te actualiseren

Voor de bijlagen van dit Programma is het van belang om ze actueel te houden. Ze vormen een belangrijk onderdeel voor de uitvoering van het kostenverhaal en hebben een dynamisch karakter. Omdat de ruimtelijke ontwikkelingen bij moeten dragen aan de investeringen en een deel daarvan in het kader van de begroting opnieuw moeten worden berekend dan wel ter budgettering en besluitvorming moeten worden voorgelegd, is de begroting het meest logische moment om de uitgangspunten voor de bijlagen te actualiseren. Jaarlijks kunnen dan na besluitvorming in het kader van de begroting de bijlagen worden geactualiseerd en door het college worden vastgesteld ten behoeve van de tarifiering in het eerste jaar van de begroting.

Indien de raad wensen heeft om aanpassingen in de bijlagen door te laten voeren, dan wordt voorgesteld om het college hiervoor opdracht te geven ten behoeve van de volgende versie



van de bijlagen. Hier kan in het eerste kwartaal van 2024 dan mee worden gestart, zodat er (al dan niet vooruitlopend op of) in het kader van de begroting voor 2025 al besluitvorming over plaats kan vinden.

3.1 Tot 31 december 2023 gelden de kaders van het oude beleid op basis van de Wro

De anterieure overeenkomsten die nog dit jaar worden gesloten voor lopende projecten hebben veelal betrekking op ruimtelijke procedures onder de oude wet (Wro). Bestemmingsplannen waarvan het ontwerp nog voor 31 december 2023 ter inzage wordt gelegd of aanvragen voor een uitgebreide omgevingsvergunning die voor die datum zijn ingediend gaan nog op basis van de Wro. Voor anterieure overeenkomsten of exploitatieplannen ten behoeve van die ruimtelijke documenten geldt nog het kostenverhaal op basis van het beleid uit 2015.

Vanaf 1 januari 2024 gaat het voor wat betreft de ruimtelijke documenten om een nieuwe of gewijzigd(e) (omgevings)visie (al dan niet als visie), programma's, omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit of wijziging via TAM-IMRO. In anterieure overeenkomsten moet het verhalen van kosten en (afdwingbare) financiële bijdragen dan gebaseerd zijn op het nieuwe wettelijke kader onder de Aanvullingswet grondeigendom van de Omgevingswet. Door voor 1 januari 2024 het Programma Grondbeleid en kostenverhaal vast te stellen, zal er als gevolg van dit Programma in elk geval geen vertraging plaatsvinden. Dat kan overigens wel het geval zijn voor plannen waarvoor (wijziging van) het omgevingsplan noodzakelijk is. Om die reden zal het college in december voor een aantal bestemmingsplannen nog een ontwerp ter inzage leggen.

4.1 De woningcorporaties willen meedenken in verdere uitwerking

Het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal is ondersteunend aan meerdere andere in voorbereiding zijnde gebiedsgerichte en thematische Programma's. Zo kan met dit Programma financiële sturing worden gegeven aan de wens voor een betere mix van woningen in de diverse wijken. Hoewel de woningcorporaties kansen zien in deze aanpak, hebben ze ook nog veel vragen. Deze vragen moeten worden beantwoord via het in voorbereiding zijnde Programma Wonen. Nadat in 2024 besluitvorming over dat Programma heeft plaatsgevonden, zijn de uitgangspunten bekend. De bijlagen van het programma Grondbeleid en Kostenverhaal kunnen dan geactualiseerd worden op basis van die uitgangspunten. We gaan er van uit dat de geactualiseerde bijlagen vanaf 2025 dan ook van toepassing kunnen zijn op de woningcorporaties.

In het komende halfjaar kunnen concrete casussen als pilot worden uitgewerkt. De praktische uitvoerbaarheid kan op die manier gezamenlijk worden getoetst. De te actualiseren bijlagen moeten op die manier vanaf 1 januari 2025 toepasbaar zijn. Tot die tijd zal het huidige Leefbaarheidsfonds worden ingezet voor de realisatie van de ambities.

Kanttekeningen

1.1 Uitwerking van dit Programma onder de Omgevingswet is een nieuwe werkwijze

De voorbereiding van dit Programma met de aanvullingswet grondeigendom als onderdeel van de Omgevingswet als nieuwe wettelijke basis heeft veel meer tijd gekost dan een reguliere



actualisatie van de beleidsnota's uit 2012 en 2015. Hoewel veel tijd en energie is gestoken in een zo zorgvuldig en evenwichtig mogelijk programma kunnen de komende jaren nieuwe inzichten ontstaan die om een aanpassing vragen die verder gaat dan de actualisatie van de bijlagen. Ook kan een actualisatie van de (Omgevings)visie of een programma aanleiding geven om ook het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal als geheel te actualiseren. Indien daar aanleiding toe is zal het college de raad informeren over die nieuwe inzichten.

1.2 Latere vaststelling kan tot enige vertraging leiden voor te sluiten overeenkomsten

In principe is alles erop gericht dat het college het Programma voor 1 januari 2024 vaststelt. Er is daarbij voldoende tijd ingebouwd om enkele aanwijzingen vanuit de raad te verwerken in het Programma. Als er echter veelomvattende aanwijzingen worden gegeven, kan verwerking hiervan meer tijd vragen. In dat geval moet het college het Programma na 1 januari 2024 vaststellen. Het belangrijkste gevolg hiervan is dat we tijdelijk geen anterieure overeenkomsten sluiten. Deze sluiten we met initiatiefnemers af als ruimtelijke ontwikkelingen buiten de planologische kaders vallen. In de periode dat er geen Programma is vastgesteld zouden we financiële risico's lopen bij het sluiten van dergelijke overeenkomsten. Als zo'n vraag zich voordoet, stellen we het sluiten van de overeenkomst uit totdat het Programma is vastgesteld, wat mogelijk tot vertraging leidt voor initiatiefnemers. De verwachting is dat de periode slechts kort is en dat er weinig initiatiefnemers hierdoor getroffen worden.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Parallel aan de besluitvorming in het kader van dit Programma, worden de overeenkomsten aangepast aan de nieuwe wettelijke context. Tijdens gesprekken over ruimtelijke ontwikkelingen wordt al enige tijd gesproken over de keuze van de ruimtelijke procedure voor of na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ook de onderdelen uit dit Programma zijn daarin onderwerp van gesprek.

Planning

In april 2024 ligt het beleidsdeel van het programma Toekomstbestendige leefomgeving voor aan de raad ter vaststelling. Hierin zullen de strategische beleidskeuzes op het vlak van grondbeleid en kostenverhaal zijn geïntegreerd. Het programma Grondbeleid en kostenverhaal blijft verder intact als operationele beleidsuitwerking, als grondslag voor de uitvoering van het beleid.

Communicatie

Na besluitvorming en vaststelling zal communicatie via de website plaatsvinden. Daarnaast vindt communicatie met externen met name plaats via de al lopende individuele gesprekken ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen.

Wat mag het kosten

Er zijn geen extra kosten verbonden aan de vaststelling van dit Programma. In de jaarrekening van 2023 zullen uitsluitend de reserves en voorzieningen worden verantwoord op basis van het oude beleid. Vanaf de jaarrekening van 2024 zullen ook de nieuwe reserves en voorzieningen verantwoord worden.

**Duurzaamheid**

Dit is één van de onderwerpen die in hoofdstuk 4 en de bijlagen is opgenomen.

Burgerparticipatie

De wijze van participatie en de daardoor doorgevoerde wijzigingen zijn reeds toegelicht.

Evaluatie

De eerste evaluatie zal plaatsvinden in het kader van de begroting van 2025.

Bijlagen

Programma grondbeleid en kostenverhaal met bijlagen

Advies Hekkelman

Geldrop, 31 oktober 2023

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester