Beantwoording technische vragen na aanleiding van opiniërende bespreking bij agendapunt 10 in de commissie RZ

Vragen:

1. Hoe wordt het programma kostenverhaal en financiële bijdrage meegenomen in de kadernota 2025-2028?
2. Hoe gaat de gemeente om met een situatie waarin een initiatiefnemer eerst aangeeft een sociale koopwoning te bouwen, hiervoor een uitruil doet om geen bijdrage verschuldigd te zijn en vervolgens vergunningsvrij bijbouwt tot een duurdere woning om zo geen bijdrage te betalen?

Beantwoording vraag 1:

Kostenverhaal onder de omgevingswet geeft geen wijzigingen t.o.v. de bestaande manier van verantwoording in onze begroting en/of de kadernota t.o.v. onder de Wro. Wanneer de financiële bijdrage voor de verbetering van de fysieke leefomgeving geïntroduceerd wordt kunnen de daarvoor ontvangen gelden uit de daarvoor geoormerkte bestemmingsreserve worden ingezet als cofinanciering dienen voor bepaalde ruimtelijke investeringen. Uw raad besluit naar verwachting op 14 april over de introductie van een financiële bijdrage bij de vaststelling van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen. Op dat moment is het niet meer mogelijk om de wijzigingen te verwerken in de kadernota 2024-2028. Daarnaast moet eerst de geoormerkte reserve gevuld worden voordat de gelden besteed kunnen worden.

Op basis van de verwachte ruimtelijke ontwikkelingen zou ongeveer 12% van de kwalificerende investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving gefinancierd kunnen worden door bijdragen vanuit ruimtelijke initiatieven. Daarvan betreft 5%-punt een bijdrage privaatrechtelijke initiatieven. Dit is visueel weergegeven in de tabel op pagina 37 van het concept programma kostenverhaal en financiële bijdragen.
Hierop moet nog een correctie plaatsvinden voor initiatieven waarvoor al een anterieure overeenkomst is gesloten voorafgaand aan de vaststelling van het nieuwe programma door de raad.

Beantwoording vraag 2:
De gemeente streeft ernaar om met initiatiefnemers een overeenkomst te sluiten waarin twee elementen worden opgenomen om het genoemde misbruik uit de vraag te voorkomen:

- *Ten eerste wordt de doelgroepenverordening van de gemeente van toepassing verklaart. Hierin staat een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor sociale koopwoningen en 5 jaar voor betaalbare koopwoningen. Met het uitbreiden van de woning vindt er een overtreding plaats van de instandhouding en zal een boete verschuldigd zijn.*
- *Ten tweede wordt er een bepaling opgenomen waarin wordt gesteld dat wanneer er binnen de instandhoudingstermijn niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de lagere bijdrage er een nabetaling verschuldigd is op de bijdrage aan het vereveningsfonds.*

Wanneer een initiatiefnemer vergunningsvrij bijbouwt, is zij nog steeds verplicht daar melding van te doen. Middels de manier wordt de gemeente geïnformeerd op de overtreding van de instandhoudingstermijn kan zij de bepalingen uit de overeenkomst inroepen.