

Notitie ter opiniërende bespreking commissie Ruimtelijke Zaken

Datum vergadering:	10 januari 2024
Agendapunt:	10
Onderwerp:	Programma kostenverhaal en financiële bijdragen Bernheze
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 10 januari 2024

Inleiding

Op 20 april 2023 is uw raad middels een NTI geïnformeerd over het opstarten van de nota kostenverhaal. Tijdens de themabijeenkomst van 26 juni 2023 voor de nota grondbeleid is aangegeven dat we op zoek zullen gaan naar een vorm om de commissie te betrekken in het traject naar een beslissing over het programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

Een concept programma kostenverhaal en financiële bijdragen is inmiddels uitgewerkt. Middels deze notitie vragen wij u de door ons gehanteerde uitgangspunten te onderschrijven en te ondersteunen.

Essentie programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Op grond van de Omgevingswet (hierna: Ow) is een gemeente verplicht om kosten in rekening te brengen die zij maakt voor nieuwe bouwplannen, ook wel het verhalen van kosten genoemd. Daarnaast heeft een gemeente de bevoegdheid om een afdwingbare financiële bijdrage te vragen voor investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren en om te zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad.

Met de vaststelling van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen Bernheze (hierna: het programma) leggen we vast hoe binnen Bernheze beleidsmatig invulling wordt gegeven aan deze wettelijk verplichting. Een eerste concept is hiervan inmiddels opgesteld.

Keuzes binnen het programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Voor het kostenverhaal gedeelte van het programma geldt een wettelijke plicht. De te maken keuzes hierbinnen betreffen uitvoeringskeuzes. Hoe willen we het kostenverhaal organiseren? Voor financiële bijdragen moeten we een uitgebreidere keuze maken. We moeten niet alleen kiezen hoe we die wensen uit te voeren, maar ook: of we die willen vragen, aan wie we die willen vragen en waarvoor? Daarbij geldt er geen volledige vrijheid voor een gemeente, de omgevingswet stelt wel regels waaraan zo'n bijdrage moet voldoen.

Dit alles wordt ook toegelicht in het bijgevoegde eerste concept van het programma. Aan de hand van een drietal onderwerpen worden in deze notitie de keuzes die daarin zijn gemaakt, toegelicht en wordt u gevraagd of u deze onderschrijft.

Onderwerpen

1. Opzet regulier kostenverhaal

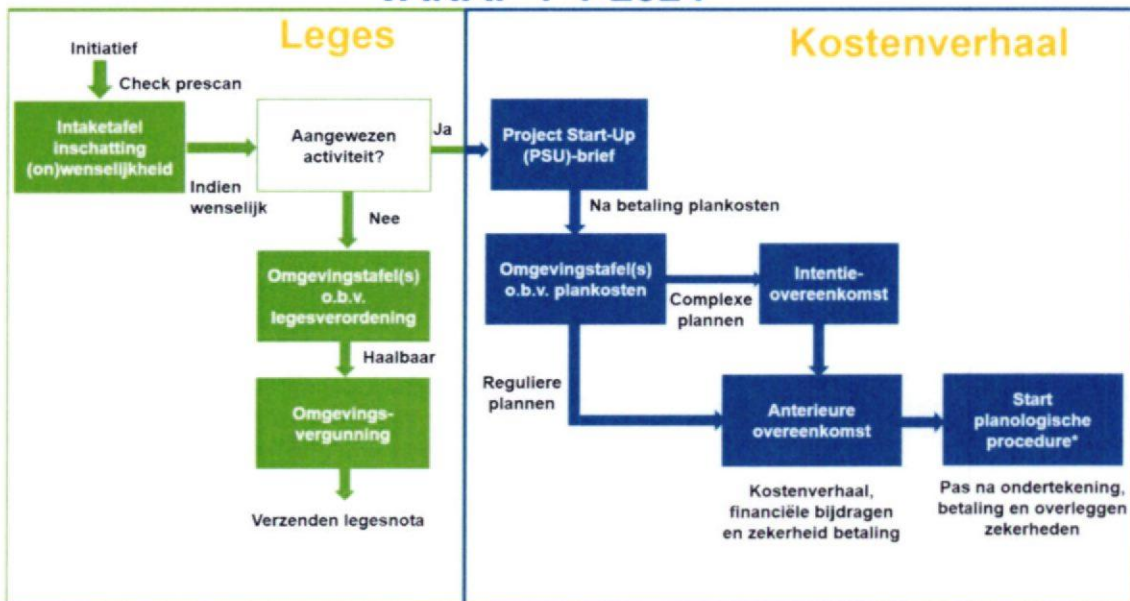
Ook onder de Wro kende de gemeente een plicht tot kostenverhaal. De gemeente verhaalde deze verplichte kosten middels leges tenzij dat niet uit kon. Daar waar dat niet kon, werden de kosten verhaald middels een te sluiten overeenkomst. Hierin zat het risico voor de gemeente dat alle kosten niet daadwerkelijk verhaald werden. Daarnaast was deze systematiek weinig transparant voor initiatiefnemers.

Bij de legesverordening 2024 is er daarom (vooruitlopend op het programma) gekozen om kosten voor kwalificerende bouwplannen¹ uit de legesverordening te halen. In plaats daarvan verhalen we vanaf 2024 kosten door middel van het maken van contractuele afspraken aan de voorkant. Daarbij betaalt een initiatiefnemer voor kleine initiatieven een vast bedrag per omgevingstafel en bij grotere initiatieven een voortgangsperscentage o.b.v. een uitgevoerde kostenscan. In het geval het initiatief in aanmerking komt om te worden voorgelegd voor vaststelling / ter inzagelegging worden middels een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de resterende te verhalen kosten.

Dit moet twee problemen van de huidige systematiek oplossen: het geeft meer duidelijkheid aan de voorkant wat een initiatiefnemer moet betalen voor behandeling van zijn initiatief. Daarnaast voorkomt het dat de gemeente de meerkosten boven de leges moet betalen wanneer een initiatief uiteindelijk geen doorgang vindt.

Doordat het programma vertraging heeft opgelopen ten opzichte van de planning, zoals gecommuniceerd op 20 april 2023² en er wel een keuze gemaakt moest worden aangaande

VANAF 1-1-2024



*Vergelijkbaar met ter inzage gaan van (voor)ontwerp bp of wp

¹ Betreft aangewezen activiteiten, zijnde bouwactiviteiten volgens [artikel 8.13 OB](#) in combinatie met een wijziging van het Omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) of een Projectbesluit (vanuit hogere overheden).

² [Document Bernheze - NTI Nota grondbeleid en nota kostenverhaal.docx - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

kostenverhaal onder de omgevingswet, hebben wij hierop een voorschot genomen door bovenstaande systematiek op te zetten. Hiermee is gewaarborgd dat voor plannen die vlak na 1-1-2024 worden aangeboden kosten verhaald kunnen worden.

Vraag aan de commissie

- Onderschrijft u het door de gemeente ingezette pad omtrent kostenverhaal?

2. Financiële bijdrage voor verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving

We moeten grote investeringen doen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Hier zijn verschillende oorzaken voor: we hebben hoge ambities en opgaves voor verbetering van de natuur, we willen een verbetering van de leefbaarheid van onze kernen en we willen een verbetering van infrastructurele verkeers- en openbare vervoersnetwerken. Specifieker kan gedacht worden aan de GGS (gezonde groene structuur) opgave en de investeringen in een mogelijke rondweg. Nieuwbouwplannen profiteren ook mee van deze investeringen, daarom heeft de wetgever de mogelijkheid gecreëerd dat gemeenten hiervoor aan initiatiefnemers een (proportionele) bijdrage vragen.

Het vragen van zo'n bijdrage helpt de gemeente direct in het mee financieren van veel soortgelijke initiatieven. Wij vinden het echter ook belangrijk dat een aantal initiatieven die wel wenselijk zijn, maar tevens ook al zwaar belast worden niet nog eens extra belast worden. Daarvoor zou dan een vrijstelling gelden. Deze initiatiefnemer hoeven dan geen bijdrage aan het fonds te doen. Een vrijstelling betekent niet dat andere initiatieven meer gaan betalen. Het betekent dat met de regeling minder financiering voor het fonds voor verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt opgehaald.

Vragen aan de commissie

- Is de commissie het met het college eens dat alle plannen (in de basis) een financiële bijdrage moeten doen?
- Is de commissie het met het college eens dat er een vrijstelling zal gelden voor:
 - Sociale huurwoningen van een toegelaten instelling
 - Maatschappelijk vastgoed zonder winstoogmerk
 - Ruimte-voor-ruimte woningen
 - initiatieven waarbij een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd
 - initiatieven voor de ontwikkeling van een landgoed
- Is de commissie het met het college eens dat slechts in uitzonderlijke gevallen hiervan afgeweken kan worden. Er moet dan sprake zijn van maatschappelijke meerwaarde en er moet een objectieve onderbouwing zijn (op basis van een onafhankelijke opgestelde taxatie / exploitatieopzet)?

3. Financiële bijdrage vereveningsfonds sociale woningbouw

Op basis van de woonvisie 2022-2026 hebben we aangegeven dat minimaal 25% van alle nieuwbouw een sociale huurwoning moet betreffen. Op basis van de door de gemeente getekende woondeal is dit gestegen naar 30%. In de basis worden alle nieuwbouwinitiatieven aan deze toetsing onderworpen. Aan uw gemeenteraad is bij het vaststellen van de woonvisie 2023-2027 gecommuniceerd dat we deze eis niet toepassen op plannen tot en met vier woningen.³ Dit doordat het realiseren van een gedeeltelijke sociale huurwoning praktisch onmogelijk is. Daarnaast zijn er verschillende initiatieven waarvoor het wenselijk kan zijn om (gemotiveerd) af te wijken van het aantal te realiseren sociale huurwoningen.

³ [Woningbouwplanning- inzicht in kwantitatieve en kwalitatieve opgave \(bernheze.org\)](https://www.bernheze.org/woonvisie/woonvisie-2023-2027)

We staan staat echter vaak zelf aan de lat om de minder gerealiseerde sociale huurwoningen dan in eigen initiatieven alsnog te realiseren, wat negatieve financiële consequenties met zich mee brengt. Om te zorgen dat de initiatiefnemer die het tekort veroorzaakt hier ook aan meebetaalt wil de gemeente een vereveningsfonds sociale woningbouw opzetten. Dit fonds staat los van het hierboven omschreven fonds voor de fysieke leefomgeving. De bijdragen aan dat fonds kunnen worden ingezet voor de compensatie voor lagere grondwaarde. Ook derden kunnen een verzoek doen voor een bijdrage uit het vereveningsfonds, dit is echter wel aan voorwaarden onderhevig. Zo moeten de woningen onder andere geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling en moet het gaan om een “schone” planologische toevoeging (Dit houdt in dat er geen sprake is van het toestaan van meer woningbouw op een locatie waar al woningbouw is toegestaan. Bijvoorbeeld geen sloop van 5 sociale huurwoningen om deze te vervangen door 10 sociale huurwoningen).

Het vragen van zo'n bijdrage helpt ons direct in het realiseren van voldoende sociale huurwoningen. We vinden het echter ook belangrijk dat een aantal initiatieven die wel wenselijk zijn, maar tevens ook al zwaar belast worden niet nog eens extra belast worden. Daarvoor zou dan een vrijstelling gelden. Een vrijstelling betekent niet dat andere initiatieven meer gaan betalen, het betekent dat met de regeling minder financiering voor het vereveningsfonds sociale woningbouw wordt opgehaald. Een vereveningsfonds heeft per definitie geen resultaat, het wordt puur gebruikt om meer- en minderkosten tussen projecten met elkaar te vereffenen.

Vragen aan de commissie

- is de commissie het met het college eens dat in de basis alle plannen 30% sociale huurwoningen moeten bevatten en dat er een financiële compensatie moet komen als dit niet lukt?
- Is de commissie het met het college eens dat er een vrijstelling zal gelden voor:
 - Ruimte-voor-ruimte woningen
 - initiatieven waarbij een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd
 - initiatieven voor de ontwikkeling van een landgoed
- Is de commissie het met het college eens dat slechts in uitzonderlijke gevallen hiervan afgeweken kan worden. Er moet dan sprake zijn van maatschappelijke meerwaarde en er moet een objectieve onderbouwing zijn (op basis van een onafhankelijke opgestelde taxatie / exploitatieopzet)?

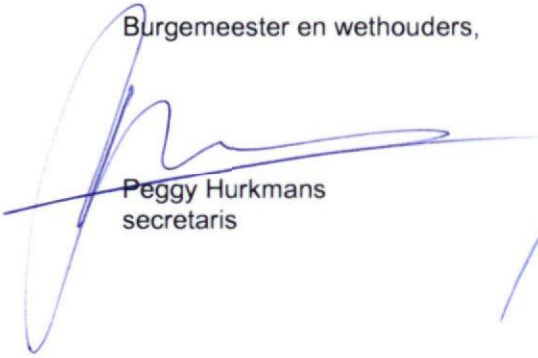
Vervolg

Na ontvangst van de reacties van uw commissie gaan we verder aan de slag met de totstandkoming van het definitief maken van het programma kostenverhaal. Deze wordt aan uw raad aangeboden in haar raadsvergadering van 29 februari 2024 of 18 april 2024 (afhankelijk van de hoeveelheid bijstellingen die wenselijk zijn).

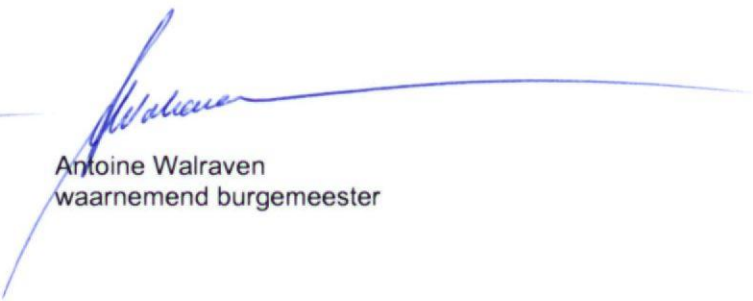
Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Concept programma kostenverhaal en financiële bijdrage Bernheze (51882)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Antoine Walraven
waarnemend burgemeester