

Monnickendam, 3 maart 2026

Raadsnummer: 255-10
Zaaknummer: 25741-2025

Portefeuillehouder: Marian van der Weele
Contact via: Team Ruimte

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikel 189 Gemeentewet

Aan de Raad

Onderwerp: Voorbereidingskrediet woningbouwprojecten

Voorstel

1. Een voorbereidingskrediet in te stellen ter grootte van € 150.000
2. Dit krediet te benutten voor (externe) advieskosten die gemaakt moeten worden om de woningbouwprojecten te kunnen starten en afronden.

Inleiding

Dit voorstel richt zich op de woningbouwprojecten. Dat zijn de projecten waarin gemeente de rol van eigenaar/initiatiefnemer vervult en vanuit die rol het proces, de inhoud en het tempo bepaalt. Ook gaat het om de projecten waarin de gemeente de faciliterende rol vervult. In de eerste rol staat de gemeente aan de lat voor de gehele planontwikkeling en de daarin noodzakelijke kennis en kunde. In de faciliterende rol gaat het vooral om toetsing van de plannen, onderzoeken en documenten, waar ook de deskundigheid voor in huis moet zijn of worden gehaald. Denk hierbij aan in te winnen adviezen op het terrein van verkeer, ruimtelijke ordening, fiscaal, juridisch, geluid, bodem, externe veiligheid, stikstof, enz. Deels is deze kennis aanwezig in de organisatie en in veel gevallen dient hiervoor ook externe deskundigheid/advisering te worden aangetrokken.

De laatste jaren is er een toenemende behoefte aan externe deskundigheid. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de toenemende complexiteit van regelgeving in planontwikkelingen. Maar ook reguliere krapte in de organisatie, een groot aantal vacatures en de moeilijke invulling ervan, als gevolg van de situatie op de arbeidsmarkt (met name in het fysieke domein), leidt tot een toenemende behoefte om via externe advisering te kunnen voorzien in de verschillende thema's. Daarmee wordt het risico van vertraging en stagnatie in de verschillende projecten tot een minimum beperkt.

Dit voorstel gaat hoofdzakelijk over inkoop van kennis via adviesbureaus, doch het behoeft tijdelijke inhuur van personeel niet uit te sluiten. Een motief voor tijdelijke inhuur kan zijn dat zittend personeel wordt toegevoegd aan een project en dat voor de 'going concern-taken' wordt ingehuurd. Een dergelijke constructie – indien mogelijk – heeft als voordeel dat de kennis in en van het project voor de organisatie behouden blijft.

Argumenten

1.1 Woningbouwprojecten

Wij zien, gegeven de druk op de projecten, de politiek-bestuurlijke ambitie in het kader van woningbouw en de organisatorische beperkingen van de organisatie, aanleiding om de noodzaak van een bepaalde financiële armslag onder uw aandacht te brengen. Deze noodzakelijke financiële armslag draagt bij aan de continuïteit en voortgang van de projecten en een voorbereidingskrediet voor de

woningbouwprojecten in het algemeen beantwoordt direct aan de woningbouwambities van onze gemeente. Het gaat de woningbouwprojecten in het algemeen en op dit moment in het bijzonder de locaties Boom, Kebo en SDOB. Bij al die locaties spelen de gebruikelijke vraagstukken over de inrichting openbare ruimte, verkeer/parkeren, groeninrichting, waterhuishouding, enz. De vraag welk bedrag aan krediet nu wenselijk is, is niet eenvoudig te beantwoorden. Duidelijk is dat projecten stagneren, omdat de diverse vraagstukken, die met name de openbare ruimte betreffen, niet kunnen worden afgehecht. Het is daarom ook moeilijk in te schatten welk bedrag nodig is om dit soort stagnatie te voorkomen. Een ruwe schatting kan zijn dat € 30.000 per project (drie of vier adviezen à gemiddeld € 7.500 per advies) als richtinggevend kan worden beschouwd. Het gaat nu om drie projecten waarin stagnatie optreedt en voorgesteld wordt om uit te gaan van vijf projecten. Er kunnen er immers zo twee bij komen. Dan zou een bedrag van € 150.000 als eerste inschatting kunnen gelden. Uiteraard wordt de besteding ervan gemonitord. In het meest ideale geval voorziet de organisatie in de juiste deskundigheid en capaciteit en wordt er geen beroep gedaan op de middelen van het krediet. Daar wordt aan gewerkt maar daar zijn we momenteel nog niet.

1.2 De woningbouwprojecten generen vaste inkomsten

Voor diverse woningbouwprojecten worden exploitatiebijdragen in rekening gebracht. Deze bijdragen vinden hun grondslag in de Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022 (bedrag per woning). De bijdragen dienen ter dekking van de kosten die wij als gemeentelijke organisatie maken voor de voorbereiding en begeleiding van de projecten. Daaronder vallen dus ook de kosten die worden gemaakt voor externe adviezen. Deze bijdragen worden opgenomen in een met de initiatiefnemer overeengekomen anterieure overeenkomst. Op basis van ervaring en inschatting is de verwachting dat de bijdrage per woning meer dan toereikend is voor de kosten die voor een woningbouwproject gemaakt moeten worden.

Indien projecten daadwerkelijk tot uitvoering komen, dan zullen de gemaakte kosten uit het krediet worden gehaald en ondergebracht worden op het daadwerkelijke actief of, bij een anterieure overeenkomst, als vordering worden opgenomen op de projectontwikkelaar. De exploitatiebijdrage dient dan als dekking voor deze vordering. Het BBV geeft aan dat de kosten maximaal vijf jaar als voorbereidingskosten mogen worden geactiveerd, tenzij een langere periode goed gemotiveerd kan worden. Dit houdt in dat binnen vijf jaar nadat de kosten gemaakt zijn, bekend moet zijn of het project daadwerkelijk doorgaat.

1.3 De stand van zaken van het voorbereidingskrediet wordt opgenomen in het protocol grote projecten
Onlangs heeft het college het concept-protocol grote projecten aan u voor bespreking aangeboden. Daarover bent u middels RID met nummer 255-6 geïnformeerd. De verantwoording van het voorbereidingskrediet wordt geïmplementeerd in het protocol.

Kanttekeningen

De verwachting is dat het voorbereidingskrediet vooral benut zal moeten worden in de projecten, waar de gemeente een faciliterende (toetsende) rol heeft. Is de gemeente initiator, dan zal de planontwikkeling starten met een focusnotitie/plan van aanpak en een raadsbehandeling. Hierbij zullen voorstellen worden gedaan voor een voorbereidingskrediet, van waaruit de (externe) ontwikkelingskosten kunnen worden gedekt.

Het voorbereidingskrediet wordt dus uitsluitend gebruikt voor incidentele, projectgebonden kosten voor externe advisering en, indien noodzakelijk, tijdelijke inhuur ter borging van voortgang van woningbouwprojecten om de bestaande capaciteit tijd en ruimte te bieden voor bijdragen in woningbouwprojecten.

Financiële toelichting

Dit voorstel heeft gevolgen voor de meerjarenbegroting 2026-2029. Indien er positieve besluitvorming

is ten aanzien van het voorstel wordt er een begrotingswijziging doorgevoerd waarbij het krediet op de investeringsagenda wordt gezet. De uitnutting van het krediet leidt tot kapitaallasten in het jaar nadat de investering is gedaan (afschrijvingstermijn is maximaal 5 jaar). De dekking voor die kapitaallasten is gevonden binnen het programmaonderdeel 1.03 Ruimtelijke ordening en wonen (taakveld 8.3 wonen en bouwen).

Burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage:

1. Conceptraadsbesluit