kostenverhaal en financiële bijdragen

Commissie ruimtelijke zaken 10 januari 2024



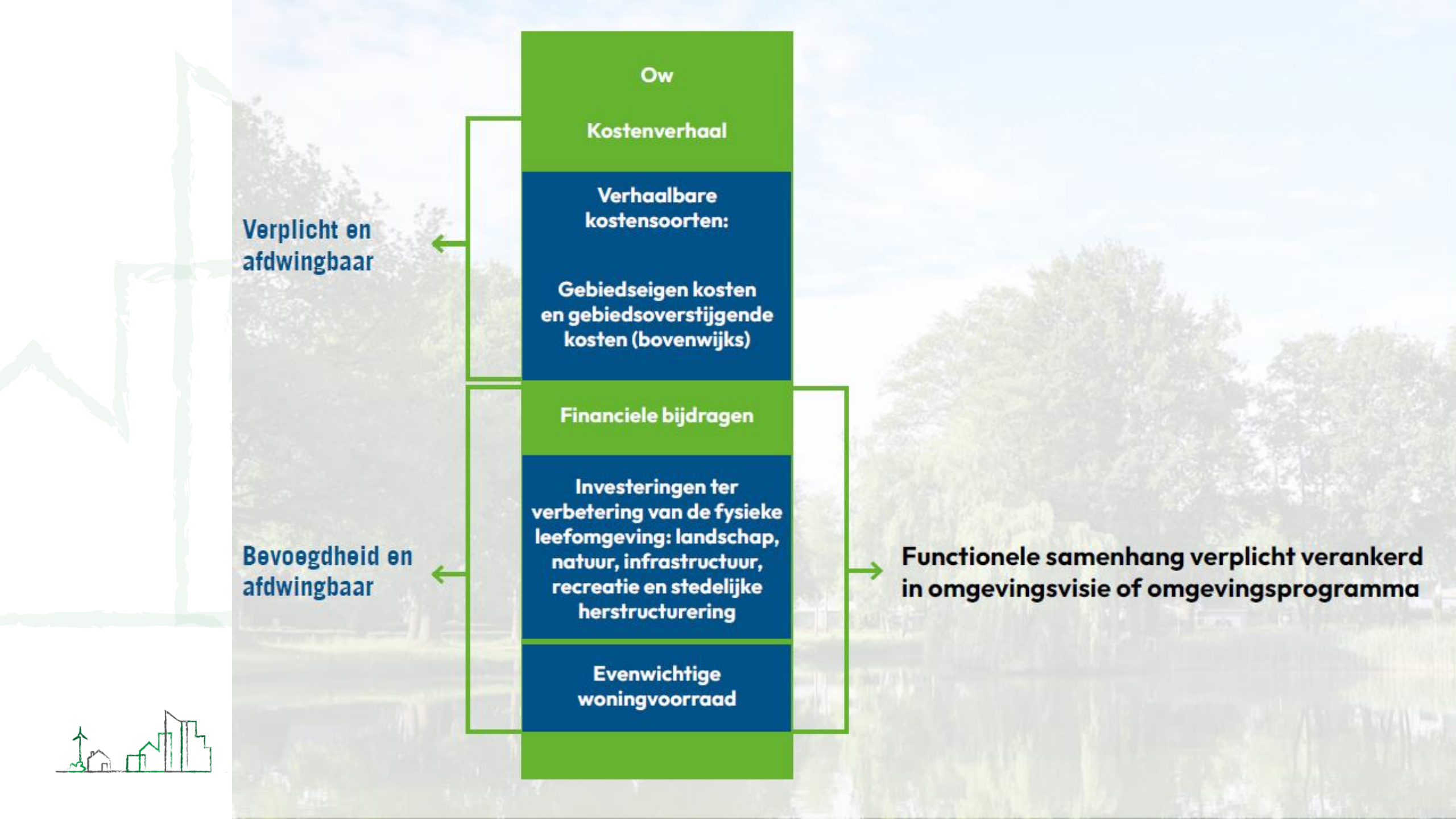
kostenverhaal in een notendop

wanneer?
planologische maatregel én aangewezen activiteit

hoe?
privaatrechtelijk
met een overeenkomst of door uitgifte bouwrijpe grond
praktijk van Bernheze

publiekrechtelijk
kostenverhaalsregels in omgevingsplan of
kostenverhaalsvoorschriften bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)




Ow
Kostenverhaal
Verhaalbare kostensoorten:
Gebiedseigen kosten en gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijks)
Financiele bijdragen
Investeringen ter verbetering van de fysieke leefomgeving: landschap, natuur, infrastructuur, recreatie en stedelijke herstructurering
Evenwichtige woningvoorraad
Verplicht en afdwingbaar
Bevoegdheid en afdwingbaar
Functionele samenhang verplicht verankerd in omgevingsvisie of omgevingsprogramma

Ow

Kostenverhaal

	uitgangspunt initiatief voldoet aan gemeentelijk beleid	als initiatief niet voldoet
Verhaalbare kostensoorten:		
Gebiedseigen kosten en gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijks)	kaders inrichting openbare ruimte, waaronder groen 20%	→ groencompensatie
	parkeernormen	→ parkeercompensatie
	buitengebied: landschapsinvesteringsregeling	→ storting reserve landschappelijke kwaliteitsverbetering
Financiele bijdragen		
Investeringen ter verbetering van de fysieke leefomgeving: landschap, natuur, infrastructuur, recreatie en stedelijke herstructurering	vaste bijdrage per kern	
Evenwichtige woningvoorraad	woonvisie 30% sociale huur	→ storting vereveningsfonds sociale woningbouw

Kostenverhaal

Gebiedseigen kosten	**Plankosten**	Op basis van de plankostenscan, bij kleine woningbouwplannen een vast bedrag
	Groencompensatie	€ 85,00 per m2 te compenseren groen
	Nadeelcompensatie	Uitgekeerde nadeelcompensatie en proceskosten
	Bouw- en woonrijp maken **Parkeren** **Onderzoeken** **Overige kosten**	Gemeentelijke kosten worden volledig doorbelast
Gebiedsoverstijgende kosten	**Infrastructuur**	Op basis van PTP criteria

Financiële bijdragen

Investeringen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving

Kern	Tarief per m² bvo Wonen	Niet-wonen
Heesch	€ 5,70	€ 0,70
Heeswijk-Dinther	€ 13,40	€ 1,60
Nistelrode	€ 16,40	€ 2,00
Vorstenbosch	€ 7,70	€ 0,90
Loosbroek	€ 1,80	€ 0,20

Bijdrage per woning*

- Heesch € 700
- Heeswijk-Dinther € 1.600
- Nistelrode € 2.000
- Vorstenbosch € 900
- Loosbroek € 200

*120 m2 bruto vloeroppervlak

Verevening sociale woningbouw

Sociale koopwoning	€ 11.000
Middenhuurwoning	€ 36.000
Betaalbare koopwoning	€ 36.000
Dure koopwoning	€ 115.000

Referenties:

Oss:

- Oss € 3.800
- Geffen € 1.900
- Herpen € 1.800
- Ravenstein € 1.400

Maashorst** € 1.800

**voormalige gemeente Uden



UITGANGSPUNT

Woonvisie

Het initiatief voorziet in voldoende sociale huurwoningen.

AFWIJKING

Fysieke verevening

Twee of meerdere initiatieven voorzien samen in voldoende sociale huurwoningen.

Collegebesluit instemming fysieke verevening.

Met de anterieure overeenkomsten borgt het college dat er voldoende sociale huurwoningen gebouwd worden.

Vereveningsfonds sociale woningbouw

Initiatief voorziet niet in voldoende sociale huurwoningen. Initiatiefnemer verzoekt het college om te mogen afwijken en een storting te doen in het vereveningsfonds sociale woningbouw. Het verzoek bevat de reden of redenen zijn om af te wijken.

Collegebesluit instemming afwijking woonvisie en storting.

Storting in het vereveningsfonds sociale woningbouw: Met de anterieure overeenkomst borgt het college dat de initiatiefnemer een storting doet in het vereveningsfonds sociale woningbouw.

Het college zorgt voor compensatie door op een compensatielocatie extra sociale huurwoningen te realiseren.

Collegebesluit instemming compensatielocatie.

Uitkering uit het vereveningsfonds sociale woningbouw: Op een compensatielocatie worden extra sociale huurwoningen toegevoegd en initiatiefnemer ontvangt een uitkering uit het vereveningsfonds sociale woningbouw.

Uitwisselen sociale huur en sociale koopwoningen

Initiatief voorziet niet in voldoende sociale huurwoningen. Initiatiefnemer verzoekt het college om sociale koopwoningen te mogen realiseren in plaats van (een deel van de) sociale huurwoningen.

Collegebesluit instemming uitwisseling sociale huur en sociale koopwoningen.

Met de anterieure overeenkomsten borgt het college dat de sociale koopwoningen een maximale koopprijs en minimale woonoppervlakte krijgen.

Financieel niet haalbaar

Initiatief voorziet niet in voldoende sociale huurwoningen. Initiatiefnemer verzoekt het college om te mogen afwijken zonder een storting te doen in het vereveningsfonds sociale woningbouw. Het verzoek bevat een objectieve onderbouwing van een taxateur dat het initiatief financieel niet haalbaar is om voldoende sociale huurwoningen te realiseren.

Collegebesluit instemming afwijking woonvisie zonder of met een lagere storting.

Het college zorgt voor compensatie door op een compensatielocatie extra sociale huurwoningen te realiseren.

verevening sociale woningbouw

	Woningbouwprogramma				Verschil		Stortingen		
	Initiatief 1		Programma woonvisie				Tarief	Aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	1,2	30%	-1,2	-30%	-		
Sociale koopwoning		0%	0,6	15%	-0,6	-15%	11.000		-
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning	2	50%	1,2	30%	0,8	20%	36.000	0,2	7.200
Dure koopwoning	2	50%	1	25%	1	25%	115.000	1	115.000
Totaal	4	100%	4	100%				1,2	122.200

	Woningbouwprogramma				Verschil		Stortingen		
	Initiatief 3		Programma woonvisie				Tarief	Aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	9	30%	-9	-30%	-		
Sociale koopwoning	10	33%	4,5	15%	5,5	18%	11.000	5,5	60.500
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning	10	33%	9	30%	1	3%	36.000	1,0	36.000
Dure koopwoning	10	33%	7,5	25%	2,5	8%	115.000	2,5	287.500
Totaal	30	100%	30	100%				9,0	384.000

	Woningbouwprogramma				Verschil		Stortingen		
	Initiatief 5		Programma woonvisie				Tarief	Aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	9	30%	-9	-30%	-		
Sociale koopwoning		0%	4,5	15%	-4,5	-15%	11.000		-
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning	30	100%	9	30%	21	70%	36.000	9,0	324.000
Dure koopwoning		0%	7,5	25%	-7,5	-25%	115.000		-
Totaal	30	100%	30	100%				9,0	324.000

Bij een initiatief van één dure koopwoning is de bijdrage € 34.500 (0,3 * € 115.000)

GRONDGIDSEN

www.grondgidsen.nl