

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1409233
afdelingsnaam: Directie - CCA
steller: Demetrio Muñoz Gielen
telefoonnummer: 06 41315868

onderwerp: Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Voorstel

1. Op grond van de gemeentewet artikel 169 lid 4 gemeentewet geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het concept Programma kostenverhaal en financiële bijdragen (bijlage 1).

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	College is voornemens voorliggend programma vast te stellen, en voorafgaand wenst het college de raad in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen uit te spreken.	Commissie Ruimte dd. 17 april 2024	Commissie Ruimte dd. 17 april 2024	Raad dd. 15 mei 2024

Samenvatting

Voor u ligt het concept Programma kostenverhaal en financiële bijdragen van de gemeente Hilversum. Kostenverhaal ziet op het door een gemeente te verhalen van de kosten die ze maakt ten behoeve van nieuwbouwplannen op de initiatiefnemers van deze plannen (meestal bouwers en/of ontwikkelaars). Dit is een wettelijke plicht (art. 13.11 Omgevingswet) en één van de grondbeleidsinstrumenten die door een gemeente worden ingezet bij het realiseren van de gewenste ruimtelijke plannen en ambities. Bij het 'regulier' kostenverhaal moeten de te verhalen kosten een sterk verband hebben met de nieuwbouwplannen. Bij de 'financiële bijdragen' gaat het om het in het algemeen verhogen van de

leefkwaliteit. Het gaat in ieder geval om de kosten van de aanleg van openbare infrastructuur en voorzieningen, betaalbare woningen, planschade en de kosten van het gemeentelijk apparaat.

De omgevingsvisie kiest als uitgangspunt dat initiatiefnemers meebetalen aan de gewenste ruimtelijke ambities en verhoging van de leefkwaliteit in Hilversum. Om dit doel te bereiken gaan we het instrument kostenverhaal consequent inzetten. Het verhalen van kosten was al verplicht onder de Wet ruimtelijke ordening, hetgeen wordt voortgezet onder de nieuwe Omgevingswet. De gemeente verhaalt nu al de plangebonden kosten, dat zijn de kosten van openbare infrastructuur die direct gerelateerd is aan één specifiek nieuwbouwplan, de planschade en de ambtelijke apparaatskosten. Dit programma maakt het mogelijk om ook nog de kosten te verhalen van:

- De openbare infrastructuur en voorzieningen die meerdere gebieden dienen.
- Het realiseren van voldoende sociale huurwoningen van corporaties.

Met dit Programma kostenverhaal en financiële bijdragen zorgt de gemeente Hilversum voor een transparant en eenduidig kader voor ons kostenverhaal, dat aansluit bij de nieuwe Omgevingswet en onze omgevingsvisie. Wij hopen als college dat dit document vooraf duidelijkheid verschaft aan alle partijen in de stad, om zo gezamenlijk te werken aan een mooier, duurzamer en inclusiever Hilversum.

Dit programma is op basis van de Omgevingswet een bevoegdheid van het college, maar het college wil de raad actief betrekken. Daarom stelt het college de raad in de gelegenheid om wensen en bedenkingen over het concept uit te spreken (conform artikel 169, lid 4 Gemeentewet). Parallel aan deze zogenaamde voorhangprocedure legt het college dit concept ter inzage voor inspraak. Voorafgaand zijn de woningbouwcorporaties al geconsulteerd. Met de reacties uit zowel de raad als de inspraak neemt het college voor de zomer 2024 een definitief besluit over het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

Inleiding

Hilversum is een stad waar mensen graag wonen, werken en samenkomen. Om te zorgen dat dit zo blijft, investeert de gemeente Hilversum in de komende jaren in de realisatie van toekomstvisies op het gebied van mobiliteit, economie, wonen, groen en de energietransitie. De Omgevingsvisie is de paraplu waar al deze visies onder vallen en geeft antwoord op de vraag wat voor gemeente Hilversum in 2040 wil zijn.

Deze investeringen zijn nodig om een fijne leefomgeving te behouden, bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit en de betaalbaarheid van woningen, of om de groene leefomgeving te behouden en te versterken (klimaatadaptieve openbare ruimte). Deze investeringen gebeuren deels door ontwikkelende partijen, maar de gemeente moet ook inspanningen leveren. Denk daarbij aan kosten voor de ambtelijke inzet, de eventuele aanpassingen in het openbaar gebied voor een specifiek bouwplan en de nodige investeringen die niet alleen dit bouwplan dienen maar ook andere gebieden. Bij initiatieven van marktpartijen faciliteert de gemeente dus de bouwplannen. Voor deze inzet zijn gemeenten verplicht om deze kosten te verhalen op initiatiefnemers (art. 13.11 Omgevingswet). De gemeente verhaalt nu wel de plangebonden kosten, dat zijn de kosten van openbare infrastructuur die direct gerelateerd is aan één specifiek nieuwbouwplan, de planschade en de ambtelijke apparaatskosten. Maar de gemeente verhaalt nog niet de kosten van openbare infrastructuur en voorzieningen die meerdere gebieden dienen, en ook niet de kosten van de realisering van voldoende sociale huurwoningen.

De investeringen worden niet volledig verhaald op de initiatiefnemers cq. ontwikkelende partijen. Alle partijen, die hier profijt van hebben, dragen bij aan de financiering van deze investeringen. Het grootste deel van de investeringen is toe te rekenen aan de huidige inwoners en gebruikers. De gemeente Hilversum 'betaalt' dus het grootste deel van deze investeringen. Het andere deel, dat kan worden toegerekend aan de toekomstige inwoners en gebruikers, 'betaalt' de grondeigenaar of ontwikkelaar, die de woningen en gebouwen realiseert.

Dit programma is van toepassing op het hele grondgebied van gemeente Hilversum. Vaststelling van dit document als programma van de omgevingsvisie is wettelijk verplicht. Dit programma geeft een duidelijk kader om de hoogte van de kostenverhaalbijdragen te bepalen. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid. Het schrijft kostenverhaaltarieven voor die gelden voor iedere initiatiefnemer die een bouwplan binnen de gemeente wil realiseren. Zo is het voor initiatiefnemers helder welke kosten de gemeente aan hen gaat doorberekenen en hoe ze de hoogte van de bijdrage bepaalt.

Na het vaststellen van dit programma verhaalt de gemeente, op een uniforme en transparante wijze, een bijdrage op initiatiefnemers. De gemeentelijke grondexploitaties dragen overeenkomstig dit programma ook af aan de hiervoor bestemde reserves.

Probleemstelling/doel

Het voorliggende concept Programma kostenverhaal en financiële bijdragen heeft als voornaamste doel om op een transparante wijze inzichtelijk te maken hoe we het kostenverhaal vormgeven dat verder gaat dan de plangebonden kosten. Het gaat hierbij om een toelichting op de wijze waarop de bijdragen berekend worden en hoe de besteding en verantwoording van de ontvangen bijdragen plaatsvindt.

Dit programma speelt een belangrijke rol in het verdelen van kosten over de bouwplannen die profiteren van deze investeringen. Overigens dragen niet alleen bouwplannen die vanuit de markt of vanuit particulieren geïnitieerd worden mee aan deze investeringen. Ook de nieuw te ontwikkelen gemeentelijke locaties (gemeentelijke grondexploitaties) dienen op een vergelijkbare wijze bij te dragen aan deze investeringen.

Argumenten

1.1 Kostenverhaal is een gevoelig grondbeleidsinstrument

Dit instrument beweegt zich op de grens van kostenverhaal en baatafoming (waarbij de voorwaarde tot het hebben van een verband tussen de kosten en de opbrengsten binnen een grondexploitatie wordt losgelaten) en zo raakt aan de discussie van aan wie komt de meerwaarde van grond als gevolg van ander gebruik toe. Door deze politieke gevoeligheid wil het college vooruitlopend op de definitieve vaststelling het concept Programma kostenverhaal en financiële bijdragen met de raad bespreken.

1.2 Een Programma kostenverhaal en financiële bijdragen is op grond van de Omgevingswet een collegebevoegdheid om de omgevingsvisie te (helpen) uitvoeren.

Aan programma's ter uitvoering van de omgevingsvisie is de voorwaarde verbonden dat het college een zorgvuldige belangenafweging maakt. Deze belangenafweging maakt het college graag samen met de raad. Ook wordt dit concept programma in de inspraak gebracht.

2. De raad wordt betrokken via wensen en bedenkingen.

Artikel 169, lid 4 Gemeentewet schrijft voor de raad inlichtingen te geven over de uitoefening van bevoegdheden door het college, bedoeld in artikel 160, lid 1 Gemeentewet, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In onze omgevingsvisie is aangekondigd dat er een programma kostenverhaal wordt opgesteld en dat de raad hier actief bij betrokken wordt. Tevens is dit programma nieuw in Hilversum en kan belangrijke gevolgen hebben. Het college neemt daarom geen definitief besluit over dit programma dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit definitief collegebesluit zal daarna voor de zomer worden genomen.

Kantttekeningen

1.1 Timing van de invoering van dit programma ongelukkig vanwege de huidige marktomstandigheden.

Vanwege factoren als stijgende rente, dalende huizenprijzen en nieuwbouwprojecten die onder druk staan, kunnen marktpartijen de invoering mogelijk ongelukkig vinden en pleiten voor een overgangsrecht. Er dient echter niet te worden vergeten dat dit programma een strategische functie heeft: het legt een claim op tafel voor het kostenverhaal, en op de midden/langere termijn werkt dat door in de verwachte grondprijzen en rendementseisen van marktpartijen. Wat nu niet haalbaar is kan straks dat wel zijn. De tarieven zijn ook niet de hoogste in de regio. Het overgangsrecht heeft in dit Programma vorm gekregen doordat deze vorm van kostenverhaal alleen geldt voor nieuwe anterieure overeenkomsten en voor nieuwe gemeentelijke grondexploitaties. Op lopende nieuwbouwprojecten is het Programma niet van toepassing. Voor die projecten is immers al een anterieure overeenkomst afgesloten of er is al een gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld. Het programma is voornamelijk relevant voor toekomstige nieuwbouwprojecten en daarmee vooral een instrument voor de middellange en lange termijn.

1.2 Gevolgen voor besluitvorming over het onderhandelingsresultaat: mogelijkheid van macroaftopping!

Als plannen onvoldoende opbrengsten genereren om een volledige kostenverhaalbijdrage te betalen, kan de gemeente overwegen om hier een korting te geven ('macroaftopping'). Dit is nodig om maatwerk te leveren en te voorkomen dat maatschappelijk gewenste plannen financieel onmogelijk worden gemaakt. Vooral in de eerste jaren na vaststelling van dit programma kan dit relevant zijn omdat marktpartijen niet gewend zijn te moeten bijdragen aan het kostenverhaal en in hun businessplannen, rendementsverwachtingen en betaalde grondprijzen daar geen rekening mee hebben gehouden. Een korting geven ('macroaftopping') vergt wel een zorgvuldige toets of het wel verantwoord is. Dit vergt inzicht in de exploitatieopzet van de ontwikkelaar zodat de gemeente kan toetsen of het inderdaad zo is dat er onvoldoende opbrengsten zijn. Vanzelfsprekend vergt dit ook een zorgvuldige en transparante besluitvorming.

Financiën, middelen & capaciteit

Invoering van kostenverhaal conform het nu voorliggende programma zal op termijn extra inkomsten opleveren voor de gemeente. In nieuw af te sluiten anterieure overeenkomsten voor toekomstige bouwprojecten wordt toepassing van kostenverhaal op basis van dit programma de nieuwe standaard. Wanneer die nieuwe bouwprojecten worden opgeleverd, leidt dit tot extra inkomsten. Deze extra inkomsten zijn in de eerste jaren nog heel beperkt. Dit komt doordat de gemeente voor verreweg de meeste bouwprojecten die in de eerste vijf tot 10 jaar worden opgeleverd, al juridisch bindende afspraken heeft gemaakt over kostenverhaal (in anterieure overeenkomsten) of al grondexploitaties heeft vastgesteld. De omvang van de extra inkomsten op middellange en lange termijn is lastig te ramen. Die omvang hangt onder meer af van de bouwproductie, van het antwoord op de vraag of er sprake is van een onrendabele top in toekomstige gebiedsontwikkelingen en, zo ja, van de vraag hoe groot deze is.

In de Voorjaarsnota 2024 zal een voorzichtige raming worden opgenomen voor inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling. De inkomsten uit kostenverhaal op basis van dit programma kunnen alleen worden besteed aan posten die genoemd worden in de investeringslijsten in de bijlage van dit programma. De bijdragen zijn bedoeld voor de specifieke investeringen zoals daar opgenomen. De aanwending van deze bijdragen vindt plaats op basis van een dekkingsvoorstel dat hoort bij een investeringsbesluit. Rapportage hierover vindt plaats via de reguliere P&C-cyclus.

Na vaststelling van dit programma wordt kostenverhaal gemakkelijker; op projectniveau ontstaat gemak en tijdswinst doordat telkens met dezelfde tarieven gerekend kan worden. Dit programma zal geactualiseerd moeten worden, zodra daartoe noodzaak ontstaat. Bij actualisatie moet een actuele investeringslijst worden opgesteld, en er is dan ook een actuele lijst met gebiedsontwikkelingen nodig. Met het vaststellen van deze eerste versie van dit programma en het vastleggen van de daarin gehanteerde methodiek kost actualisatie relatief weinig ambtelijke inzet.

De uitvoering van dit Programma kostenverhaal en financiële bijdragen kan daarom naar verwachting binnen de beschikbare ambtelijke capaciteit.

Uitvoering

Nadat de raad eventueel wensen en bedenkingen uitspreekt en nadat de inspraak reacties zijn ontvangen, besluit het college over definitieve vaststelling van het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen.

Voorlopige planning:

- Ter inzagelegging voor periode van 6 weken, van april tot half mei;
- Verwerking inspraakreacties, tweede helft mei;
- Wensen en bedenkingen uitspreken door de raad, 15 mei;
- Verwerking inspraakreacties en wensen en bedingen raad, tweede helft mei;
- Aangepast Programma kostenverhaal en financiële bijdragen terug naar college voor definitieve vaststelling, voor zomer 2024.

In de aanloop naar de definitieve vaststelling van dit programma Kostenverhaal en financiële bijdragen dienen binnen de gemeentelijke organisatie de nodige werkafspraken te worden gemaakt. Dit is een belangrijk aandachtspunt in de komende tijd dat geëvalueerd gaat worden. De conclusies uit deze evaluatie zullen worden meegewogen richting de definitieve vaststelling en in de volgende actualisatie van dit programma. De periodieke actualisatie komt als daar de behoefte aan is. Bijvoorbeeld als de investeringslijst ingrijpend verandert, of als het nieuwbouwprogramma anders wordt.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Concept Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen (hoofddocument en bijlagen)