

Bijlagen bij 'Nota kostenverhaal en financiële bijdragen'

Opgesteld door: Timothy van Bambost

Zaak 2617: beleid – nota kostenverhaal en financiële bijdragen (2022)

Inhoud

1. Toepassing van deze nota kostenverhaal	3
2. Werkwijze voor initiatieven en kostenverhaal	5
4. Systematiek: welke kosten moet een initiatiefnemer betalen?	7
5. Lijst ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.....	13

1. Toepassing van deze nota kostenverhaal

In de nota Kostenverhaal leggen we vast hoe we omgaan met nieuwe (ruimtelijke) initiatieven. De gemeente verhaalt de kosten die zij maakt bij nieuwe ontwikkelingen op de initiatiefnemers. In deze bijlage is een toelichting gegeven op de werkwijze en de systematiek van kostenverhaal in Terneuzen.

Vooraf

In deze nota spreken we over het kostenverhaal voor de gemeente Terneuzen. Op het moment van schrijven vindt een wetswisseling plaats. Na 1 juli 2023 is Hoofdstuk 13 uit de Omgevingswet van toepassing op het kostenverhaal de tekst van deze nota sorteert hierop voor. Momenteel geldt de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) als wettelijk kader, tot 1 juli 2023 is Afdeling 6.4 van de Wro van toepassing op deze nota. Tussen vierkante haken is de juiste term aangegeven die geldt tot 1 juli 2023.

Voor wie is deze nota?

Deze nota is bedoeld voor iedereen die betrokken is bij initiatieven die niet passen binnen het omgevingsplan [bestemmingsplan]. Dus zowel voor de initiatiefnemer, als voor de gemeentemedewerkers die het initiatief begeleiden.

Wat is de status van deze nota?

Deze nota heeft een verplichtend karakter voor alle nieuwe initiatieven waarvoor de gemeente nog geen overeenkomst heeft gesloten. Dat wil zeggen dat de bepalingen voorwaarden bevatten waaronder de gemeente wil en kan meewerken aan ruimtelijke initiatieven.

Jaarlijks kunnen we deze nota herzien. Bij de herziening kunnen we de genoemde bedragen en de werkwijze aanpassen als hier aanleiding toe is. Dit heeft geen gevolgen voor reeds getekende overeenkomsten.

Wat is een initiatief?

Als je wilt bouwen, verbouwen, of bijvoorbeeld je bedrijfsactiviteiten wilt vergroten en dit past niet binnen het omgevingsplan [bestemmingsplan] spreken we van een "initiatief". In dat geval beoordelen we het initiatief. We kijken of het vaststellen van een omgevingsplanactiviteit [uitgebreide of reguliere omgevingsvergunning] nodig is, of we wijzigen het geldende omgevingsplan [bestemmingsplan]. De gemeente verhaalt de kosten die zij maakt op uw initiatief.

Een "initiatief" is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die niet past binnen het geldende omgevingsplan [bestemmingsplan] en waarvoor een nieuw ruimtelijk besluit genomen moet worden.

Het kan gaan om de bouw van een woning, commerciële functies of de uitbreiding van uw bedrijfsactiviteiten. Hieronder geven we aan wat we verstaan onder een initiatief:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de

cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;

- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte. de bouw van één of meer woningen.

Wat is geen initiatief:

Alle bouwmogelijkheden of functieverruiming die toegestaan zijn op basis van het geldende omgevingsplan [bestemmingsplan] zijn geen initiatief. Hiervoor vragen wij ook geen bijdrage. Hieronder valt ook het zogenaamd 'vergunningsvrij' bouwen.

Ook kleine ingrepen aan of nabij bestaande bebouwing, zoals de bouw een schuurtje, tuinhuisje, dakkapel of erker komen niet in aanmerking voor kostenverhaal. Ook als deze ingreep in strijd is met het omgevingsplan [bestemmingsplan]. Mogelijk heeft uw wel een vergunning nodig of geldt een meldingsplicht.

Vragen hierover kunt u stellen aan het [omgevingsloket](#).

2. Werkwijze voor initiatieven en kostenverhaal

Als u op eigen initiatief iets wilt bouwen in de gemeente Terneuzen hanteren wij een vaste werkwijze. Deze werkwijze is erop gericht om iedereen op gelijke manier te behandelen.

I. Werk uw initiatief uit

Wij staan open voor alle initiatieven, maar kunnen helaas niet aan alle initiatieven meewerken. Om te beginnen moet uw initiatief 'ruimtelijk aanvaardbaar en acceptabel' zijn. Dat wil zeggen dat uw initiatief moet voldoen aan het gemeentelijk beleid en de geldende wetten en regels, denk bijvoorbeeld aan milieuhinder, huisvesting of duurzaamheid. Afhankelijk van uw situatie kan het zijn dat u rekening moet houden met bijvoorbeeld landschappelijke inpassing of kwaliteitseisen. Wij vragen u om een onderbouwing en motivering. Bij het omgevingsloket kunt u informatie inwinnen waar uw verzoek aan moet voldoen.

Voor het indienen van uw initiatief raden wij u aan om een deskundige te raadplegen voor advies. U kunt beroep doen op een selectie bureaus waar wij prettig mee samenwerken. Of u stelt uw eigen adviseur aan. Ook in een latere fase is de ondersteuning van een adviseur aanbevolen. Voor de toelichting en de regels bij de omgevingsplanactiviteit [uitgebreide of reguliere omgevingsvergunning], omdat dit veel technische, planologische en stedenbouwkundige aspecten bevat.

II. Dien uw initiatief in

Indien u uw initiatief door de gemeente wilt laten beoordelen, zijn hier leges aan verbonden. Deze kosten vallen buiten de te verhalen kosten die de gemeente maakt om uw initiatief mogelijk te maken. Ons planteam beoordeelt het effect van uw initiatief op de fysieke leefomgeving (zie [omgevingsloket](#)) en legt het initiatief voor aan het college van burgemeester en wethouders. Het college beslist uiteindelijk over wel of niet meewerken aan uw initiatief (principebesluit).

Medewerking van het college betekent niet automatisch dat uw initiatief met zekerheid doorgaat. Het ruimtelijk besluit (zie IV. Ruimtelijke procedure) moet namelijk nog worden genomen. In sommige gevallen is dat een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad beslist zelfstandig en dit kan afwijken. Wel beloven wij ons in te spannen om uw initiatief mogelijk te maken. Wij bereiden de ruimtelijke procedure voor en leggen uw initiatief (als het een grote impact heeft op de omgeving) ter beoordeling voor aan de gemeenteraad. Deze inspanningsverplichting leggen we ook vast in een overeenkomst.

III. We leggen de afspraken vast in een overeenkomst

Bij een positief principebesluit van het college gaan we met u aan tafel om uw plannen in detail door te nemen. (Omgevingstafel). We stellen inhoudelijke kaders en eisen aan uw initiatief, bijvoorbeeld ten aanzien van de situering, uitvoering en kwaliteit. Wij denken ook met u mee over mogelijkheden om duurzaam te bouwen en bespreken hoe uw initiatief bijdraagt aan de gemeentelijke ambities.

Tot slot maken we afspraken over de kosten die de gemeente moet maken voor uw initiatief. Denk bijvoorbeeld aan kosten voor de ontsluiting van uw initiatief, of uw toekomstige aansluiting op de riolering. Afhankelijk van uw initiatief bent u ook een of meerdere fondsbijdragen verschuldigd. Voor het kostenverhaal vragen we een kostenverhaalsbeschikking [exploitatiebijdrage] en een financiële bijdrage [bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen] aan initiatiefnemers (lees meer hierover in hoofdstuk 3).

Alle afspraken over uw initiatief leggen we vast in een overeenkomst. In dit geval: voorafgaand aan het ruimtelijk besluit. Deze overeenkomst biedt zowel voor u als de gemeente vooraf de mogelijkheid om

duidelijke afspraken te maken over uw initiatief. Pas daarna starten we de ruimtelijke procedure (zie IV. Ruimtelijke procedure).

Het innen van kosten gebeurt via de kostenverhaalsbeschikking [exploitatiebijdrage]. De betaling van de beschikking [exploitatiebijdrage] kunnen we desnoods afdwingen via exploitatieregels in het omgevingsplan [een exploitatieplan] of exploitatievoorschriften bij een vergunning omgevingsplanactiviteit. Kostenverhaal is wettelijk verplicht. Exploitatieregels [Een exploitatieplan] vaststellen hoeft niet altijd. Alleen als we écht geen overeenstemming bereiken, maar wel willen meewerken aan uw initiatief, stellen we exploitatieregels [een exploitatieplan] vast.

Onze voorkeur gaat uit naar een overeenkomst met goede en heldere afspraken voor alle partijen.

IV. Ruimtelijke procedure

Na het ondertekenen van de overeenkomst vraagt u een adviesbureau om een ruimtelijk plan voor uw initiatief op te stellen en met ons te bespreken. Dit concept ruimtelijk plan kan een omgevingsplan [bestemmingsplan]wijziging of buitenplanse omgevingsplanactiviteit [uitgebreide of reguliere omgevingsvergunning] zijn, afhankelijk van wat wij met elkaar afspreken. Wij beoordelen de inhoud van het ruimtelijk plan en stemmen eventuele op- en aanmerkingen direct af met het adviesbureau. De procedure voor de wijziging van het omgevingsplan [bestemmingsplan] is grofweg in te delen in 3 procedurestappen:

1. Vóór het ontwerp-omgevingsplan [bestemmingsplan]

De gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan [bestemmingsplan] gaat wijzigen.

2. Ontwerp-omgevingsplan [bestemmingsplan]

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan [bestemmingsplan] en legt het ter inzage. Iedereen kan daarna zienswijzen inbrengen.

3. Vaststellen omgevingsplan [bestemmingsplan]

De gemeente stelt het omgevingsplan [bestemmingsplan] vast.

4. Systematiek: welke kosten moet een initiatiefnemer betalen?

Hieronder is de systematiek van het kostenverhaal toegelicht. Hier is aangegeven waarom en welke kosten een initiatiefnemer moet betalen.

1. Voorfase: leges vooroverleg

Voor de beoordeling van uw initiatief hanteren we leges. Deze leges dekken de kosten die we maken voor het bespreken van uw initiatief met het planteam en stellen we het voor ter beoordeling aan het college. De startleges bedragen € 275,- per initiatief voor de intake tafel en € 1.500,- per bespreking op de omgevingstafel. Afhankelijk van de impact van het initiatief op de omgeving kan het voorkomen dat een initiatief meerdere malen op de Omgevingstafel wordt besproken. De leges worden bij doorgang van het initiatief in mindering gebracht op de plankosten (zie 3 'Kosten gerelateerd aan het initiatief', onder 'Bijkomende kosten').

2. kostenverhaalsbeschikking [exploitatiebijdrage]

Indien wij meewerken aan een initiatief, sluiten we een overeenkomst. Onderdeel van deze overeenkomst is de kostenverhaalsbeschikking [exploitatiebijdrage]. De kostenverhaalsbeschikking [exploitatiebijdrage] omvat alle kosten die de gemeente verhaalt op een initiatiefnemer. Kostenverhaal valt uiteen in grofweg twee categorieën:

- kosten gerelateerd aan het initiatief: planeigen kosten en de bijkomende kosten
- kosten die het initiatief overstijgen: bijdragen aan fondsen.

De bijdrage verschilt per initiatief. De kosten zijn namelijk afhankelijk van de specifieke situatie, programma en of de gemeente bijvoorbeeld voorzieningen moet aanleggen.

3. Kosten gerelateerd aan het initiatief

De kosten die direct gerelateerd zijn aan een initiatief brengen wij altijd volledig in rekening bij de initiatiefnemer. We onderscheiden planeigen kosten en bijkomende kosten. Hierbij is het belangrijk te weten dat de gemeente kan weigeren om mee te werken aan een initiatief, indien de initiatiefnemer niet in staat is deze kosten te dragen.



Planeigen kosten
alle kosten

Planeigen/fysieke kosten

De kosten die de gemeente maakt om uw initiatief te kunnen realiseren. Het gaat om werken en werkzaamheden. Denk bijvoorbeeld aan sloop-/saneringswerken, bouwrijp maken of de inrichting van het openbaar gebied. In beginsel voeren de initiatiefnemers deze werkzaamheden zelf uit. Als wij hiervoor kosten moeten maken, brengen wij a bestede kosten in rekening.

Bij grotere gebiedsontwikkelingen kan het zijn dat de planeigen kosten betrekking hebben op meerdere initiatieven. In dat geval spreken we van een complex: een afgebakend gebied waarbinnen een samenhangende ontwikkeling plaatsvindt. Kosten binnen dit complex die verband houden met uw initiatief brengen wij naar verhouding in rekening. Denk bijvoorbeeld aan een noodzakelijke rotonde, nieuwe wegen, landschappelijke inpassing of waterberging. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitbreiding van het bedrijventerrein Terneuzen-Zuid of de aanleg van de woonwijk Othene-Zuid.



Plankosten
forfaitair / maatwerk

Bijkomende kosten

Dit zijn de plankosten (de ambtelijke inzet) voor bijvoorbeeld een nieuwe omgevingsplanactiviteit [uitgebreide of reguliere omgevingsvergunning] of wijziging van het omgevingsplan [bestemmingsplan]. Voor kleine plannen, tot 4 woningen, vragen wij een vaste bijdrage van € 6.000,-. Voor grotere plannen of commerciële voorzieningen maken we vooraf een specifieke raming voor onze benodigde inzet. De daarvoor gevolgde methode betreft de plankosten scan uit de Omgevingsregeling [regeling plankosten exploitatieplannen]. Dit is een forfaitair bedrag. Zo komt u later niet voor verrassingen te staan.

We brengen voor de behandeling en begeleiding van een initiatief onze plankosten in rekening:

- Voor kleinere initiatieven (tot en met vier woningen en/of tot en met 500 m² bvo overige voorzieningen) hanteren een vaste bijdrage: € 1.500,- per woning of per 125 m² bvo (maximaal € 6.000,-).
- Bij grotere initiatieven (met meer dan vier woningen en/of meer dan 500 m² bvo overige voorzieningen), stellen we een zogenaamde plankostenraming op aan de hand van een rekenmodel; de plankosten scan uit de Omgevingsregeling [regeling plankosten exploitatieplannen]. Met deze raming schatten we vooraf de benodigde uren voor de ambtelijke inzet in.
- De plankosten zijn forfaitair, dit geeft zekerheid aan initiatiefnemers: wij brengen achteraf geen uren meer in rekening.

De bijdrage dekt de ambtelijke inzet voor het toetsen van het initiatief/plan en de begeleiding van de ruimtelijke procedure, btw is hierop niet van toepassing.

Op dit bedrag worden de leges van vooroverleg voor beoordeling van een initiatief in mindering gebracht.

4. Kosten die uw initiatief overstijgen

De gemeente heeft verschillende ambities die zij graag wil waar maken. Deze ambities overstijgen vaak uw initiatief: ze zijn voor nut voor een groter gebied of de gehele gemeente. De gemeente zet waar mogelijk de beschikbare wettelijke instrumenten in om deze ambities te (kunnen) realiseren. Daarom werken we voor kosten die uw initiatief overstijgen met fondsen. We hanteren de volgende fondsen:

- A. Fonds kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving
- B. *Fonds betaalbaar wonen (nog uit te werken)*
- C. *Gebiedsfonds Binnenstad Terneuzen (nog uit te werken)*
- D. *Fonds mobiliteit (nog uit te werken)*

Hieronder geven we een korte toelichting op de werking van de fondsen.

A. Fonds kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

Kostenverhaal en financiële bijdragen heeft voor fondsvorming een verplichte omgevingsvisie of programma [structuurvisie] nodig. De projecten, nader toegelicht in het uitvoeringsprogramma van de omgevingsvisie [structuurvisie], zijn de basis voor het verdere kostenverhaal. De structuurvisie Terneuzen geldt tot 2025. Op 31 december 2024 moet een omgevingsvisie zijn vastgesteld.

Daarnaast zijn er uitwerkingen van de huidige structuurvisie in voorbereiding, zoals het plan van de Binnenstad van Terneuzen, particuliere initiatieven en de zoektocht naar uitbreiding van onze bedrijventerreinen. De samenhang tussen de ontwikkelingen enerzijds en veranderingen van maatschappelijke behoeften, gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving anderzijds vertaalt zich in daarvoor benodigde voorzieningen. Deze worden te zijner tijd opgenomen in een uitvoeringsprogramma bij de omgevingsvisie. Nieuwe voorzieningen kunnen op het moment dat deze concreet zijn uitgewerkt opgenomen worden op de lijst 'ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving'.



Fonds KFL

€ 1.500,- / 125 m² bvo

Fonds kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

De gemeente investeert in ruimtelijke ontwikkelingen om haar ambities te realiseren. Denk hierbij aan de aanleg van nieuwe voet- en fietspaden, opwaardering van de openbare ruimte in de kernen of uitbreiding en verbetering van recreatiegebieden. Het gaat om investeringen waar de gehele gemeente of specifiek een bepaalde kern baat bij heeft (zie structuurvisie). Deze kosten financiert de gemeente (mede) uit de bijdragen gestort in het fonds kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving. Alle initiatieven hebben baat bij deze ruimtelijke ontwikkelingen, daarom vragen wij een bijdrage.

We vragen aan alle initiatieven een bijdrage aan het fonds kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

De hoogte van de bijdrage is afhankelijk van het beoogde programma (in lijn met het programma dat met het ruimtelijk besluit wordt mogelijk gemaakt). Per woning (of equivalent) vragen we een bijdrage van € 1.500,- (exclusief btw). In de tabel Fonds kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving is de equivalentenverdeling aangegeven die we hanteren (zie 'Vulling van het fonds').

De gemeente legt de voorzieningen aan

De bijdragen worden gestort in een specifiek fonds. Met dit fonds heeft de gemeente aanvullende financiële middelen om haar ambities te realiseren. Zo betaalt iedereen in verhouding mee aan de toekomst voor Terneuzen. In ruil voor een fondsafdracht legt de gemeente de gewenste voorzieningen aan. Dit is een inspanningsverplichting. De gemeenteraad bepaalt uiteindelijk aan welke projecten de fondsgelden worden besteed, wel is deze bestedingsruimte beperkt tot maatregelen genoemd als kostensoort in het Omgevingsbesluit [Besluit ruimtelijke ordening] waarvan de gehele gemeente, een bepaalde kern of een specifiek gebied baat heeft. Afhankelijk van de vulling van het fonds zal jaarlijks gekeken worden welke ontwikkelingen opgepakt kunnen worden. De lijst met ontwikkelingen is een dynamische lijst. Met de jaarlijkse actualisatie van deze nota actualiseren we ook de lijst met ontwikkelingen, bijvoorbeeld na vaststelling van de nieuwe omgevingsvisie of de uitwerking van sectoraal beleid.

Welke ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verwachten we?

Het verwachte programma wordt grotendeels bepaald door de reeds bekende ruimtelijke ontwikkelingen. Dit uit zich in projecten en maatregelen van maatschappelijk nut waar de gemeente actief in participeert. Denk hierbij aan de lopende trajecten 'Gezondheid In De Stad' (GIDS), het 'Landschappelijk Uitvoeringsplan' (LUP), de reconstructiegelden en 'GVVP', 'Revitalisering van de kernen' en 'Leefbaarheid Kernen'. Maar ook toekomstige projecten zoals de openbare ruimte rondom de nieuw te vestigen locatie van het voorgezet onderwijs in Terneuzen. Hier profiteert de hele gemeente van.

Daarnaast investeert de gemeente ook in het openbaar gebied van de kernen en de vergroening van de dorpskernen. Bij deze investeringen heeft de gehele kern baat. Het gaat bijvoorbeeld om het vergroenen van de dorpscentra, heraanleg van het openbaar gebied door duurzaamheidsmaatregelen of verbeteringen aan de infrastructuur voor langzaam verkeer, aanleg van openbare speelvoorzieningen, verfraaiing van pleinen en andere fysieke verbeteringen in de openbare ruimte. De kosten van de lopende en te verwachten trajecten zijn in beeld gebracht. Daarnaast is op basis van ervaringscijfers en prognoses een inschatting gemaakt van de te verwachten private initiatieven komende periode. Hierop is de bijdrage per equivalent bepaald (zie 'vulling van het fonds'). Reguliere kosten voor beheer en onderhoud, bijvoorbeeld herstellingswerken aan het wegdek door slijtage zijn gedekt door budget van beheer en onderhoud. Deze komen niet ten laste van het fonds kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving.

Profijt

De gemeente draagt zelf het grootste deel bij aan de kosten voor deze voorzieningen via de algemene middelen investeringsbudgetten en subsidies. Dit is logisch, het bestaand stedelijk gebied heeft namelijk het grootste profijt bij de aan te leggen voorzieningen. De gemeente kan dit echter niet alleen betalen, daarom vragen wij een bijdrage bij nieuwe initiatieven. De bijdragen worden gestort in een specifiek fonds. Met die bijdragen heeft de gemeente aanvullende financiële middelen om haar ambities te realiseren. Zo betaalt iedereen in verhouding mee aan de toekomst voor Terneuzen. Het profijt is berekend op basis van de totale groei van de gemeente Terneuzen in verhouding tot de totale woningvoorraad.

Vulling van het fonds

In beginsel leveren alle bouwplannen¹ in de gemeente Terneuzen een bijdrage aan het fonds kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. De bijdrage bedraagt € 1.500,- (exclusief btw) per equivalent (zie tabel hieronder). We maken onderscheid in de volgende functies:

De te betalen bijdrage is dus afhankelijk van het te realiseren programma. In tabel is de equivalentenverdeling aangegeven per functie. Voor commerciële voorzieningen binnen bestaande centra van het stedelijke gebied (herontwikkeling) is deze verdeling maatwerk en nader te bepalen. Passend bij de functie bepalen we dan een equivalent bij aanvraag.

Bij functie-uitbreidingen, herstructureringen en functieveranderingen kijken we naar het aantal equivalenten (per 125 m² bvo) dat het programma in de huidige situatie vertegenwoordigt. Dit salderen we met het aantal equivalenten in de nieuwe situatie. Alleen voor het aantal equivalenten dat het initiatief toevoegt, vragen we een bijdrage.

TABEL EQUIVALENTEN FONDS

Functie	Equivalenten
Wonen	125 m ² bvo
Bedrijven en kantoren	125 m ² bvo
Detailhandel en horeca	125 m ² bvo
Leisure en recreatie	125 m ² bvo
Maatschappelijk en zorg	250 m ² bvo
Bijdrage per equivalent	€ 1.500

¹ Initiatieven in het gebied 'Binnenstad Terneuzen' zijn vrijgesteld van deze bijdrage, zie ook 'C. Gebiedsfonds Binnenstad Terneuzen (nog uit te werken)'

B. Fonds betaalbaar wonen (nog uit te werken)

Fonds betaalbaar wonen

Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om betaalbaar te bouwen. Nieuwe woningbouw zonder sociaal programma kan een bijdrage leveren aan een fonds. Met de gelden uit dit fonds kunnen we elders het tekort aan sociale woningbouw compenseren. Zo blijft wonen voor iedereen betaalbaar. We kunnen sturen op sociale woningbouw en middenhuur. Dit werken we nader uit in het uitvoeringsprogramma wonen bij de Woonvisie.

Woonbeleid

In de in 2022 vastgestelde woonvisie is nog niet bepaald dat we willen sturen op het aandeel sociale woningbouw of middenhuur in relatie tot de totale woningvoorraad en toevoegingen. In de praktijk houdt dit in dat in nu nagenoeg geen aandeel sociale huur wordt gerealiseerd in private initiatieven, maar dat er op verschillende locaties binnen een bandbreedte aan sociale huur wel behoefte is. De corporaties zijn hiervoor in de lead. Ook nationaal en provinciaal is een woningdeal in voorbereiding, deze geeft mogelijk aanleiding om het uitvoeringsprogramma wonen nader uit te werken en hierin een minimum aandeel sociaal vast te leggen, tot nadere orde is dit nog niet opgenomen in vastgesteld beleid.

Sturing op de woningvoorraad

Op sommige locaties kan meer sociaal gerealiseerd worden dan op andere locaties. Dit hangt nauw samen met de omvang van de ontwikkeling en de locatie ervan. Aangezien het realiseren van sociale huurwoningen een dempend effect heeft op de opbrengstpotentie van een locatie, kan het *Fonds betaalbaar wonen* worden ingezet om de hiermee samenhangende kosten te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen. Hiermee kunnen ontwikkelingen die meer sociale woningbouw realiseren dan het beleidsuitgangspunt een bijdrage krijgen vanuit het fonds. Ruimtelijke initiatieven waarbij minder dan het vereiste percentage sociale huurwoningen worden gerealiseerd leveren een bijdrage aan het fonds, waarmee op het niveau van de gemeente het gemiddelde percentage gewaarborgd kan worden. Met dit principe sluiten we aan op de mogelijkheid in de Omgevingswet om voor ontwikkelingen voor de verbeteringen van de fysieke leefomgeving een financiële bijdrage te vragen.

We vragen op dit moment nog geen financiële bijdragen voor betaalbaar wonen

We kunnen pas een bijdrage vragen als we een beleidsuitgangspunt hebben vastgesteld dat bij gebiedsontwikkelingen in het totale woningbouwprogramma van Terneuzen uiteindelijk gemiddeld x % van het aantal woningen als sociale woning gerealiseerd wordt. Dit uitgangspunt geldt voor zowel gemeentelijke ontwikkelingen als private ontwikkelingen. Er kan niet zonder reden worden afgeweken van deze norm. Deze norm is nader te bepalen en gerelateerd aan het uitvoeringsprogramma wonen.

Opgaven gebiedsontwikkelingen

Indien een locatie niet of minder geschikt is voor de realisatie van sociale woningbouw – bijvoorbeeld doordat het een te klein woningbouwprogramma betreft, of doordat in een specifiek gebied herontwikkeling bedoeld is, om het aandeel sociale woningbouw in dat gebied juist terug te brengen – kan (een deel van) de opgave aan sociale huurwoningen worden omgezet in een bijdrage per woning aan het Fonds betaalbaar wonen.

De initiatiefnemer dient wel de onwenselijkheid of onmogelijkheid van het realiseren van de norm te onderbouwen. Dit wordt door de gemeente getoetst. Indien een initiatiefnemer meerdere locaties ontwikkelt geldt als alternatief dat over de locaties gemiddeld x % sociale huurwoningen wordt

gerealiseerd, mits er voldoende zekerheid is over de daadwerkelijke realisatie hiervan. Dit houdt in dat er minimaal getekende overeenkomsten met de gemeente moeten zijn over de ontwikkeling van beide locaties.

Woningbouwcorporaties

De woningbouwcorporaties zijn een bijzondere partner voor de gemeente in het realiseren van de opgave aan sociale huurwoningen. Met de woningbouwcorporaties worden afspraken gemaakt in de prestatieafspraken.

Een woningbouwcorporatie kan een beroep doen op een bijdrage uit het fonds indien zij aanvullend op de prestatieafspraken sociale woningbouw realiseert als grondexploitant.

Fonds Sociaal bouwen is nog nader uit te werken. Uitwerking van de uitvoeringsagenda wonen is noodzakelijk.

C. Gebiedsfonds Binnenstad Terneuzen (nog uit te werken)



Gebiedsfonds Binnenstad Terneuzen

Dit onderdeel treedt nog niet in werking, dit wordt later ingevoegd. Voor de ontwikkeling van de Binnenstad is een visie opgesteld, deze wordt op dit moment nader uitgewerkt. Voor de herstructurering zijn specifieke voorzieningen nodig. Denk hierbij aan de inrichting van de openbare ruimte in dienst van de functie, transformatie, sloop-nieuwbouw, maar ook de infrastructuur, de parkeervraag en mobiliteit. De gemeente werkt momenteel de kaders uit, we kijken hoe we de kosten financieren en kostenverhaal toepassen, zonder nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied af te remmen.

Momenteel werkt de gemeente nog aan de kaders en eisen voor de ontwikkeling van de Binnenstad Terneuzen. De omvang en ambities voor deze ontwikkeling zijn op dit moment nog niet bekend. Wel is duidelijk dat speciaal voor deze ontwikkeling voorzieningen nodig zijn c.q. kosten gemaakt worden. Deze kosten zullen wij ook verhalen op de ontwikkelingen in het gebied. Hiervoor richten we op termijn een gebiedsfonds in.

Bij herziening van deze nota kunnen wij dit onderdeel bijwerken, als op dat moment meer details bekend zijn over het ambitieniveau voor de Binnenstad.

D. Fonds mobiliteit (nog uit te werken)



Fonds mobiliteit

De gemeente Terneuzen heeft ambities over mobiliteit in de toekomst. Het nieuwe parkeerbeleid is momenteel in ontwikkeling, dit wordt naar verwachting volgend jaar vastgesteld. Kostenverhaal biedt voor het nieuwe beleid kansen. Op locaties waar parkeren niet op het perceel opgelost kan worden, kan een bijdrage gevraagd worden om parkeerruimte of een vergelijkbare mobiliteitsoplossing te realiseren elders in de omgeving. Die ambities werken we momenteel uit in beleidskaders. Hierin geven we ook aan wat we verwachten van nieuwe initiatieven.

De gemeente Terneuzen wil graag het instrumentarium inzetten om mobiliteitsoplossingen in relatie tot nieuwe ontwikkelingen te creëren. Momenteel worden de koers en de beleidslijnen hiervoor nog uitgewerkt. Zodra deze concreet genoeg zijn, krijgt dit een plekje in deze nota Kostenverhaal.

5. Lijst ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving

Ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysiek leefomgeving	Raming	Dekkingsmiddelen	Uitvoer einde
a. Landschap	€ 2.000.000	Landschappelijk uitvoeringsplan	2032
b. Natuur	€ 1.500.000	Landschappelijk uitvoeringsplan, GIDS	2032
c. Infrastructuur (GVVP, reconstructie)	€ 7.000.000	GVVP, reconstructie budget	2032
d. Groenstructuur (Leefbare kernen, GIDS)	€ 1.100.000	Leefbare kernen, GIDS	2032
e. Betaalbaar wonen (woonvisie)	€ 900.000	Reserve bevolkingsrimp, stads- en dorpsvernieuwing	2032
f. Stedelijke herstructurering (Stads en dorpsvernieuwing)	€ 10.000.000	Reserve Stads en dorpsvernieuwing, herstructurering binnenstad	2032