

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Nikki van der Plas	DJ-2986294
	: N.vanderplas@weert.nl	Zaaknummer:
	: Dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	2986284
Portefeuillehouder	: J.W.H. (Hans) Fuchs	Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Vaststelling Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen.

Voorstel

1. In te stemmen met het concept Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen.
2. Aan de raad voorstellen wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het concept Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen.

Inleiding

Op 12 juni 2024 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Weert richting 2035-2040 en de wijze waarop we samenwerken aan de doelen. Het concept Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen (hierna: het Programma) is een van de themaprogramma's voor de verdere uitwerking van de Omgevingsvisie. Het Programma geeft weer hoe de gemeente Weert de gemeentelijke kosten, die specifiek samenhangen met een initiatief, verhaalt op een initiatiefnemer, het zogenaamde kostenverhaal. Kostenverhaal is een wettelijke verplichting. Daarnaast schetst het Programma de verdere mogelijkheden die de Omgevingswet gemeenten biedt voor het vragen van financiële bijdragen. Dit is een bijdrage die een initiatiefnemer betaalt voor de verbetering van de fysieke leefomgeving.

Om de leesbaarheid van het Programma te vergroten is er als extra service een Q&A toegevoegd. Zie bijlage 2.

Tijdens de raads werkgroep ruimte van 28 mei 2025 is een toelichting op het concept Programma gegeven. De presentatie is bijgevoegd in bijlage 3.

Doel(en)

1. De gemeente moet kosten doorberekenen aan initiatiefnemers. Deze wettelijke verplichting heet kostenverhaal. Het programma beschrijft hoe de gemeente Weert de kosten, die specifiek samenhangen met een bouwinitiatief, verhaalt op de initiatiefnemer.
2. Bouwinitiatieven hebben impact op de leefomgeving. Daarom investeert de gemeente continu in de verbetering van de leefomgeving. Initiatieven hebben hier ook profijt van en daarom belast de gemeente een deel van deze kosten door aan initiatieven van derden. Dit Programma legt kort en duidelijk uit waarom en hoe dit gebeurt, en hoe de leefomgeving hierdoor verbeterd wordt.

In te vullen door het B&W secretariaat:☒ Akkoord☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 19-8-2025

☐ Niet akkoord☐ Gewijzigde versie

Nummer: 16

De secretaris



Resultaten

Het Programma draagt bij aan een transparante en rechtvaardige manier van kostenverhaal binnen de gemeente Weert. Door duidelijke kaders te bieden voor het verhalen van kosten en het vragen van financiële bijdragen, ontstaat er meer duidelijkheid voor initiatiefnemers over hun rol en verantwoordelijkheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit bevordert niet alleen de samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemers, maar zorgt er ook voor dat investeringen in de fysieke leefomgeving duurzaam en doelgericht kunnen worden gerealiseerd. De toepassing van het programma leidt tot een versterking van de leefomgeving, waarbij zowel publieke als private partijen bijdragen aan de kwaliteit van de stad en haar voorzieningen.

Activiteiten

Na vaststelling wordt uitvoering gegeven aan het Programma op het vlak van kostenverhaal en financiële bijdragen.

Argumenten

1.1. Wettelijke verplichting tot kostenverhaal

De gemeente is op grond van de Omgevingswet verplicht om kosten die direct samenhangen met een initiatief te verhalen op de initiatiefnemer. Dit waarborgt dat publieke middelen doelmatig worden ingezet en dat de lasten eerlijk worden verdeeld.

1.2. Versterking van de fysieke leefomgeving

Bouwiniciatieven hebben impact op de leefomgeving. Daarom investeert de gemeente continu in de verbetering van de leefomgeving. In de Omgevingswet is opgenomen dat voor deze investeringen een bijdrage gevraagd kan worden. Het gaat om investeringen in landschap en natuur, infrastructuur, recreatievoorzieningen en stedelijke herstructurering. Voorbeelden in Weert zijn investeringen in fietsroutes, opwaarderen van de randweg en aanleggen van groenvoorzieningen.

Initiatiefnemers profiteren ook van deze investeringen. Door het vragen van financiële bijdragen, dragen initiatiefnemer financieel bij aan de verbetering van de leefomgeving.

1.3. Transparantie en rechtszekerheid

Het Programma biedt duidelijke kaders voor initiatiefnemers over de wijze waarop kosten worden verhaald en bijdragen worden gevraagd. Dit bevordert transparantie, rechtszekerheid en voorspelbaarheid in het ontwikkelproces.

1.4. Flexibiliteit in toepassing

Het vastleggen van de financiële afspraken vindt plaats in een anterieure overeenkomst. De keuze voor een privaatrechtelijke benadering via anterieure overeenkomsten biedt maatwerk en flexibiliteit. Alleen wanneer dit niet lukt, wordt overgegaan op publiekrechtelijke verankering.

Kanttelingen en risico's

1.1. Risico op vertraging van projecten

Zonder betaling of zekerheidsstelling geldt wettelijk een bouwverbod. Dit kan leiden tot vertraging van projecten, met mogelijke economische of maatschappelijke gevolgen.

1.2. Beperkte dekking van investeringen

De verwachte financiële bijdragen dekken maar een deel van de totale investeringen. Het overige komt ten laste van de algemene middelen. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging van investeringsprioriteiten.

1.3. Complexiteit in uitvoering en monitoring

Jaarlijks wordt in de P&C-cyclus verslag gelegd over de omvang en besteding van de

voorziening. Het monitoren van de bijdragen en de contracten vraagt capaciteit en expertise binnen de organisatie.

1.4. Afhankelijkheid van vrijwillige medewerking

Het succes van het privaatrechtelijk kostenverhaal is afhankelijk van de bereidheid van initiatiefnemers om een overeenkomst aan te gaan. Bij uitblijven van overeenstemming moet worden teruggevallen op publiekrechtelijke instrumenten, wat meer tijd en juridische inzet vergt.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De uitvoering van het Programma heeft zowel financiële als juridische implicaties voor de gemeente. Financieel gezien worden bijdragen van initiatiefnemers gestort in een voorziening die specifiek is bedoeld voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Deze voorziening wordt ook gevoed vanuit gemeentelijke grondexploitaties, waarbij stortingen plaatsvinden na verkoop van de grond.

Juridisch wordt het kostenverhaal bij voorkeur geregeld via privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieure overeenkomsten) tussen de gemeente en initiatiefnemers. In deze overeenkomsten worden afspraken vastgelegd over het kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen. Indien het niet lukt om een overeenkomst te sluiten, moet het kostenverhaal publiekrechtelijk worden verankerd via het omgevingsplan of via kostenverhaalsvoorschriften bij een BOPA. Het Programma is primair geschreven vanuit het privaatrechtelijk perspectief.

Personeel gezien vraagt de uitvoering van het Programma om inzet van juridische, financiële en ruimtelijke expertise binnen de organisatie. Dit betreft onder meer het opstellen van overeenkomsten, het beoordelen van initiatieven, het monitoren van de voorziening en het informeren van de raad. Goede interne samenwerking en afstemming zijn essentieel om het Programma effectief en efficiënt uit te voeren.

Overleg gevoerd met

Intern:

Orte Hermus (sr. planeconoom), Fred van Vliet (planeconoom), Nikki van der Plas (planeconoom), Roy Thijssen (strategisch adviseur), Werner Mentens (beleidsadviseur Natuur en Landschap), Ralph van den Waardenberg (beleidsadviseur Mobiliteit), Jeroen Veraa (beleidsadviseur Wonen), Marian Arts (beleidsadviseur RO), Denise Hulsen (beleidsadviseur RO), Leon Heesen (jurist), Paul Hecker (jurist).

Extern:

 (GrondGidsen)

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

De communicatie wordt vormgegeven naar aanleiding van het genomen besluit.

Planning

Het voorstel wordt voor wensen en bedenkingen aangeboden aan de gemeenteraad. Na behandeling in de gemeenteraad stelt het college van B&W het Programma inclusief wensen en bedenkingen definitief vast. Na vaststelling treedt het Programma in werking en wordt dit bekendgemaakt op de website van de gemeente.

Evaluatie

De investeringen die opgenomen zijn in het Programma worden periodiek, indicatief iedere 4 jaar, of tussentijds bij grote wijzigingen, geëvalueerd en geactualiseerd.

Bijlage(n)

1. Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen
2. Q&A Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen
3. Presentatie (gepresenteerd tijdens de raads werkgroep ruimte van 28 mei 2025)