Verslag Opiniërende bespreking Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Commissie RZ van 10 januari 2024 - agendapunt 10

Wethouder Wijdeven leidt kort het onderwerp in. Er is ambtelijke ondersteuning aanwezig aangevuld met mw. Jansen-Yuen en dhr. Van de Nieuwenhof van het adviesbureau Grondgidsen (opsteller van het programma) die voorafgaand aan de bespreking een presentatie verzorgen. Na afloop van de presentatie is er ruimte tot het stellen van vragen.

De SP wil weten of er een tijdslimiet is voor de gemeente terzake het inzetten van gelden uit het vereveningsfonds sociale woningbouw. Hierop wordt teruggekoppeld dat dit niet in de nota is opgenomen, maar tegelijkertijd wordt ook aangegeven dat we er nu mee starten en de bijdrages nog binnen moeten komen. Daarnaast is het streven dat initiatieven voldoen aan de woonvisie en er dus geen bijdrage in het vereveningsfonds hoeft te komen.

Vanuit Lokaal komt de vraag of met de financiële bijdragen er geen risico's worden gelopen op (verboden) baatafroming/betaalplanologie. Teruggekoppeld wordt dat de waarborgen zijn opgenomen in het beleid en dat de omgevingswet expliciet ruimte heeft gemaakt om de financiële bijdragen te waarborgen. Het geld wordt ook daadwerkelijk geoormerkt als een reserve voor besteding.

Progressief Bernheze wil verduidelijkt hebben dat een partij die geen sociale huurwoning bouwt, een bijdrage betaalt voor sociale huurwoningen alsmede voor verbetering van de fysieke leefomgeving. Beide worden bevestigd.

Het CDA roept het college op om vooral ook aan voorfinanciering van sociale woningbouwontwikkeling te doen. Het college haalt daarbij het voorbeeld aan van het project Oude Torenweg, waarbij precies dat vorig jaar heeft plaatsgevonden. Er zijn zorgen omdat er minder maatwerk mogelijk is. Geantwoord wordt dat de anterieure overeenkomst centraal blijft staan, maatwerk blijft mogelijk, maar dat met de nota's wel kaders/spelregels worden meegegeven omtrent de manier waarop wordt afgeweken van het beleid. Dit moet voor meer transparantie zorgen.

In de commissie ontstaat een gesprek over de bijdrage verbetering fysieke leefomgeving die per kern is uitgesplitst tegenover een vaste bijdrage voor de hele gemeente. De keuze voor per kern heeft haar kracht in evenredigheid en transparantie en staat juridisch het sterkst. Daar tegenover staat het uitgangspunt dat we een gemeente zijn waarbij een bijdrage hoort.

In de commissie ontstaat gelijktijdig een gesprek over de uitzonderingen op het doen van een bijdrage. De uitzondering voor agrarische bedrijven, ruimte-voor-ruimte woningen en landgoed woningen krijgt daarbij extra aandacht. Er wordt argumentatie aangedragen waarom een uitzondering wenselijk kan zijn waaronder doorgang van wenselijke (kwaliteit verbeterende) ontwikkelingen waar de extra kosten al zwaar op drukken, maar ook worden zorgen geuit dat de

uitzonderingen te ruim zouden zijn. Daarnaast zijn er zorgen over risico's van willekeur en doordat er in het programma ook al afwijkingsbevoegdheden zijn ingebouwd voor zeer bijzondere gevallen. Een aantal partijen roept op om voor deze drie uitzonderingen meer situationeel te kijken en niet generiek met vrijstellingen.

Progressief Bernheze stelt vragen naar aanleiding van de bijdrage die aan het vereveningsfonds betaald moet worden wanneer men niet een sociale huurwoning bouwt, maar wel een ander wenselijke bijdrage levert aan woningbouw programma. Zij kunnen verzoeken om een uitruil te doen met sociale koopwoningen en geen bijdrage te doen of zij kunnen in plaats daarvan meer betaalbare koopwoningen en/of middeldure huurwoningen realiseren waarbij dan een lagere bijdrage verschuldigd. Er gelden daarbij ook minimale kwaliteitseisen aan de woningen.

Vanuit het CDA kwamen vragen over de uitzondering t/m 4 woningen die werd gehanteerd voor toepassing van de woonvisie. Toegelicht werd dat niet in de woonvisie zelf, maar in de bijbehorende notitie staat hoe hiermee praktisch werd omgegaan. Dit doordat één woning niet was onder te verdelen in een gedeelte sociale huurwoning en een gedeelte betaalbare koopwoning. De woonvisie zelf kent echter geen uitzondering op het gebied waar zij op van toepassing is.

Het CDA stelt vragen over de PSU-brief en de manier van kostenverhaal. Met name of dit niet pas achteraf kan, om initiatiefnemers niet te zwaar te belasten. Aangegeven werd dat de gemeente een wettelijke plicht heeft tot kostenverhaal en om te voorkomen dat de gemeente met een niet/lastig verhaalbare rekening blijft zitten, er een voorschot wordt gevraagd. Daarbij wordt verduidelijkt dat het geen betaalplanologie betreft. Het CDA doet de oproep aan het college om op de intaketafel zo veel mogelijk duidelijkheid aan een initiatiefnemer te geven hoe haalbaar een voorstel is.

De voorzitter concludeert in zijn samenvatting dat de commissieleden het eens zijn met het vragen van een financiële bijdrage aan inwoners. Aandacht wordt gevraagd voor de uitzonderingen en de verdeling per kern.

Tot slot wordt de vraag gesteld of de raadscyclus van 7 maart 2024 nog gered wordt. Doordat het college de opmerkingen goed wil bestuderen en verwerken, schuift het programma één raadscyclus op naar die van 18 april 2024.