Raadsinformatiebrief

Geldrop	13 oktober 2026	*onderwerp*	Raadsinformatiebrief onderzoek kostenverhaal
		registratienr	3866867

Beste leden van de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo,

Inleiding
Op verzoek van het vorige college is een onderzoek uitgevoerd naar de hoogte van het kostenverhaal in Geldrop-Mierlo en de vraag of daardoor de woningbouw wordt vertraagd. Het onderzoek wordt hierbij aan de raad ter beschikking gesteld. Het onderzoek bestond uit een beleidsevaluatie, een benchmarkanalyse en projectinterviews. De aanbevelingen zijn verwerkt in de geactualiseerde versie van de bijlage behorend bij het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal. Net als in de afgelopen jaren wordt die weer via de begroting ter beschikking gesteld aan de raad. In december kan de betreffende bijlage door het college worden vastgesteld, zodat de nieuwe bijdragen vanaf 1 januari 2027 weer verwerkt kunnen worden in nieuwe overeenkomsten.

Samenvatting
Uit het onderzoek blijkt dat het kostenverhaalsbeleid juridisch houdbaar is en in lijn met de Omgevingswet. De hoogte van de bijdragen is vergelijkbaar met gemeenten uit de benchmark en eerder aan de lage dan aan de hoge kant. Verder is gebleken dat kostenverhaal geen zelfstandige oorzaak voor vertraging is, maar slechts onderdeel uitmaakt van de factoren die tot vertraging kunnen leiden. Hoewel het huidige beleid transparant is hebben de onderzoeksbureaus wel een aantal concrete aanbevelingen gedaan om de voorspelbaarheid en de uitvoering te verbeteren. Voorzover van toepassing op het bijlagenboek van het programma Grondbeleid en Kostenverhaal zijn deze verwerkt.

De verbeterpunten die zijn verwerkt hebben o.a. betrekking op de introductie van een hardheidspercentage voor investeringen, een controle op dubbeltelling en subsidies en uniformering van de tijdshorizon voor investeringen en projecten. Voor sociale woningbouw is geconstateerd dat het verschil in grondwaarde groter is ten opzichte van andere woningcategorieën.

Het verwerken van bovenstaande aanpassingen leidt tot een verhoging van de bijdragen indien er weinig of onvoldoende sociale huurwoningen worden gerealiseerd binnen een project. Indien er

voldoende sociale huurwoningen wordt gerealiseerd leiden de aanpassingen tot een verlaging van de bijdragen.

In het raadsvoorstel voor de begroting 2027 e.v. wordt voorgesteld om in te stemmen met de geactualiseerde bijlagen 2027 van het programma Grondbeleid en Kostenverhaal.

Vervolgstappen
De uitkomsten van het onderzoek zullen tijdens reguliere overleggen over projecten ook worden besproken met ontwikkelaars en woningcorporaties. Daarnaast zal de benchmarkanalyse ook in regionaal verband worden besproken. Aanbevelingen die betrekking hebben op meer procesmatige en communicatieve verbeterpunten zullen nog worden opgepakt.

Bijlagen

Rapportage onderzoek kostenverhaal Geldrop-Mierlo	3895600
Geactualiseerde bijlage 2027 van het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal	3885893

Het bijlagenboek behorende bij de rapportage zal vertrouwelijk ter inzage worden gelegd bij de griffie.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo
secretaris, burgemeester,

N.J.H. Scheltens J.C.J. van Bree

ValidSigned door N. Scheltens op 16-10-2026

ValidSigned door J.C.J. van Bree op 16-10-2026