

Raadsvoorstel

Onderwerp Nota Kostenverhaal 2024

Telnr. 14 050 Bijlagen 1

Registratienummer 389842-2023

Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder R. van Niejenhuis



Langetermijn agenda (LTA) Raad LTA ja: Maand 3 Jaar 2024
LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Nota Kostenverhaal 2024 vast te stellen met als belangrijkste uitgangspunten:
 - a) een duidelijke rolverdeling tussen de gemeente en een partij met een ruimtelijk initiatief met daarbij een transparante wijze van kostenverhaal;
 - b) initiatiefnemers betalen de gemeente een bijdrage voor de (plan-)kosten, waarbij we bij eenvoudige plannen een vast tarief hanteren;
 - c) de initiatiefnemer betaalt een vaste financiële bijdrage voor de kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving van € 41,- per m2 bruto vloeroppervlak;
 - d) maatschappelijke voorzieningen en sociale huurwoningen gebouwd door of voor partijen, waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt, zijn uitgesloten van deze bijdrage;
 - e) de genoemde tarieven in de nota worden jaarlijks geïndexeerd;
- II. het college opdracht te geven om bij het aangaan van nieuwe (anterieure) overeenkomsten de Nota Kostenverhaal 2024 als kader te hanteren voor het kostenverhaal;
- III. de nog te ontvangen financiële bijdragen toe te voegen aan de reserve Bovenwijkse Infrastructuur;
- IV. dit besluit bekend te maken via lokaleregelgeving.overheid.nl en in werking te laten treden op de dag na bekendmaking;

Samenvatting

Op 26 januari 2022 is de omgevingsvisie 'Levende Ruimte' vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt van deze visie is dat initiatiefnemers van bouwplannen meebetalen aan de kosten van en investeringen door de gemeente. Dat noemen we kostenverhaal. In de omgevingsvisie is aangekondigd dat het instrument kostenverhaal bij de realisatie van nieuwe bouwplannen structureel wordt ingezet. De voorliggende nota biedt een transparant en eenduidig kader voor ons kostenverhaal, dat aansluit bij de nieuwe Omgevingswet.

Aanleiding en doel

In het coalitieakkoord kiezen we voor groene en eerlijke groei, door regie te voeren op de ruimtelijke ordening. De wijze van deze groei is vastgelegd in de omgevingsvisie 'Levende Ruimte'. Deze visie schetst het kader, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen in Groningen tot 2030 kunnen plaatsvinden. De Groningse leefkwaliteit staat daarbij voorop. Tegelijkertijd wordt ruimte geboden aan 20.000 nieuwe woningen en 21.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Deze opgave vraagt om nieuwe bouwplannen met bijbehorende investeringen in mobiliteit, klimaatadaptatie en leefkwaliteit.

Onze nota Grondbeleid geeft aan dat we, naast een actieve rol bij gebiedsontwikkeling, soms ook een faciliterende rol pakken of de ontwikkeling geheel overlaten aan andere partijen. We bepalen onze rol afhankelijk van de opgave en de situatie. Dit noemen we situationeel grondbeleid. We zien diverse initiatieven met bouwplannen door andere partijen binnen onze gemeente. Dat is een positieve tendens! In de gemeente Groningen komen projecten bijna altijd in goede samenwerking tot stand. Daarbij zijn we wettelijk verplicht om bindende afspraken te maken over het kostenverhaal.

Nieuwe bouwplannen vergen aanvullende investeringen in mobiliteit, klimaatadaptatie en leefkwaliteit. Deze investeringen zijn onder meer opgenomen in onze omgevingsvisie. Als gemeente kunnen we niet alles alleen bekostigen. Uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat initiatiefnemers met nieuwe bouwplannen meebetalen. In de omgevingsvisie is aangekondigd dat het instrument kostenverhaal bij de realisatie van de nieuwe bouwplannen structureel wordt ingezet.

Op 17 mei 2023 heeft uw raad de motie 'oprichten vereveningsfonds sociale woningbouw' aangenomen. Deze motie draagt het college op tot het juridisch borgen van (extra) realisatie van sociale woningbouw op een locatie, als dat op een andere locatie of wijze niet lukt of past.

De voorliggende nota biedt een transparant en eenduidig kader voor ons kostenverhaal, dat aansluit bij de nieuwe Omgevingswet. Daarbij dient iedere initiatiefnemer de juiste functies (bijvoorbeeld sociale woningbouw), volgens het vastgestelde beleid, te realiseren binnen haar eigen bouwplan. Wanneer wenselijk zoeken we samen met de initiatiefnemer naar mogelijkheden om verevening tussen plannen en gebieden mogelijk te maken. De gemaakte afspraken over kostenverhaal en de locatie-eisen leggen we onderling vast om de realisatie ervan te verzekeren.

Kader

- Omgevingsvisie 'Levende ruimte' zoals vastgesteld in de raad van 26 januari 2022
- Nota Grondbeleid 2017, actualisatie 2022 zoals vastgesteld in de raad van 21 december 2022
- Motie: 'oprichten vereveningsfonds sociale woningbouw', zoals aangenomen in de raad van 17 mei 2023
- Omgevingswet zoals deze geldt per 1 januari 2024

Argumenten en afwegingen

De voorliggende nota Kostenverhaal draagt bij aan de volgende doelen:

- Eenduidigheid: het kostenverhaal wordt op eenduidige en uniforme wijze toegepast bij alle gebiedsontwikkelingen in de gemeente Groningen
- Transparantie: het kostenverhaal voor de gebiedsoverstijgende investeringen wordt op een transparante wijze toegerekend op basis van de mate van profijt.
- Duidelijkheid: nog voordat een gebiedsontwikkeling start is duidelijk welke bijdrage de gemeente verlangt.

De nota biedt een eenduidig, transparant en duidelijk kader voor ons kostenverhaal, dat tegelijk aansluit bij de nieuwe Omgevingswet.

We vragen een bijdrage voor onze investeringen in de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. Dat maakt de leefkwaliteit mogelijk, waarnaar wij naar streven in de omgevingsvisie. De gemeente, in samenwerking met andere overheden, draagt bij in het aandeel van de 'bestaande stad' en onze eigen actieve grondexploitaties. Van de private initiatiefnemers vragen we vervolgens een bijdrage voor hun aandeel in de bouwplannen.

Ons beleid voor kostenverhaal zoals nu in een nota vervat, blijft in essentie gelijk. Ook met de huidige werkwijze brengen we onze ambtelijke inzet en 'binnenplanse' kosten in rekening bij een initiatiefnemer. Datzelfde doen we met de gebiedsoverstijgende investeringen, gelegen buiten het plangebied. Deze investeringen rekenen we op basis van

profijt toe aan het bouwplan. De voorliggende nota maakt bij gebiedsoverstijgende investeringen wel een onderscheid in het casco van de stad en de meer lokale ingrepen (niet-casco).

Voor de grootschalige ingrepen in het casco van de stad vragen we een vaste financiële bijdrage. Alle partijen, die ervan profiteren, dragen bij. Het grootste deel van het profijt is toe te rekenen aan de huidige inwoners en gebruikers. Dit deel komt voor rekening van de gemeente en eventueel andere overheden. Het restant kan worden toegerekend aan de toekomstige bouwplannen. Voor dit deel vragen wij de initiatiefnemer een bijdrage. Deze bijdrage is afhankelijk van de omvang van een bouwplan, gemeten in bruto vloeroppervlak (bvo). Met de nota kostenverhaal bieden we partijen vooraf duidelijkheid over de hoogte van deze bijdrage. Gezien de onrendabele top bij de realisatie van sociale huurwoningen achten wij hier een bijdrage niet haalbaar en daarmee onwenselijk. Ook bij maatschappelijke voorzieningen wordt geen bijdrage in rekening gebracht. Partijen betalen in de 'bestaande stad' alleen voor de netto toevoeging van bouwmogelijkheden bij een wijziging van het Omgevingsplan. De sloop van vierkante meters bestaande bebouwing wordt in aftrek gebracht op de bijdrage.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Ons loket Bouwen en Wonen werkt bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning al sinds 1 januari 2022 voor de (ambtelijke) plankosten op de wijze zoals beschreven in de voorliggende nota. Door gebruik te maken van een transparant en eenduidig beleidskader komen afspraken telkens soepel tot stand. Vanaf eind 2023 worden initiatiefnemers erop gewezen, dat er mogelijk een financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving gaat gelden binnen onze gemeente. Ook binnen onze lopende projecten met ontwikkelaars, werken we op eenzelfde wijze. Het werken met een vaste bijdrage is ook hier bespreekbaar gemaakt.

Diverse Nederlandse gemeenten hanteren een soortgelijke bijdrage voor hun ruimtelijke investeringsopgave. De gemeente Utrecht hanteert bijvoorbeeld vanaf 2023 een bijdrage van € 5.254,- (circa € 47,-/m² bvo) voor betaalbare koop, € 10.508,- (circa € 60,-/m² bvo) voor een vrijesectorwoning en € 45,78/m² bvo voor detailhandel en kantoren. De gemeente Eindhoven hanteert vanaf 2020 een bijdrage van € 42,-/m² bvo, waarbij sociale huurwoningen en maatschappelijke voorzieningen zijn uitgezonderd van de bijdrage.

Momenteel lopen er met diverse partijen onderhandelingen over het kostenverhaal, terwijl de overeenkomst nog niet is ondertekend en de nota kostenverhaal nog in werking moet treden. Bij vaststelling van de nota kostenverhaal geldt er een eenduidig beleidskader met een vaste financiële bijdrage, die wordt gestort in de reserve Bovenwijkse Infrastructuur. We gaan naar redelijkheid en billijkheid, prudent om met lopende onderhandelingen, het gewekte vertrouwen en eventuele mondelinge overeenstemming. We houden daarbij rekening met privaatrechtelijke aspecten en respecteren de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Financiële consequenties

De gemeente Groningen zorgt voor de uitvoering van de noodzakelijke investeringen. De ontvangen bijdragen van derden worden toegevoegd aan de reserve Bovenwijks. De middelen in deze reserve worden ingezet als dekking bij nieuwe investeringsvoorstellen. Het benodigde uitvoeringskrediet zal per ingreep aan uw raad worden voorgelegd. Deze voorstellen bevatten dan ook de financiële dekking voor het aandeel vanuit de 'bestaande stad' en vanuit onze eigen actieve grondexploitaties.

Overige consequenties

Na de uitbraak van de oorlog in Oekraïne werden we geconfronteerd met sterk stijgende bouwkosten, een oplopende rente en stagnerende vastgoedprijzen. De economische toekomst is ongewis, maar bij diverse bouwplannen is er momenteel sprake van een heroriëntatie. De vrijstelling voor sociale huurwoningen zorgt dat bouwen voor deze doelgroep relatief aantrekkelijker wordt. Het in aftrek mogen brengen van de bestaande bebouwing op de bijdrage, zorgt voor een beperkt financiële effect bij binnenstedelijke bouwplannen. Partijen betalen bij een wijziging van het Omgevingsplan in de 'bestaande stad' alleen over de netto toevoeging van bouwmogelijkheden.

Vervolg

Dit besluit wordt bekend gemaakt via lokaleregelgeving.overheid.nl. Het college zal de bijdrage zoals vastgesteld met deze nota jaarlijks indexeren. Indien nodig zal deze nota en de bijbehorende investeringslijst worden geactualiseerd. Jaarlijks rapporteren we over de toevoegingen en onttrekkingen van de reserve Bovenwijkse Infrastructuur.

Lange Termijn Agenda

De Nota Kostenverhaal 2024 staat op de lange termijn agenda.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.