

Technische vragen

Van : Evert Bobeldijk D66
Datum vraag : 24 november 2023
Onderwerp : Nota Grondbeleid
Commissiegriffier : Jacoline Holdijk
Datum antwoord :

Vragen:

1. Op p.3 van het RV wordt aangegeven dat ook de afgelopen 2 jaar al plankosten werden verhaald op ontwikkelaars. Dit kon nog niet via een fonds, hoe vond dit dan wel plaats?
2. Op p.4 bij Betaalbaar Wonen: Waarom is hier niet in een zinsnede de beleidsdoelstelling opgenomen om te komen tot stadsbreed 33 % sociale huur en 20 % middenhuur/sociale koop? Nu lijkt het beleid verengd tot projectsturing.
3. Infrastructuur Spoorzone: Hoe zit dit met projecten die reeds vergund zijn?

Antwoorden:

1. De gemeente is wettelijk verplicht om plankosten te verhalen. De wijze waarop de hoogte van de plankostenbijdrage wordt bepaald is vrijgelaten. Er zijn hiervoor meerdere rekenmodellen beschikbaar. Tot nog toe werkte Gouda met een eigen Excelberekening en per 1 januari wordt overgestapt op het rekenmodel van Urban Reality (een van de vele leveranciers). Belangrijk voor een rekenmodel is transparantie, uniformiteit en aanpasbaarheid. Ook de berekening vanuit Gouda voldeed hieraan. De Goudse methode werkt op basis van producten: daarmee is voor iedereen meetbaar dat de prestaties geleverd zijn.

Bij een anterieure overeenkomst kunnen gemeente en ontwikkelaar op basis van "vrijwilligheid" afspraken maken, zolang die afspraken voldoen aan de kostensoortenlijst van de Bro (besluit ruimtelijke ordening). Daardoor zijn in het verleden afspraken gemaakt over bijdrages aan infrastructuur Spoorzone (zie antwoord vraag 3) en bijdrages aan het groenfonds. Gemeente heeft daarbij altijd toegezien voor gelijkheid – gelijke afspraken in gelijksoortige gevallen. Dat is gelukt, maar met een vastgestelde nota kostenverhaal is die vorm van gelijkheid gegarandeerd: het geldt voor ieder project.

2. Het beleid met betrekking tot de woningbouwsegmentering heeft inderdaad als uiteindelijk doel het realiseren van een stadsbreed gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Het is niet de bedoeling om dat beleid te verenigen naar projectsturing. Als die indruk nu ontstaat is dat een misverstand en had dit beter toegelicht moeten worden.

Om te komen tot de stadsbreed wenselijke samenstelling van de woningvoorraad worden als uitgangspunt voor de onderhandelingen op projectniveau de stadsbrede streefwaarden gehanteerd. Door deze werkwijze zullen alle initiatiefnemers of in hun eigen project, of op een locatie elders in de gemeente, of door middel van een bijdrage aan het fonds, een bijdrage leveren aan de gewenste te realiseren woningvoorraadsamenstelling.

3. Het aangaan van een realisatie / anterieure overeenkomst is het moment waarop definitieve kostenverhaalsafspraken worden gemaakt. Op dit moment is voor vijf projecten een realisatieovereenkomst gesloten:

Burgemeesterskwartier, Hotelkavel, Koploper (C1), A1 oost (1828) en A1 west (Wonen in Goud). Drie van de vijf projecten (C1, A1 oost en A1 west) worden gerealiseerd op gemeentegrond – hier is de bijdrage aan de infrastructuur onderdeel van de grondprijs. Bij Burgemeesterskwartier zijn afspraken gemaakt via een geldelijke bijdrage en werkzaamheden in natura, die opgeteld vergelijkbaar zijn met de huidige bijdrage per woning. Bij het hotelkavel de zijn afspraken gebaseerd op de concept nota kostenverhaal.