

**Raadsvoorstel**

Vergaderdatum:	19 december 2023	Registratienummer:	23.I001891
Datum Presidium:	4 december 2023		
Datum B&W Besluit:	28 november 2023		

Onderwerp

Nota grondbeleid en Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota Grondbeleid'
2. In te stemmen met het 'Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen'
3. Aan het college een krediet van € 10.000.000 beschikbaar te stellen voor het verrichten van strategische grond- en vastgoedaankopen;
4. Het krediet onder 3. te dekken via de totaalfinanciering. De aankoopsom van strategische aankopen te activeren op de balans (onderdeel Materiële vaste activa);
5. Voor de inkomsten en uitgaven samenhangende met de aankoop (aankoopkosten), rente, de tijdelijke exploitatie, de verkoopwinsten en voorziene afwaarderingsverliezen een nieuw te vormen bestemmingsreserve strategische verwervingen in te stellen:
 - a. tot een maximum van € 5.000.000;
 - b. ten laste van de algemene reserve;
 - c. waarin zowel lasten en baten samenhangende met en voortvloeiende uit de aankoop worden vereffend;
 - d. voor de duur van maximaal 10 jaar;
 - e. waarvan het saldo na 10 jaar terugvloeit in de algemene reserve;
6. Burgemeester en wethouders de bevoegdheid te verlenen te beschikken over de nieuw te vormen bestemmingsreserve strategische verwervingen, met dien verstande dat in de tussentijdse rapportages de mutaties worden opgenomen;
7. Het krediet voor strategische aankopen als vast onderdeel op te nemen in de paragraaf grondbeleid. Het college informeert de raad over de gerealiseerde aankopen en de stand van zaken van het krediet via de P&C-cyclus;
8. De beschikkingsbevoegdheid van het krediet strategische verwervingen voor het college vast te leggen in de Nota Grondbeleid (beslispunt 1);
9. Een bestemmingsreserve 'Verbetering fysieke leefomgeving' in te stellen
10. Een bestemmingsreserve 'Evenwichtige woningvoorraad' in te stellen
11. De begrotingswijziging 2024 vast te stellen

**Aanleiding**

In juni 2021 stelde uw Raad het Actieplan Woningbouw 2.0 vast. Tegelijkertijd stelde u toen de 'slimme grondpolitiek' vast. Deze 'slimme grondpolitiek' is nu verder uitgewerkt in een Nota Grondbeleid en een geactualiseerd 'Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen (voorheen 'Nota Kostenverhaal')'. Om uitvoering te kunnen geven aan het grondbeleid is daarnaast het voorstel middelen beschikbaar te stellen die het college in staat stelt strategisch te opereren op de grondmarkt om de beleidsdoelen te realiseren.

Argumenten*1.1 Actueel grondbeleid is nodig ten behoeve van realisatie doelstellingen*

Grondbeleid is geen doel op zich, maar geeft een koers voor de grondpolitiek. Het is een middel om bestuurlijke ambities, de thema's uit de omgevingsvisie en sectoraal beleid waar te maken. Het huidige grondbeleid is niet meer actueel. Afgelopen jaren zijn er daarnaast verschillende losse besluiten genomen door uw raad die betrekking hebben op het grondbeleid. Daarom is nu een actueel grondbeleid opgesteld waarin in samenhang en met inachtneming van actuele maatschappelijke ontwikkelingen (bijv. woningmarkt) is gekeken naar de invulling van het grondbeleid.

1.2 Klaar voor de Omgevingswet

Met deze Nota Grondbeleid is de gemeente klaar m.b.t. de grondpolitiek op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024.

2.1 Herijking nodig vanwege actualisatie kosten en kostendragers

Kostenverhaal betekent dat de overheid bij een gebiedsontwikkeling de kosten voor investeringen in publieke voorzieningen op de initiatiefnemer verhaalt. Denk bijvoorbeeld aan kosten voor de vaststelling van een bestemmingsplan, de aanleg van straatverlichting, wegen, riolering of groenvoorzieningen. Deze kosten kunnen in het gebied van de ontwikkeling zelf zijn gelegen, maar ook voor investeringen buiten dit gebied. Daarnaast biedt de Omgevingswet nieuwe mogelijkheden en eisen voor kostenverhaal en financiële bijdragen. Het Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen is een actualisatie van de Nota Kostenverhaal (2019) op basis van actuele inzichten met betrekking tot de investeringen en de kostendragers (bijv. nieuwbouw van woningen).

2.2 Duidelijkheid naar markt over kostenverhaal en financiële bijdragen

De gemeente geeft duidelijkheid naar de markt over de te verhalen kosten en financiële bijdragen. Het kostenverhaal voldoet aan de wettelijke kaders van zowel Wet ruimtelijke ordening als Omgevingswet (per 1 januari 2024). Daarnaast is het Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen vanuit gelijkheid, redelijkheid en billijkheid opgesteld.

2.3 Klaar voor de Omgevingswet waardoor kosten ook afdwingbaar zijn

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Het kostenverhaal wordt bij voorkeur privaatrechtelijk verzekerd met een anterieure overeenkomst. Als het niet mogelijk is om met een anterieure overeenkomst



tot overeenstemming te komen, dan dient de gemeente het kostenverhaal publiekrechtelijk te verankeren als zij wil overgaan tot een planologische wijziging. Het Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen voorziet de gemeente van de mogelijkheid kosten en financiële bijdragen privaatrechtelijk en publiekrechtelijk te verhalen.

2.4 Toegelaten instelling (woningcorporaties) vrijgesteld van een financiële bijdrage

Realisatie van voldoende sociale huurwoningen is een belangrijke beleidsdoelstelling. Om belemmeringen voor de realisatie van sociale huurwoningen weg te nemen worden toegelaten instellingen (in Oirschot o.a. de woningcorporaties Wooninc. en 'thuis) vrijgesteld van een financiële bijdrage.

3.1 Een actieve rol vraagt om financiële middelen

De gemeente kan bij een actieve houding verwerving als grondbeleidsinstrument inzetten, zowel strategisch als planmatig. Grondverwerving gebeurt onder marktconforme condities en binnen de geldende wet- en regelgeving, zoals de staatssteunregels. Strategisch kunnen verwerven vraagt om snel kunnen handelen door het college. Daarvoor heeft het college middelen nodig. De raad stelt hierbij een krediet van € 10.000.000,- beschikbaar met een limiet voor het college van € 2.500.000,- per transactie.

3.2 Spelregels verankerd in de Nota Grondbeleid

De spelregels voor het college om te acteren op de grondmarkt zijn verankerd in de Nota Grondbeleid. O.a. het afwegingskader voor het wel/niet overgaan tot verwerving en de wijze waarop uw raad wordt geïnformeerd en in staat gesteld het handelen van het college te controleren.

9.1 Wettelijke verplichting

De wet geeft kaders bij het vragen van een financiële bijdrage, namelijk dat je deze alleen mag uitgeven voor het doel waarvoor de je bijdrage vraagt. Daarnaast geeft de wet aan dat je hierover moet verantwoorden. Het is daarom nodig een bestemmingsreserve in te stellen. Het is niet mogelijk hiervoor de vorige jaar ingestelde brede reserve 'Grondexploitaties/ruimtelijke ontwikkelingen' te gebruiken.

10.1 Transparantie over besteding financiële bijdragen

Het uitgangspunt is dat alle nieuwe woningbouwinitiatieven voldoen aan het woningbouwprogramma van het woonbeleid. Daarmee is afkoop van afwijking van het woningbouwprogramma in principe niet mogelijk en wordt ook niet gewerkt met de afdwingbare financiële bijdragen voor de evenwichtige woningvoorraad. Het college heeft echter de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van het woonbeleid. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij de transformatie van een monumentaal pand of bij een sanering van een agrarisch bedrijf. In dat geval kan ook een financiële bijdrage worden gevraagd aan de initiatiefnemer die de gemeente in kan zetten op andere locaties voor het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te betalen. In het kader van transparantie en verantwoording is het wenselijk deze geldstroom via een specifieke reserve te laten verlopen.

**Risico's**

Er zijn geen specifieke risico's als gevolg van het vaststellen van het grondbeleid en het kostenverhaal. Het strategisch verwerven van grond brengt per situatie specifieke risico's met zich mee. Het afwegingskader voorziet in het meewegen van dit risico bij een besluit. Daarnaast is de ruimte voor het strategisch verwerven door het college aan limieten gebonden.

Kosten en dekking

Het krediet van € 10.000.000 voor strategische aankopen wordt gefinancierd via totaalfinanciering van de gemeente. Conform het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) worden de aankoopssommen van strategische verwervingen geactiveerd onder de balanspost "Materiële vaste activa". De met strategische aankopen gemoeide incidentele baten en lasten zoals kosten van rente en afschrijving, taxatie- en advieskosten, tijdelijke exploitatie van het aangekochte goed (leegstandsbeheer, kosten van tijdelijke instandhouding, gemeentelijke belastingen, verzekeringen en heffingen) en voorziene afwaarderingsverliezen mogen niet worden geactiveerd. Om de jaarlijkse exploitatie niet te belasten wordt voorgesteld om verrekeringen te laten plaatsvinden met een nieuw te vormen bestemmingsreserve "Aankoopkosten Strategische verwervingen". Deze reserve wordt gevormd vanuit de Algemene reserve en mag maximaal € 5.000.000 bedragen. De formele start van een grondexploitatie is het moment waarop de strategische verwervingen in gebruik/exploitatie worden genomen. De verwervingen worden vanaf dat moment niet meer aangeduid als "Materiële vaste activa" maar als "Onderhanden werk". Op laatstgenoemde balanspost kan een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente als vervaardigingskosten op de betreffende grondexploitatie worden bijgeschreven.

Vervolg

Per 1 januari 2024 gelden de Nota grondbeleid en het Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen. Het Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen zal iedere 3 jaar worden geactualiseerd of zoveel eerder als noodzakelijk.

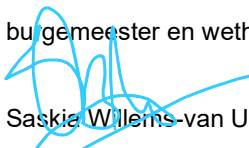
De raad zal periodiek via de reguliere voortgangsmomenten worden geïnformeerd over de strategische aankopen van grond en de stand van zaken van de grondexploitaties.

Bijlagen

- Nota grondbeleid
- Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen.
- Begrotingswijziging

Oirschot, 28 november 2023

burgemeester en wethouders,


Saskia Willems-van Ulden
secretaris


Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester

**Raadsbesluit**

Vergaderdatum:	19 december 2023	Registratienummer:	23.I001891
-----------------------	------------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 november 2023;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 4 december 2023;

besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota Grondbeleid'
2. In te stemmen met het 'Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen'
3. Aan het college een krediet van € 10.000.000 beschikbaar te stellen voor het verrichten van strategische grond- en vastgoedaankopen;
4. Het krediet onder 3. te dekken via de totaalfinanciering. De aankoopsom van strategische aankopen te activeren op de balans (onderdeel Materiële vaste activa);
5. Voor de inkomsten en uitgaven samenhangende met de aankoop (aankoopkosten), rente, de tijdelijke exploitatie, de verkoopwinsten en voorziene afwaarderingsverliezen een nieuw te vormen bestemmingsreserve strategische verwervingen in te stellen:
 - a. tot een maximum van € 5.000.000;
 - b. ten laste van de algemene reserve;
 - c. waarin zowel lasten en baten samenhangende met en voortvloeiende uit de aankoop worden vereffend;
 - d. voor de duur van maximaal 10 jaar;
 - e. waarvan het saldo na 10 jaar terugvloeit in de algemene reserve;
6. Burgemeester en wethouders de bevoegdheid te verlenen te beschikken over de nieuw te vormen bestemmingsreserve strategische verwervingen, met dien verstande dat in de tussentijdse rapportages de mutaties worden opgenomen;
7. Het krediet voor strategische aankopen als vast onderdeel op te nemen in de paragraaf grondbeleid. Het college informeert de raad over de gerealiseerde aankopen en de stand van zaken van het krediet via de P&C-cyclus;
8. De beschikkingsbevoegdheid van het krediet strategische verwervingen voor het college vast te leggen in de Nota Grondbeleid (beslispunt 1);
9. Een bestemmingsreserve 'Verbetering fysieke leefomgeving' in te stellen
10. Een bestemmingsreserve 'Evenwichtige woningvoorraad' in te stellen
11. De begrotingswijziging 2024 vast te stellen



23.I001891

Oirschot

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 19 december 2023,

De gemeenteraad,

Maaïke Mesdag, a.i.,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter