

Technische vragen voor de raadscommissievergadering Ruimtelijke Ordening en Projecten van 18 april 2024 agendapunt 4.

Vragen van : Groen Links
Aan wethouder : A.R.C. Scheepers
Over : Concept Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen

1. *In het raadsvoorstel schrijft u dat de woningbouwcorporaties reeds geconsulteerd zijn. Wilt u in het kort aangeven wat hun reactie op het voorstel is geweest?*
2. *Op dit moment kennen wij als gemeente de anterieure overeenkomsten die afgesloten worden met ontwikkelaars.*
 - a. *Hoe verhoudt de nota kostenverhaal zich tot de anterieure overeenkomsten;*
 - b. *Specifieker: blijven anterieure overeenkomsten bestaan als voorliggend op de nota kostenverhaal, of gaat u standaard de nota kostenverhaal toepassen op toekomstige ontwikkelingen?*
3. *Op pag. 7 van de nota wordt beschreven dat ontwikkelaars die minder sociale huurwoningen menen te kunnen realiseren in hun plan dan het percentage zoals wij dat hebben afgesproken in de woonvisie, per ontbrekende eenheid een bedrag van € 27.951 dienen te storten in het vereveningsfonds.*
 - a. *Waarop is dit bedrag van € 27.951 gebaseerd?*
 - b. *U schrijft dat deze mogelijkheid geen recht voor ontwikkelaars is, maar een mogelijkheid en vervolgens een college-bevoegdheid om dat toe te passen. Kunt u een overzicht geven van redenen waarop u een voorstel positief zou beoordelen? Specifieker, gaat u beleidsregels opstellen (collegebevoegdheid) waarlangs u een voorstel gaat beoordelen?*

Marleen Remmers

GroenLinks

Conceptantwoord -penvoerder is: Demetrio Munoz Gielen +31641315868

1. *In het raadsvoorstel schrijft u dat de woningbouwcorporaties reeds geconsulteerd zijn. Wilt u in het kort aangeven wat hun reactie op het voorstel is geweest?*
In het algemeen was hun reactie positief. Corporaties hebben te maken met een vergelijkbaar beleid in andere gemeenten en hebben er begrip voor. Ze herkennen zich in de trend dat wij als gemeente een beweging maken richting kostenverhaal.

2. *Op dit moment kennen wij als gemeente de anterieure overeenkomsten die afgesloten worden met ontwikkelaars.*

a. *Hoe verhoudt de nota kostenverhaal zich tot de anterieure overeenkomsten;*

Het programma kostenverhaal kent twee sporen: een privaatrechtelijk spoor via anterieure overeenkomsten en een publiekrechtelijk spoor via kostenverhaalregels. De voorkeur vanuit ons als gemeente blijft voor het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomsten). Het publiekrechtelijk spoor (via kostenverhaal) dient als vangnet en als drukmiddel.

De gemeente gaat na definitieve vaststelling van het programma meer kosten verhalen op nieuwbouwplannen dan in de huidige praktijk, namelijk een bijdrage voor de gebiedseigen kosten en een bijdrage voor de gebiedsoverstijgende kosten. Daarnaast wordt er een vereveningsbijdrage gevraagd voor plannen die onvoldoende sociale huurwoningen van corporaties gaan realiseren en waarbij de gemeente vindt dat deze afgekocht kunnen worden.

Bij reeds getekende anterieure overeenkomsten, of bij plannen waar deze nog niet formeel is getekend maar het kostenverhaal reeds uitonderhandeld is, is dit programma niet meer van toepassing en een gepasseerd station.

b. *Specifieker: blijven anterieure overeenkomsten bestaan als voorliggend op de nota kostenverhaal, of gaat u standaard de nota kostenverhaal toepassen op toekomstige ontwikkelingen?*

Ja, ze blijven bestaan. Het heeft zelfs de voorkeur. Dit programma maakt het alleen mogelijk om bij alle toekomstige nieuwbouwplannen het kostenverhaal en financiële bijdrage af te dwingen.

3. *Op pag. 7 van de nota wordt beschreven dat ontwikkelaars die minder sociale huurwoningen menen te kunnen realiseren in hun plan dan het percentage zoals wij dat hebben afgesproken in de woonvisie, per ontbrekende eenheid een bedrag van € 27.951 dienen te storten in het vereveningsfonds.*

a. *Waarop is dit bedrag van € 27.951 gebaseerd?*

Volgens wettelijke voorschriften mag de gemeente alleen het tekort doorrekenen dat de gemeente draagt voor de realisatie elders van extra sociale huurwoningen door corporaties. Hilversum realiseert op dit moment alleen extra woningen t.o.v. het percentage in de woonvisie op het Circusterrein. Deze bijdrage van € 27.951,- is gebaseerd op het te verwachten tekort dat de gemeente draagt om in de komende jaren in het Circusterrein extra sociale huurwoningen van corporaties te realiseren.

b. *U schrijft dat deze mogelijkheid geen recht voor ontwikkelaars is, maar een mogelijkheid en vervolgens een college-bevoegdheid om dat toe te passen. Kunt u een overzicht geven van redenen waarop u een voorstel positief zou beoordelen? Specifieker, gaat u beleidsregels opstellen (collegebevoegdheid) waarlangs u een voorstel gaat beoordelen?*

Uitgangspunt is en blijft wat in de woonvisie is afgesproken en hoe dat is verwerkt in bestemmingsplannen. Afwijkingen hierop zijn bij wijze van uitzondering mogelijk,

bijvoorbeeld bij een kleinschalige ontwikkeling waar het in redelijkheid en billijkheid niet te realiseren is.