

Raadsvoorstel

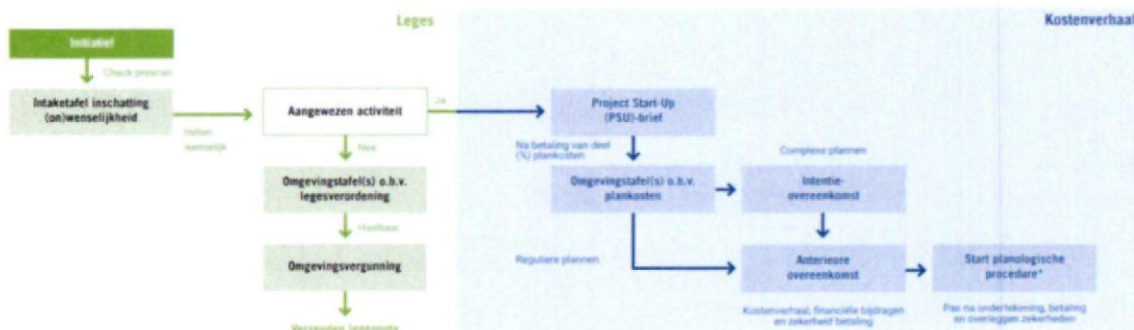
Datum vergadering:	22 februari 2024
Agendapunt:	9
Onderwerp:	Programma kostenverhaal en financiële bijdragen
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 4 maart 2024

Inleiding

Voor u ligt het programma kostenverhaal en financiële bijdragen (hierna: het programma). Dit is een zelfstandig uitvoerbaar beleidsdocument, dat een aanvulling vormt op de nota grondbeleid, de omgevingsvisie en de woonvisie. In het programma wordt toegelicht hoe gemeente Bernheze haar kosten verhaalt.

Op grond van de Omgevingswet is een gemeente verplicht om kosten in rekening te brengen voor het mogelijk maken van kwalificerende bouwplannen¹ wanneer de activiteit niet past binnen het omgevingsplan². Dit wordt kostenverhaal 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.



Figuur 3 uit het concept programma kostenverhaal en financiële bijdragen: Relatie leges en kostenverhaal

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 en bevoegdheden.

Op 10 januari 2024 is in de commissie ruimtelijke zaken een conceptversie van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen besproken. Naar aanleiding van de terugkoppeling zijn er aanpassingen uitgevoerd en ligt de aangepaste versie nu ter besluitvorming aan u voor.

¹ Zoals gedefinieerd in artikel 8.13 Ob. Hieronder vallen onder meer de bouw van één of meer woningen, bedrijfspanden en uitbreidingen van één of meer bestaande gebouwen met meer 1.000 m².

² Voor het mogelijk maken van het initiatief/bouwplan moet het noodzakelijk zijn om het omgevingsplan te wijzigen of af te wijken van het omgevingsplan middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Voorstel

1. Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen vast te stellen;
2. Het oprichten van bestemmingsreserve(s) voor de bijdrage fysieke leefomgeving, het vereveningsfonds woningbouw en het compensatiefonds groen;
3. Het doen van stortingen en onttrekkingen uit de hiervoor genoemde op te richten reserves, alsmede het periodiek actualiseren van de vastgestelde tarieven, te delegeren aan het college.

Argumenten

1.1 Met het vaststellen van een programma zijn we transparant naar inwoners wat ze kunnen wachten op het gebied van kostenverhaal

De gemeente heeft een wettelijke plicht tot kostenverhaal. Daarbij zijn er wel keuzes voor de gemeente te maken aangaande de uitvoering. In andere woorden: Hoe willen we het kostenverhaal organiseren? Door het vaststellen van het programma geven wij meer duidelijkheid aan de voorkant aan een initiatiefnemer wat deze moet betalen voor behandeling van zijn initiatief. De voorliggende systematiek moet daarnaast meer zekerheid geven dat de gemeente niet "achterblijft" met de rekening wanneer een initiatief geen doorgang vindt.

Tijdens de behandeling in de commissie van 10 januari 2024 heeft de commissie verzocht om een vergelijkingsoverzicht met de belangrijkste wijzigingen. De gemeente heeft op dit moment geen nota kostenverhaal (de juridische voorganger onder de Wro). Het kostenverhaalsbeleid werd hiervoor ingevuld op basis van verschillende besluiten en de wettelijke kaders. Rekening houdend met het voorgaande biedt het college u bij dit voorstel een overzicht aan met de belangrijkste wijzigingen.

1.2 Een financiële bijdrage voor de fysieke leefomgeving helpt om onze doelen te financieren

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. 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 een bijdrage fysieke leefomgeving helpt de gemeente direct in het mee financieren van deze en soortgelijke initiatieven. Voor een aantal initiatieven kan het wenselijk zijn om een uitzondering op te nemen op deze bijdrage, omdat deze daarmee onredelijk belast wordt of er een belangrijke transitie mee gemoeid is. In de bijlage treft u een toelichting aan op deze uitzonderingen.

1.3 Een vaste Financiële bijdrage voor de fysieke leefomgeving voor de hele gemeente past beter bij de gedachte van het zijn van "één gemeente"

Tijdens de behandeling van de conceptversie van het programma in de commissie heeft u blijk gegeven van een voorkeur voor een bijdrage voor de hele gemeente in plaats van per kern. Een verdeling per kern is transparanter en eerlijker maar een bijdrage voor de gehele gemeente past beter bij de "één gemeente" gedachte. Vanwege de door u aangegeven voorkeur heeft het college het programma dat u ter vaststelling nu wordt aangeboden hierop aangepast.

1.4 Vrijstelling voor sanering bedrijf ongeacht type past beter bij de diversiteit van de bedrijven
Tijdens de behandeling van de conceptversie van het programma in de commissie heeft u vragen gesteld bij het onderscheid in de voorgestelde vrijstelling tussen een agrarische bedrijf en een niet-agrarisch in het buitengebied. Dit terwijl de saneringsopgave net zo groot kan zijn. Het college heeft na aanleiding daarvan de vrijstelling uitgebreid, waardoor deze nu alle bedrijven omvat in het buitengebied.

1.5 Een Financiële bijdrage compensatiefonds sociale woningbouw helpt in realisatie van onze woningbouwdoelen

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%.

Er zijn verschillende initiatieven waarvoor het wenselijk kan zijn om (gemotiveerd) af te wijken van het aantal te realiseren sociale huurwoningen. 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 meebetalen wordt het vereveningsfonds sociale woningbouw opgezet.

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)..

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. Dit doordat het realiseren van een gedeeltelijke sociale huurwoning praktisch onmogelijk is. Dit was een praktische uitvoeringsmaatregel en geen formeel rechtskrachtig onderdeel van de woonvisie. De introductie van deze financiële bijdrage doet geen afbreuk aan deze uitvoeringsmaatregel, maar stelt er wel verplichtingen tegenover wanneer deze wordt toegepast.

1.6 / 2.1 Introductie van compensatie bijdrage groen sluit aan bij de uitgangspunten van het groenstructuurplan 2024-2027

In uw vergadering van 14 december 2023 heeft u het groenstructuurplan 2024-2027 vastgesteld. Hierin zijn afspraken gemaakt hoe een college mag afwijken van de norm dat in nieuwbouwprojecten minimaal 20% groen realiseren. Daarbij hoort de mogelijkheid van financiële compensatie middels een bijdrage aan een compensatiefonds. Als onderdeel van het programma kostenverhaal is de hoogte van bijdrage berekend en zijn de regels nader uitgewerkt. De oprichting van dit fonds inclusief zijn gevolgen, is daarmee een uitwerking van eerder door uw raad vastgesteld beleid.

2.2 Oprichting van reserves is nodig voor meerjarige beheersing van de te ontvangen bijdragen

Tussen het moment van ontvangen van financiële bijdragen en het moment van besteding daarvan kunnen meerdere jaren zitten, om te zorgen dat deze op een juiste manier verantwoord en gemonitord worden. Doordat de inkomsten en uitgaven niet vast staan aan de voorkant is

het gebruik van een voorziening geen mogelijkheid en is het nodig om een reserve hiervoor op te richten.

3.1 Delegeren maakt de regeling praktisch uitvoerbaarder

Wel gelden er duidelijke spelregels voor de manier waarop deze gelden besteed mogen worden, deze vinden hun grondslag in het programma. Hierdoor ontstaat een situatie waarin er weinig keuzevrijheid is voor hoe de gelden besteed kunnen worden. Vanuit praktische uitvoerbaarheid stelt het college daarom voor om de bestedingen te delegeren aan het college. Deze is daarbij gehouden aan de regels zoals omschreven aan het programma en legt via de P&C-cyclus verantwoording hierover af.

Met vaststelling van deze nota delegeert u daarnaast aan het college het periodiek actualiseren en vaststellen van het tarief. Dit betreft een technische bijstelling. Deze bestaat (hoofdzakelijk) uit wijzigingen ten aanzien van de te realiseren verbeteringen aan de fysieke leefomgeving, alsmede door indexaties van kosten en opbrengsten. Over de resultaten van deze bijstelling zal uw raad middels een NTI worden geïnformeerd.

Een opsomming van de verantwoordelijkheden die het college en de raad in dit proces krijgt bij vaststelling van het programma vindt u terug op pagina 24 van het programma.

Risico's

Introductie van nieuwe financiële bijdragen vormen een extra belasting voor initiatiefnemers. Het is mogelijk dat initiatiefnemers na aanleiding van dit programma besluiten om geen initiatief in te dienen of hun initiatief terug te trekken. Het nemen van dit risico is het gevolg van de belangenafweging die onder dit programma ligt. Daarbij is het belang van het creëren van een evenwichtige woningbouwvoorraad en de verbetering van de fysieke leefomgeving eveneens meegewogen.

Kosten en dekking

Doordat de regeling nog opgestart moet worden zijn er op dit moment nog geen financiële bijdragen die toegerekend kunnen worden. We zullen de financiële gevolgen verwerken in de P&C-cyclus startende met de kadernota 2026-2029. Deze verwerking vanaf deze cyclus komt vanuit het voorzichtigheidsprincipe. Als gemeente willen we eerst kijken in hoeverre de reserves gevuld worden, voordat wij de gelden daaruit ter dekking van investeringen inzetten.

Vervolg

Op 5 december 2023 heeft het college besloten om anticiperend op het besluit van de raad bij principeverzoek-uitspraken vanaf heden de komst van de verplichte financiële bijdrage vermelden (waar van toepassing). Bij die initiatieven zal de gemeente, bij doorgang van het initiatief, de financiële bijdrage(n) ook verwerken in de uiteindelijke te sluiten anterieure overeenkomst.

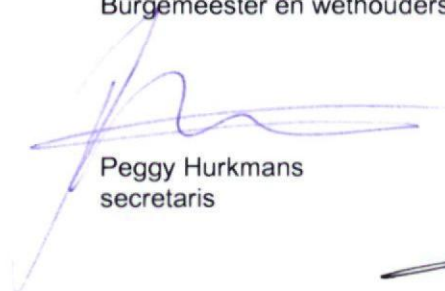
Evaluatie

De Omgevingswet en het gebruik van PSU-brieven zijn nieuw voor de gemeente. Bij de 2de tussentijdse rapportage 2024 willen wij beoordelen in hoeverre de vastgestelde tarieven / percentages de kosten van de omgevingstafel(s) dekken en beoordelen in hoeverre het gehele proces functioneert zoals bedoeld. Indien nodig kunnen op dat moment bijstellingen verwerkt worden. Daarnaast houden wij gedurende het traject het proces in de gaten en zullen bijstellingen doen indien die nodig zijn.

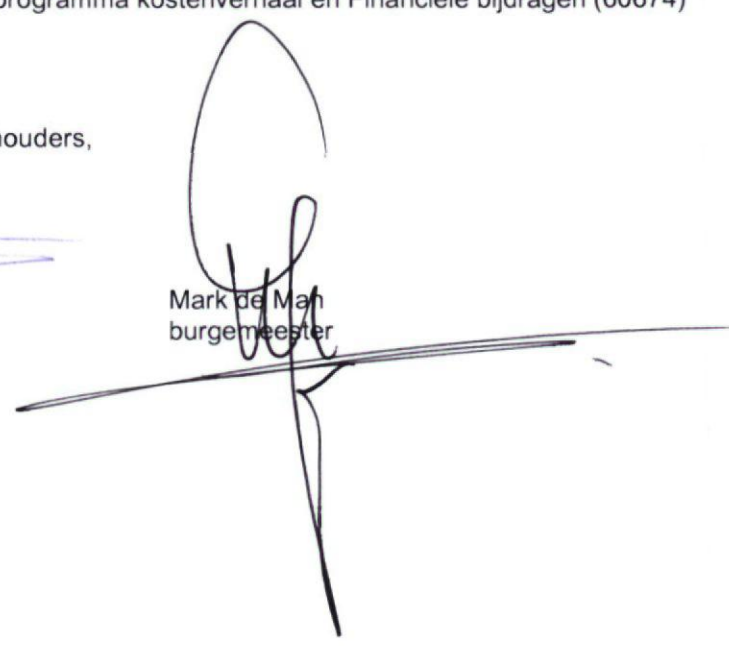
Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen (60673)
- Wijzigingsoverzicht Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen (60671)
- Onderbouwing vrijstellingen financiële bijdragen (60672)
- Raadsbesluit programma kostenverhaal en Financiële bijdragen (60674)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester