



Beantwoording technische vragen agendapunt 9 Programma kostenverhaal en financiële bijdragen Bernheze voor de raad van 18 april

CDA

Vragen:

1. Wij zouden het rekenvoorbeeld over de casus Weijen 60-62 graag (nogmaals) ontvangen. En aanvullend wellicht de berekening van bijvoorbeeld de Eggerlaan ong. te Vorstenbosch. Hoewel het een bedrijf is dat stopt, maar het is niet gelegen in het buitengebied.
2. We zijn benieuwd naar de haalbaarheid als deze kosten er extra bijkomen voor initiatieven, in combinatie met de gewenste goedkopere huizen. Zoals kort nabesproken hebben we wat zorgen of plannen dan doorgang vinden. Met name ontwikkelingen waar bij er een plus zit in verbetering van de omgeving, door het saneren van een bedrijf. Zoals het, in onze ogen, voorheen ongepaste gebouw wat op de locatie van Weijen 60-62 zat in combinatie met het stoppen van een bedrijf. Of zou daar dan weer een uitzondering voor nodig zijn, zoals nu voor agrarisch, bijvoorbeeld bedrijven, in plaats van bedrijven alleen in het buitengebied?
3. Door de gemeente is aangegeven dat er een aantal uitzonderingen zijn, maar welke zijn dat specifiek? Maatwerk is goed maar waar trek je de grens.
4. Welk budget zou nodig zijn om plannen te kunnen voorfinancieren om het bootje van de kant te krijgen. Nu betalen we dat als gemeente ook. Is het mogelijk om de kosten die we als gemeente maken voor de sociale huurwoningen aan de Oude Torenweg al te labelen, dat we straks weer uit de stortingen te kunnen halen?
5. Hoe verhoudt zich de “tot en met 4 woningen” reactie op de technische vragen van de commissie zich tot de visualisatie, waarin ook toevoegen van 1 woning benoemd wordt?

Beantwoording vraag 1:

Bijgevoegd treft u de berekening aan van de financiële bijdragen voor de casussen zoals benoemd. Hierbij hoort de kanttekening dat dit is gebeurd op basis van aannames achteraf en niet op basis van toetsing gedurende het traject. Daarnaast week het programma van Weijen 60-62 extreem af van onze woonvisie, wat ook resulteerde in de hoge bijdrage.

Op pagina 35 en 39 van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen treft u eveneens voorbeeldberekeningen aan van hoe hoog de bijdragen zouden worden voor de fondsen.

Beantwoording vraag 2:

Toen deze initiatieven in behandeling waren was er nog geen programma kostenverhaal en financiële bijdragen. Daardoor is het niet mogelijk om te stellen hoe de gesprekken zouden zijn gelopen als die hetzelfde afwegingskader hadden doorlopen. Of een initiatief echt onhaalbaar zou worden kan de gemeente geen uitspraak doen. Wij hebben geen inzichten in de opstalexplotatie van een initiatiefnemer.

Op basis van de eerste gesprekken die nu worden doorlopen zie je wel een bijsturend gedrag bij initiatiefnemers. Zo kiezen initiatiefnemers ervoor om bijvoorbeeld meer betaalbare koop, middel dure huur en sociale koop te bouwen t.o.v. dure koop. Daarnaast heeft de gemeente Meijerijstad al een aantal jaren een vergelijkbare regeling voor sociale woningbouw en daar lijkt het systeem ook goed te functioneren.

Beantwoording vraag 3:

Op pagina 22 van het programma kostenverhaal en financiële bijdrage staat uitgebreid beschreven hoe een initiatief mag afwijken van de woonvisie. De basis is voldoen aan de woonvisie. Een bijdrage doen aan het verveningsfonds (na instemming tot afwijken) is een van de mogelijke opties. Dit is een van 4 opties genoemd op deze pagina hoe (na instemming) kan worden afgeweken van de woonvisie.



CDA

Beantwoording vraag 4:

Dit is een politieke afweging waar u als raad voor staat.

Het is mogelijk om bij de storting ook al direct gelden te labelen voor initiatieven waar de gemeente een bijdrage moet doen. Op dit moment heeft de gemeente drie van zulke initiatieven waarover de Raad een besluit heeft genomen. Het betreft de Oude Torenweg en de flexwoningen aan de Zwarte Molen Zuid en de Schoonstraat. Tezamen financiert de gemeente ongeveer € 750.000,- voor deze drie initiatieven die niet door grondverkopen of bijdragen van derden worden gedekt. U heeft de benodigde middelen hiervoor echter al gelabeld uit de reserve nog nader te bestemmen middels de vaststelling van de negatieve grondexploitaties. Zolang er geen / onvoldoende gelden zijn gestort in de nieuwe reserve zullen wij met een voorstel komen richting de gemeenteraad zodat deze een integrale afweging van de beschikbare middelen kan maken. Daarmee houdt de gemeenteraad een vinger aan de pols en heeft inzage in de uitwerking van het kostenverhaalsbeleid. De reserve zal in de komende tijd langzaam gevuld worden. Daarmee zal het aantal separate raadsvoorstellen afnemen.

Beantwoording vraag 5:

De reactie tot en met 4 woningen gaat over het toepassen van het middel van een plankostenscan voor het berekenen van de apparaatskosten. Voor kleine plannen werkt de gemeente met forfaitaire bedragen. Dit is een praktische oplossing voor met name kleine initiatieven voor het doorbelasten van de kosten in met name de voorfase van het traject.

De verwijzing naar het toevoegen van één woning die niet past binnen het bestaande omgevingsplan ziet op dat vanaf dat moment de wettelijke plicht geldt voor gemeenten om haar kosten te verhalen.