

Commissie en datum: Ruimte 20 november 2023

Datum indienen vragen: 16 november 2023

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Simon Wessels, **GroenLinks**

Onderwerp: 3.8 Programma Grondbeleid en Kostenverhaal

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. Paragraaf 4.2 geeft een opsomming die ik niet snap. "Bovenwijkse voorzieningen" zijn toch geen kosten (die je wilt verhalen)? Moet er niet staan: Kosten van bovenwijkse voorzieningen? Taalkundig ook raar is dat "financiële bijdragen" als kosten kunnen worden verhaald. Moet dat niet zijn "kosten van kwaliteitsverbeteringen"? Zoals staat in paragraaf 4.4?
2. Paragraaf 4.3 onder "kostendragers privaatrechtelijk", de eerste zin ziet er heel raar uit: "Ook in het privaatrechtelijk spoor zijnde kostendragers aangewezen²." Dat heeft verbetering. Verder is de toelichting in deze paragraaf onbegrijpelijk.
3. Op 4 mei, commissie 15 mei stelde ik al de vraag of het begrip macro-aftopping toegelicht kan worden. Het begrip komt 5 x voor, maar zonder toelichting wat het betekent.
4. In de bijlagen staat op blz. 8 een rekenvoorbeeld. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen sociale huur en goedkope huur. Ik denk dat dat moet zijn: sociale huur en hoge middenhuur. Ook denk ik dat bij Dure huur de verkeerde bedragen staan en dat het 2.860 + 18.250 moet zijn, in plaats van 2.860 + 8.850
5. Ook in de bijlagen staan op blz. 10 de begrippen bestaande en nieuwe stad. Gaat dat over Geldrop-Mierlo?

Toelichting:

- ad 1. Het is raar dat in een opsomming van soorten kosten, twee heel andere aspecten worden opgenomen.
- Ad 2. Mijn verzoek is hier een begrijpelijke tekst van te maken.
- Ad 4. Wat is het verschil tussen sociale en goedkope huur?
- Ad 5. Het is mij niet bekend dat onze gemeente stadsrechten heeft.

Datum beantwoording:**Antwoord:**

1. Het gaat om investeringen in Bovenwijkse voorzieningen, waarvan een deel van de investeringskosten verhaald kunnen worden. Het gaat veelal om infrastructurele werkzaamheden. Ook op de pagina's 10 t/m 12 van de bijlage wordt hier nader op ingegaan. Op pagina 28 van de bijlage zijn de Bovenwijkse Voorzieningen weergegeven. Op die pagina staan zowel de totale investeringen als het te verhalen gedeelte.

Voor wat betreft de financiële bijdragen worden kosten verhaald voor investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, zoals netwerkinvesteringen, stedelijke herstructurering en natuur, landschap en groen.

2. In de opgemaakte versie blijken de spaties in de eerste zijn onder "kostendragers privaatrechtelijk" niet zichtbaar. De zin luidt: "Ook in het privaatrechtelijke spoor zijn de kostendragers aangewezen."

De kostendragers in het privaatrechtelijke spoor zijn naast de kostendragers in het publiekrechtelijke spoor (zie tekst onder Kostendragers publiekrechtelijk) ook de activiteiten onder artikel 8.20 Omgevingsbesluit. Op pagina 22 van de bijlage staan de extra activiteiten weergegeven.

Op dit moment bestaan ze dus uit:

- a. De bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie.
- b. De bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie.
- c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie.
- d. De bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.
- e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft.
- f. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

En verder:

- de bouw van een bouwwerk geen gebouw zijnde als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voor:

- 1°. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
- 2°. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;

3°. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatieinfrastructuur;

4°. handelsreclame; of

5°. recreatie; en

- andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:

1°. een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m² bedraagt;

2°. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt; of

3°. een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Voor activiteiten die niet vallen onder deze definities zijn geen afdrachten voor bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen verschuldigd. Gemeentelijke plankosten moeten in dat geval worden verhaald via de legesverordening.

3. In een grondexploitatie van bijvoorbeeld een woningbouwontwikkeling kunnen de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. In dat geval is er sprake van een macro aftopping.
4. Met goedkope huur in het rekenvoorbeeld wordt inderdaad hoge middenhuur bedoeld.

Het bedrag van € 8.850 in de voorbeeldberekening in de regel van 'Dure huur' is correct, omdat dit project voldoet aan de norm van sociale huur. Daarom is de bijdrage van € 9.400 in de regel van 'Dure huur' onderaan pagina 16 niet verschuldigd. Op het brutobedrag van € 18.250,- moet dat bedrag dan in mindering worden gebracht.

5. Met bestaande stad worden alle bestaande woningen en bedrijven in Geldrop en Mierlo bedoeld. Met nieuwe stad worden alle nieuwe ontwikkelingen bedoeld, waarbij weer wordt verwezen naar de aangewezen bouwplannen (artikel 8.13 Omgevingsbesluit) en activiteiten (artikel 8.20 Omgevingsbesluit).