

Uitwerking Financiële Opgave 2026 e.v.

Beleidsterrein	:	Wonen en Ruimtelijke Ordening
Onderwerp	:	Meer opbrengsten genereren uit ruimtelijke ontwikkelingen
Portefeuille	:	Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	:	Ed de Jong/Charlotte Dovianus

Korte toelichting op het onderwerp en bijbehorende activiteiten

In het kader van de uitwerking financiële opgave 2026 e.v. is gekeken naar de mogelijkheden voor het genereren van meeropbrengsten c.q. verminderen van uitgaven in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij wordt specifiek gekeken naar (woningbouw) initiatieven op gronden van derden en woningbouw op gemeentelijke gronden(regie gemeente). Onder de “Mogelijke beleidskeuzes” zal nader worden ingegaan op de mogelijkheden die op relatief korte termijn verder uitgewerkt kunnen worden.

Het wettelijke kader en mate van beleidsvrijheid

Binnen de wettelijke- en gemeentelijke regelgeving is er op diverse beleidskeuzes voldoende vrijheid als gemeenten om dit zelf in te vullen. Bij de mogelijke beleidsmatige keuzes zal hier nader op worden ingegaan.

De uitgangspunten van het huidige beleidsmatige kader

De kaders die hier van toepassing zijn”:

- [Nota kostenverhaal 2025.](#)
- [Nota grondbeleid 2021.](#)
- [Legesverordening 2025.](#)

Toetsing aan de vijf perspectieven uit de [Toekomstvisie Molenlanden 2050](#)

Het perspectief ‘Onze dorpen en stad zijn divers en krachtig’ omvat onder andere de beschikbaarheid van woonruimte en leefbaarheid. Ruimtelijke ontwikkelingen dragen daaraan bij.

De meerjarenraming zoals opgenomen in de [Begroting 2025](#)

De hoogte van de bouwleges zijn opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing. Met de komst van de Omgevingswet in 2024 is er een analyse gemaakt welke vergunningen er vallen onder de vergunningplicht, welke werkzaamheden hier op van toepassing zijn en hoeveel aanvragen we ongeveer kunnen verwachten op basis van de

eerste 9 maanden in 2024 en de ervaringen van de afgelopen jaren. Het risico van een lagere opbrengst wordt hoog ingeschat.

Mogelijke beleidsmatige keuzes

Kostenverhaal:

De mogelijkheden voor kostenverhaal zijn bij de invoering van de Omgevingswet verruimd en worden opnieuw ook wettelijk bijgesteld. In de loop van 2025 komt hiervoor een nieuwe handreiking. Gemeenten worden daarmee ook verplicht hier invulling aan te geven. Op dit ogenblik wordt hier door om diverse redenen nog onvoldoende aandacht aan besteedt en is er op dit proces ook geen regie.

Voor optimalisering van de opbrengsten uit het kostenverhaal is het daarom van groot belang dat dit structureel belegd wordt in een (nieuwe) functie waarbij ook grondzaken betrokken wordt voor de uitvoering van het Grondbeleid. Op termijn zal deze functie zich terugverdienen(aanzienlijke hogere opbrengsten uit het kostenverhaal en lagere lasten voor uitvoering Grondzaken door minder inhuur).

Grondbeleid:

Planning is dat in het tweede kwartaal 2025 de nieuwe Nota Grondbeleid aan de Raad wordt voorgelegd. Tegelijkertijd zal ook een budget worden gevraagd voor de uitvoering van het Grondbeleid (zie tekst hierboven m.b.t. de nieuwe functie).

Bij actief grondbeleid zullen er op korte termijn investeringen plaatsvinden die ten laste van de algemene dienst en waarbij pas op een (veel) latere termijn ook opbrengsten worden gegenereerd. In de nieuwe Nota zal meer aandacht komen voor kostenverrekening mb.t. voorzieningen die bovenplans c.q. bovenwijks zijn. Ook hier gaat het om investeringen die eerst ten laste van de algemene dienst komen alvorens ze op een later termijn (gedeeltelijk) worden verrekent.

Subsidies:

Op dit ogenblik vindt subsidiering plaats voor een aantal uitvoeringstaken. Ongetwijfeld kan dit nog gemaximaliseerd worden door het inschakelen van landelijke adviesbureaus die op basis van “No cure no pay” mogelijkheden onderzoeken voor meer subsidiëring. Voorstel is om dergelijke bureaus te benaderen hiervoor om meeropbrengsten uit subsidies te genereren.

Leges en kostenverhaal:

Leges kostendekkend maken en differentiëren. Per 2026 worden de leges voor het doorlopen van een initiatief tot een verleende vergunning verhoogd. Waarbij de uurbesteding wordt doorberekend (kostenverhaal). Kanttekening hierbij is dat we als gemeente het wenselijk vinden om snel met de initiatiefnemers in gesprek te gaan (voorbeelden hier van zijn een startgesprek en een intaketafel) om de wenselijkheid te verkennen. Om dit aantrekkelijk te maken voor een initiatiefnemer, is het niet mogelijk om dit kostendekkend te organiseren. Er gaan in de opstartfase veel uren zitten die we nu nog niet doorberekenen.



Overeenkomsten

Plankosten die door de gemeente worden gemaakt waarbij we faciliterend bij grote initiatieven optreden, worden veelal niet één-op-één doorberekend. Ook bij het vakteam Leefomgeving dient meer ingezet te worden op het kostendekkend werken. Dit kan gedaan worden met (anterieure) overeenkomsten. Dit raakt ook het vakteam Beheer Buitenruimte, waaruit eveneens veel plankosten worden gemaakt. Bij team woonprojecten op onze eigen gronden(grexen) worden de plankosten al verrekent in de grondprijs. Hierin zitten dus ook de uren die conform de tijdverantwoording rechtstreeks op de projecten worden geboekt.

Tijdverantwoording:

Vanaf 2025 zijn de vacatures v.w.b. de junior/medior projectleiders weer volledig ingevuld. Alleen die van de senior projectleider staat nog open, deze wordt nu extern ingevuld. Door de invulling van die vacatures zal er ook er meer tijdverantwoording plaatsvinden op de lopende en nieuwe projecten. Hierdoor drukt een groter gedeelte van de personeelsbegroting op projecten en niet op de exploitatiebegroting, met een positief gevolg voor het begrotingssaldo.

Rente grondexploitatie:

De nieuwe rente voor de doorrekening van de grondactualisaties gaat van 0,2% naar 2%. Hiermee wordt de rentelast gemiddeld € 20.000 per jaar hoger voor de grexen en dus een voordeel voor de algemene dienst.

