

VOORSTEL

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

onderwerp: Concept Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Voorstel

1. In te stemmen met voorliggend concept Programma kostenverhaal en financiële bijdragen (bijlage 1) en de daarin gemaakte uitgangspunten en keuzes (bijlage 2);
2. Voorliggend concept Programma kostenverhaal en financiële bijdragen (bijlage 1) vrijgeven voor inspraak;
3. Voorliggend concept Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen (bijlage 1) aan de raad voorleggen voor wensen en bedenkingen (conform artikel 169, lid 4 Gemeentewet).

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 daarvoor 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 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.

Het uitgangspunt is dat gemeente Hilversum met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin onder andere de afspraken over het kostenverhaal vastlegt. Dat betreft zowel de plangebonden kosten die nu al worden verhaald, alsook kosten die nog niet worden verhaald en verhaald kunnen worden op basis van dit programma. Het kan echter voorkomen dat de gemeente met de initiatiefnemer geen anterieure overeenkomst kan sluiten en dat de gemeente de planologische maatregel om het bouwplan mogelijk te maken toch in procedure wil brengen. In dat geval borgt zij het kostenverhaal door middel van de publiekrechtelijke kostenverhaalsregels, die worden opgenomen in het ruimtelijk besluit over het specifiek plan. Middels deze kostenverhaalregels worden dan de kosten verhaald die niet via een anterieure overeenkomst verhaald konden worden.

Het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen speelt geen rol in de inhoudelijke afweging van een ruimtelijk besluit en het toepassen van ruimtelijke voorwaarden. Dit programma kostenverhaal geeft uitsluitend het kader voor het verhalen van kosten waarvan nieuwbouwplannen profiteren. Als dat kan gebeurt dat, zoals gezegd, via anterieure overeenkomsten, en zo niet via de kostenverhaalregels.

Dit programma is van toepassing op het hele grondgebied van gemeente Hilversum. Vaststelling van dit document als programma van de omgevingsvisie is wettelijk verplicht als de gemeente gebruik maakt

van de bevoegdheid om de financiële bijdragen aan initiatiefnemers te vragen. Dit programma geeft een duidelijk kader om de hoogte van deze bijdragen te bepalen, maar ook voor het regulier kostenverhaal. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid. Het schrijft kostenverhaaltarieven voor die gelden voor iedere initiatiefnemer die een aangewezen activiteit of bouwactiviteit (kortom een ruimtelijke ontwikkeling of 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 Het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen draagt bij aan de verdere professionalisering van kostenverhaal.

Nieuwe vastgoedontwikkelingen dragen aan de hand van dit programma op eenduidige en proportionele wijze bij aan de noodzakelijke investeringen ten behoeve van de fysieke leefomgeving van Hilversum. Dit programma leidt daarmee tot verdere professionalisering door:

- Eenduidigheid: met dit programma wordt kostenverhaal eenduidig toegepast in alle Hilversumse gebiedsontwikkelingen;
- Transparantie: het programma bevat een onderbouwing voor de tarieven die de gemeente gaat hanteren. Dergelijke programma's/nota's bij andere gemeenten laten zien dat dit comfort biedt aan ontwikkelende partijen en dat dit tot minder discussie op projectniveau leidt;
- Vanzelfsprekendheid: met dit programma kan kostenverhaal gemakkelijk in alle soorten gebiedsontwikkelingen worden toegepast (groot en klein) en wordt dit een vanzelfsprekendheid;
- Efficiëntie: dankzij dit programma is het niet meer nodig om voor ieder project afzonderlijk berekeningen op te stellen over deze vorm van kostenverhaal (de plangebonden kosten moeten wel nog steeds per plan worden berekend omdat ze afhankelijk zijn van de specifieke eigenschappen van elk plan).

1.2 Door dit Programma kostenverhaal en financiële bijdragen kan de gemeente marktpartijen mee laten betalen voor de benodigde investeringen.

Investerings in openbare infrastructuur en voorzieningen zijn mede noodzakelijk vanwege de groei van de stad. Het gaat om kosten voor zaken die noodzakelijk zijn vanwege de toevoeging van

woningen en ander vastgoed in de stad. In de omgevingsvisie en overige visiedocumenten wordt deze noodzaak onderbouwd. Gebruikers van nieuw vastgoed hebben profijt van de deze investeringen. Het is daarom redelijk dat ontwikkelaars van nieuwbouw bijdragen aan de kosten.

1.3 Om het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen vorm te geven is uitgegaan van een reeks uitgangspunten (wettelijk kader en voldongen feiten) en bestuurlijke keuzes.

Binnen dit programma zijn op onderdelen uitgangspunten en keuzes gehanteerd. In bijlage 2 zijn deze specifiek en uitvoerig toegelicht. Het college wordt specifiek gevraagd in te stemmen met deze uitgangspunten en keuzes. De belangrijkste keuzes zijn:

- Inventarisatie investeringen; in principe kunnen alle soorten investeringen worden verhaald, mits ze voldoen aan de wettelijke eisen; uit inventarisatie blijkt dat op dit moment vooral investeringsvoornemens in mobiliteit, groen en blauw aan de eisen voldoen, maar bij volgende actualisaties kunnen nieuwe investeringen worden toegevoegd.
- Vereveningsbijdrage voor sociale corporatie huurwoningen alleen; er wordt vooralsnog geen vereveningsbijdrage gevraagd voor lage middensegment huurwoningen.
- Principe dat de tarieven hoger zijn bij functies die hogere opbrengsten hebben, zodat investeringen verhaald worden op plannen die ze kunnen dragen. Dit leidt ertoe dat verlieslatende, maatschappelijke gewenste niet commerciële voorzieningen en gebouwde parkeerruimte vrijgesteld worden. En dat andere bestemmingen proportioneel betalen aan hun gemiddelde opbrengst.
- Sociale huurwoningen van corporaties worden vrijgesteld; sommige gemeenten geven zulke generieke vrijstelling omdat de bouw van deze woningen heel belangrijk wordt gevonden. Bij het toepassen van vrijstelling moeten deze woningen nog steeds de plangebonden kosten betalen, maar niet de kostenverhaaltarieven uit dit programma. Hiermee wordt de bouw van deze woningen gestimuleerd. Er worden wel afspraken gemaakt om te voorkomen dat corporaties deze woningen verkopen. In Hilversum wordt al rekening gehouden met lagere grondprijzen voor deze woningen, waardoor geen vrijstelling geven ook een optie is. Bij geen vrijstelling betalen sociale huurwoningen van corporaties wel lagere tarieven op basis van het eerder genoemd principe dat de tarieven lager zijn bij de functies die minder opbrengen in financieel opzicht. Het gevolg van niet vrijstellen is dat de tarieven voor alle andere functies met ca 10% omlaag zouden gaan. Echter, omdat sociale huurwoningen van corporaties altijd verliesgevend zijn zou via 'macroaftopping' (zie beneden) de gemeente uiteindelijk de bijdrage toch vrijstellen en minder inkomsten hebben. Om deze reden, en ook vanwege de maatschappelijke wenselijkheid van deze woningen, is de keuze om een generieke vrijstelling te geven.
- Sociale huurwoningen van beleggers worden niet vrijgesteld, ze krijgen wel een lager tarief; sociale huurwoningen van beleggers zijn onvoldoende gereguleerd (omvang, hoogte huur, termijn waarna ze commercieel kunnen worden verhuurd e.d.) om generiek te kunnen vaststellen dat ze altijd verliesgevend zijn. Een generieke vrijstelling is daarom niet verantwoord. Wel krijgen deze woningen lagere tarieven dan vrije markt woningen. En via 'macroaftopping' (zie beneden) kan altijd een korting worden gegeven wanneer ze verliesgevend zijn. Als de gemeente toch kiest voor een vrijstelling van deze categorie dan zouden de tarieven van de overige functies met tussen 5 en 10% stijgen.
- Investeringen in Sportpark (openbare ruimte en OV-knooppunt) worden vooralsnog niet verhaald via programma kostenverhaal en financiële bijdragen; voorgesteld wordt dit pas op een later moment te doen. Nu is er nog onvoldoende zekerheid over de hoogte van de investeringen en kan opname in dit programma verstorend werken in de lopende onderhandelingen met ontwikkelaars en eigenaren. Indien deze keuze niet wordt gemaakt, worden de tarieven hoger.

- Afzien van mogelijkheid om tarieven te verhogen; het is technisch wel mogelijk en juridisch verantwoord om de tarieven te verhogen. De gemeente zou dus de tarieven kunnen verhogen, maar omdat ze dan boven het gemiddelde zouden zitten van die van andere gemeenten in onze omgeving, wordt daar vanaf gezien.
 - Mogelijkheid van het geven van korting (maatwerk); Hilversum levert maatwerk via 'macroaftopping', dus via een korting als de ontwikkelaar kan aantonen dat hij de tarieven niet kan dragen én de gemeente zijn plan voldoende maatschappelijk relevant vindt. Als de gemeente, onderbouwd, kortingen/vrijstellingen geeft teneinde te voorkomen dat maatschappelijk gewenste plannen financieel onmogelijk worden gemaakt ('macroaftopping'), zijn er uiteindelijk minder inkomsten en kan in de toekomst een gat ontstaan in de dekking van de benodigde investeringen.
 - Alle kostenverhaalplichtige plannen worden gelijk behandeld, groot en klein; zodra plannen voldoen aan de wettelijke criteria voor het kostenverhaal ('kostenverhaalplichtige plannen') dan is dit programma kostenverhaal en financiële bijdragen van toepassing¹. Dit is een wettelijke plicht, maar op dit moment betalen de kleinere of minder complexe kostenverhaalplichtige plannen minder kosten.
 - Ruime bouwmogelijkheden in bestemmingsplannen (zogenaamde 'ruime jasjes'); Hilversum geeft in meerdere bestemmingsplannen ruime bouwmogelijkheden, waardoor vele omvangrijke plannen geen wijziging van het bestemmingsplan nodig hebben en dus niet kostenverhaalplichtig zijn. Hierdoor mist Hilversum opbrengsten. Hier kan dit Programma kostenverhaal en financiële bijdragen geen oplossing voor bieden. Benodigd is dat de gemeente deze ruime bouwmogelijkheden in bestemmingsplannen specifiek weg bestemt. Dit heeft echter ook mogelijk nadelen die onderzocht moeten worden (bv mogelijke claims planschade). Dit valt buiten de besluitvorming van dit programma.
 - Nota kostenverhaal en financiële bijdragen als programma van de omgevingsvisie vaststellen; vaststelling als programma van de omgevingsvisie geeft de benodigde juridische dekking. Dit programma dient daarmee ter uitvoering van de omgevingsvisie en wordt vastgesteld door het college separaat van de vaststelling van de omgevingsvisie door de raad.
2. *Programma's zijn college bevoegdheid, maar een zorgvuldige belangenafweging is belangrijk.*
Een programma is op grond van de Omgevingswet een collegebevoegdheid om de omgevingsvisie te helpen uitvoeren. Aan programma's is wel de voorwaarde verbonden dat het college een zorgvuldige belangenafweging maakt. Om die redenen heeft er al consultatie plaatsgevonden met de in Hilversum opererende woningcorporaties (bijlage 3). Deze consultatie moet breder worden voortgezet. Daarom wordt er de komende periode openbare inspraak georganiseerd zodat het college het standpunt van burgers, maatschappelijke organisaties, corporaties, ontwikkelaars en beleggers goed kan meewegen alvorens een definitief besluit te nemen. Deze belangenafweging maakt het college ook graag samen met de raad. In onze omgevingsvisie is ook aangekondigd dat er een programma kostenverhaal en financiële bijdragen wordt opgesteld en dat de raad hier actief bij betrokken wordt.
3. *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

¹ Er is sprake van 'kostenverhaalplichtige' plannen wanneer:

- Een plan niet past in het omgevingsplan en deze moet worden gewijzigd of ervan worden afgeweken, én
- Er is sprake van een 'activiteit' (art. 8.13 Ob), bijvoorbeeld de bouw van een of meer woningen, van een of meer hoofdgebouwen of de verbouwing van een kantoorpand tot tenminste 10 woningen.

omgevingsvisie is aangekondigd dat er een programma kostenverhaal en financiële bijdragen 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.

Kanttelingen

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!

Een van de keuzes is dat als plannen onvoldoende opbrengsten genereren om een volledige kostenverhaalbijdrage te betalen, de gemeente kan 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. Maar dit vergt ook een zorgvuldige en transparante besluitvorming. Dit betekent dat in de besluitvorming rondom te sluiten anterieure overeenkomsten (de contracten waarin de kostenverhaalbijdrage wordt afgesproken met de ontwikkelaar) de keuze voor macroaftopping moet worden verantwoord en ter akkoordering worden voorgelegd aan het college.

1.3 De bijdrage kan door marktpartijen als een extra financiële last worden ervaren, boven op andere ambities die de gemeente heeft voor gebiedsontwikkeling.

Het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen betreft geen nieuwe ambities van de gemeente. Het gaat om kosten voor voorzieningen die noodzakelijk zijn vanwege de toevoeging van woningen en ander vastgoed in de stad. Door via een programma duidelijkheid te bieden over de kostenverhaaltarieven kunnen marktpartijen hierop anticiperen wanneer zij grondposities verwerven ten behoeve van gebiedsontwikkeling. Indien een gebiedsontwikkeling een negatief resultaat kent als gevolg van onder meer deze tarieven en de gemeente dan de zogenaamde macroaftopping wil toepassen dan leidt dit ertoe dat de gemeente niet méér kosten in rekening brengt dan er opbrengsten in het plan zijn. Een eventueel tekort komt dan voor rekening van de gemeente.

1.4 *Geen effect op woningprijzen.*

Het kostenverhaal heeft alleen een potentieel effect op de grondprijzen en op de ontwikkelingswinst, maar niet op de marktprijzen van woningen. De woningmarkt is vooral een voorraadmarkt (nieuwbouw is alleen een klein deel van het totale aanbod), en woningprijzen worden bepaald door de vraag naar woningen, niet door de stichtingskosten (waaronder het kostenverhaal). Een lager of hoger kostenverhaal leidt uiteindelijk tot hogere respectievelijk lagere grondprijzen en/of ontwikkelwinst, maar niet tot lagere respectievelijk hogere woningprijzen. Als de ontwikkelaar minder betaalt voor het kostenverhaal dan heeft hij een extra winst of betaalt hij meer voor de grond.

1.5 *Als reeds in een anterieure overeenkomst contractuele afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal, kunnen later niet nog extra kosten in rekening worden gebracht.*

Anterieure overeenkomsten worden op vrijwillige basis aangegaan door projectontwikkelaars met de gemeente. In zulke overeenkomsten worden onder meer bindende afspraken vastgelegd over kostenverhaal. De gemeente gaat zulke overeenkomsten niet achteraf eenzijdig aanpassen.

1.6 *Bij sommige projecten zijn de onderhandelingen over een anterieure overeenkomst al zo ver gevorderd dat het niet redelijk is het kostenverhaal nog in rekening te brengen.*

Er zijn projecten waarvoor in formele zin nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, maar waarbij de onderhandelingen al dusdanig ver zijn gevorderd dat de kostenverhaaltarieven niet meer in redelijkheid in de overeenkomst kunnen worden opgenomen.

1.7 *Het opgenomen overzicht met investeringen betekent niet dat het college met vaststelling van dit programma al deze investeringen autoriseert.*

Het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen heeft niet de bedoeling en ook niet het effect een investerings- of prioriteringsagenda te presenteren of vast te stellen. Over uitvoering van investeringen blijft het college en/of de gemeenteraad op de gebruikelijke manier besluiten.

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 gerealiseerd, 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 bijlagen van het 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.

Op basis van dit programma worden theoretisch tot en met 2040 de volgende bijdragen ontvangen van zowel particuliere plannen als ook van gemeentelijke plannen:

- Gebiedseigen kosten 1221: € 2.080.000;
- Gebiedsoverstijgende kosten geheel Hilversum: € 8.100.000;
- Vereveningsbijdrage sociale huurwoningen: de inzet is dat particuliere plannen voldoende sociale huurwoningen realiseren en dus de gemeente geen afkoopbedragen ontvangt.

Dit zijn nogmaals bijdragen van zowel private plannen als van gemeentelijke grondexploitaties. De bijdragen vanuit gemeentelijke grondexploitaties zullen per saldo geen financieel effect hebben voor de gemeente. De bijdrage vanuit private plannen zullen wel een positief financieel effect hebben voor de gemeente.

Dit is echter een theoretische rekenexercitie. Er zijn drie redenen waarom in de praktijk de opbrengsten lager zullen zijn:

- Haalbaarheid: gezien de marktomstandigheden op dit moment zullen bouwplannen het niet altijd kunnen dragen en is er de mogelijkheid dat de gemeente een korting geeft ('macroaftopping'). Dit geldt ook voor gemeentelijke grondexploitaties. Vooral in de eerste jaren na inwerkingtreding van dit programma, totdat de kostenverhaaltarieven gaan doorwerken in grondprijzen en de verwachte winst van grondeigenaren, beleggers en ontwikkelaars.
- Storting komen jaren na overeenstemming met ontwikkelaars: er moet rekening gehouden worden dat met ontwikkelaars gecontracteerde bijdragen pas betaald worden enkele jaren daarna.
- Mogelijke herberekening tarieven in geval van publiekrechtelijk kostenverhaal: de in dit programma voorgeschreven tarieven zijn berekend op basis van een bepaalde geografische begrenzing van exploitatiegebied 1221, en, voor de rest van de stad, alle nieuwbouwlocaties tezamen. Wanneer in een concreet bouwinitiatief partijen niet tot overeenstemming komen en de gemeente de kosten publiekrechtelijk wil afdwingen, kan sprake zijn van een exploitatiegebied dat daarvan afwijkt. In dat geval zullen de tarieven herberekend moeten worden, toegespitst op de specifieke aanvraag. De resulterende bijdrage kan dan lager uitvallen, lager dan de tarieven in dit Programma kostenverhaal en financiële bijdragen. Echter, in de praktijk zijn de mogelijkheden van gemeenten groot om marktpartijen over te halen om een anterieure overeenkomst te tekenen, waardoor het publiekrechtelijk spoor in de praktijk meestal niet aan de orde is.

NB; er wordt in deze berekening uitgegaan dat bijgevoegd Programma kostenverhaal en financiële bijdragen onveranderd blijft tot 2040 en er geen nieuwe investeringen aan worden toegevoegd en dus de tarieven niet omhooggaan.

Uitvoering

Nadat het college dit concept Programma kostenverhaal en financiële bijdragen vrijgeeft voor inspraak en consultatie bij externe partijen en de raad is de planning als volgt:

- Ter inzagelegging voor periode van 6 weken, van april tot half mei;
- Verwerking inspraakreacties, tweede helft mei;
- Wensen en bedenkingen raad, 15 mei;
- Verwerking inspraakreacties en eventuele 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 én bijlagen);
2. Bijlage - Uitgangspunten en keuzes concept programma;
3. Bijlage – Consultatie met corporaties over concept programma.