meewerkend boxtel

Bijlage

Zaaknummer:	1411328
Portefeuillehouder:	Wim van der Zanden

In deze bijlage wordt per onderwerp het betreffende deel van het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024 weergeven met daaraan toegevoegd de voorgenomen wijziging.

Onderwerp 1: Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

- Wanneer er voor een initiatief een (anterieure) overeenkomst gesloten wordt, worden hierin onder andere afspraken gemaakt over de te verhalen gemeentelijke plan- en apparaatskosten. De wijze waarop dit bepaald wordt is beschreven in paragraaf 3.4 op pagina 16 van bijlage 1.

  Het kan zijn dat het nodig is om een nieuwe overeenkomst te sluiten of een aanvulling op de bestaande overeenkomst. In dat geval heeft de gemeente extra kosten die zij op initiatiefnemer hoort te verhalen. Over dit onderwerp is in het vigerende programma niets opgenomen.

  Tekstvoorstel (pagina 16 van bijlage 3):
  "Nieuwe/aanvullende afspraken op gesloten overeenkomst, aanvullende kosten
  Bij het vastleggen van nieuwe / aanvullende afspraken op een gesloten (anterieure) overeenkomst met een initiatiefnemer, kan het noodzakelijk zijn om in het kader van kostenverhaal aanvullende plan- en apparaatskosten in rekening te brengen. Deze kosten vloeien voort uit extra werkzaamheden van de gemeentelijke organisatie, zoals herbeoordeling van plannen, aanvullende onderzoeken, juridische advisering, interne afstemming en eventuele aanpassingen in beleidsmatige of planologische kaders."

- In de samenvattende tabel op pagina 15 van het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024 (bijlage 1) staat bij de toelichting op de gemeentelijke plan- en apparaatskosten dat voor kleine bouwactiviteiten en woningbouwplannen t/m 5 woningen in het stedelijk gebied door het college vaste bedragen gehanteerd worden. De aanduiding 'in het stedelijk' gebied is weggelaten omdat het college hetzelde uitgangspunt wil hanteren of het nu gaat om een initiatief in het stedelijk gebied of in het buitengebied. Nadere duiding wanneer dit toegepast wordt staat op pagina 16, deze tekst blijft gelijk.

Onderwerp 2: Financiële bijdrage verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving

De bedragen voor de financiële bijdrage verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving die zijn opgenomen in paragraaf 3.5 van het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024 hebben prijspeil 1 januari 2024. Omdat deze prijzen pas begin november 2024 in zijn gegaan, zijn deze per 2025 niet geïndexeerd. Per 2026 worden ze geïndexeerd met het percentage uit de Begroting van 2026 voor inflatiecorrectie heffingen en tarieven (2,9%) en vervolgens afgerond. Tekstueel is opgenomen dat de tarieven jaarlijks geïndexeerd worden en dat deze in de begroting staan. Hieraan wordt toegevoegd dat met welk percentage uit de begroting geïndexeerd wordt. De berekening van Bijlage IV bij het Programma kostenverhaal en financiële bijdrage wijzigt niet, dat is de oorspronkelijke doorrekening die gelijk blijft.

Huidige bedragen (pagina 3, 15 en 32 van bijlage 1):

Financiële bijdrage kwaliteit fysieke leefomgeving voor:	Tarief	Per
Wonen: sociale huur	€ 900	woning
Wonen: goedkope koop	€ 1.100	woning
Wonen: middenuur / betaalbare koop	€ 1.500	woning
Wonen: dure koop	€ 3.100	woning
Niet-wonen	€ 1,00	m2 uitgeefbaar

Voorgestelde bedragen (pagina 3, 14 en 32 van bijlage 3):

Financiële bijdrage kwaliteit fysieke leefomgeving voor:	Tarief	Per
Wonen: sociale huur	€ 926	woning
Wonen: goedkope koop	€ 1.132	woning
Wonen: middenuur / betaalbare koop	€ 1.544	woning
Wonen: dure koop	€ 3.190	woning
Niet-wonen	€ 1,03	m2 uitgeefbaar

Huidige tekst (paragraaf 3.5, pagina 18 van bijlage 1):
"De tarieven voor de financiële bijdrage verbetering van de fysieke leefomgeving indexeert het college jaarlijks. Deze staan in de begroting"

Tekstvoorstel (pagina 18 van bijlage 3):
"De tarieven voor de financiële bijdrage verbetering van de fysieke leefomgeving indexeert het college jaarlijk met de inflatiecorrectie heffingen en tarieven uit de begroting."

Onderwerp 3: Tekst rondom zekerheden en nadeelcompensatie

In de Omgevingswet is in artikel 13.19 opgenomen dat wanneer betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt, er zekerheden gesteld moeten worden. In het huidige Programma kostenverhaal en financiële bijdragen is de bankgarantie als zekerheid genoemd. De bankgarantie heeft de 1e voorkeur maar is niet de enige optie, in het voorstel wordt het ruimer geformuleerd. Verzoeken rondom nadeelcompensatie en vervolgens het moment van uitkeren van eventuele toegekende nadeelcompensatie vindt veelal na aanvang van de activiteit plaats. Hiervoor moet daarom voor aanvang van de activiteit een zekerheid gesteld worden. Om de hoogte te kunnen bepalen is in het huidige programma opgenomen dat een risicoanalyse door een deskundige partij uitgevoerd moet worden op kosten van initiatiefnemer. De kosten hiervan staan soms niet in verhouding tot het initiatief dan wel het risico bij een bepaald initiatief. Daarom is in het voorstel aangevuld met een eenvoudigere, en daardoor goekopere, variant opgenomen.

Huidige tekst (paragraaf 3.2, pagina 14 van bijlage 1):

"De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen mag voldoen. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een bankgarantie af te geven voor het restant van het verschuldigde bedrag. De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie voor de nadeelcompensatie."

Tekstvoorstel (pagina 12 en 13 van bijlage 3):
"De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen mag voldoen. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een **bankgarantie** af te geven (of een andere vorm van zekerheidsstelling, zoals het overleggen van een waarborgsom) voor het restant van het verschuldigde bedrag. De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie (of andere vorm van zekerheid) voor de nadeelcompensatie."

Huidige tekst (paragraaf 3.4, pagina 17 van bijlage 1):
"De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft een bankgarantie af voor nadeelcompensatie. De hoogte van het bedrag van de bankgarantie wordt bepaald op basis van een risicoanalyse nadeelcompensatie en een inschatting van de procedurekosten voor de afhandeling van verzoeken voor nadeelcompensatie."

Tekstvoorstel (pagina 17 van bijlage 3):
"De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft een **bankgarantie** (of andere vorm van zekerheidsstelling, zoals het overleggen van een waarborgsom) af voor de nadeelcompensatie. De hoogte van het bedrag van de **zekerheidsstelling** wordt bepaald op basis van een risicoanalyse nadeelcompensatie dan wel quickscan risicoanalyse nadeelcompensatie (te beoordelen door de gemeente aan de hand van objectieve criteria) en een inschatting van de procedurekosten voor de afhandeling van verzoeken voor nadeelcompensatie."

Onderwerp 4: Tekst rondom zienswijzen en beroep

In de tekst van het vigerende programma zijn de woorden gehanteerd zoals die bij de meeste mensen bekend zijn. De juridisch juiste termen liggen net wat anders. De kosten voor het behandelen van zienswijzen en een eventueel traject na vaststelling zitten niet in de bijdrage die door initiatiefnemers aan planbegeleidingskosten betaald moeten worden. De gemeente staat primair aan de lat voor de kosten die hieruit voortvloeien. In het huidige programma is opgenomen dat alle hiermee gemoeide kosten doorberekend worden aan initiatiefnemer. Omdat initiatiefnemers direct profijt hebben van een project, is het gerechtvaardigd dat zij ook de juridische en procedurele kosten dragen die nodig zijn om hun plan te realiseren. In de praktijk bleek dit een struikelblok voor initiatieven, met name omdat initiatiefnemers het risico op hoge kosten niet aandurven. In het voorstel worden de door te berekenen kosten beperkt tot alleen externe kosten voor de gemeente en niet meer de kosten van het ambtelijke apparaat.

Huidige tekst (paragraaf 3.4, pagina 16 van bijlage 1):
"De kosten die de gemeente maakt voor het behandelen van eventuele zienswijzen en beroepsprocedure worden afzonderlijk aan de initiatiefnemer in rekening gebracht."

Tekstvoorstel (pagina 16 van bijlage 3):
"Omgevingsplanwijziging, aanvullende kosten
Bij de juridische procedure voor het wijzigingen van het omgevingsplan worden alle door de gemeente gemaakte **externe** kosten in het kader van de behandeling van (eventuele) zienswijze(n) en beroepsprocedure(s) verhaald op initiatiefnemer(s)."

Omgevingsplan voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, aanvullende kosten

Bij de juridische procedure voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden alle door de gemeente gemaakte **externe** kosten in het kader van de behandeling van (eventuele) zienswijze(n), bezwa(a)r(en), beroepsprocedure(s) en hoger beroepsprocedure(s) verhaald op initiatiefnemer(s)."

(onderstaand schema toevoegen)

Besluit	Zienswijzen over ontwerpbesluit	Bezwaar	Beroep bij de rechtbank	Beroep/hoger beroep bij de ABRvS
Wijziging Omgevingsplan	Ja			Ja
BOPA regulier procedure		Ja	Ja	Ja
BOPA uitgebreide procedure	Ja		Ja	Ja

Schema inspraak en rechtsmiddelen

Onderwerp 5: Tabel uitvoering

De tabel op pagina 23 van bijlage 1 sluit op het onderwerp besluitvorming over het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen niet aan bij de bevoegdheden die vanuit de Omgevingswet aan het college toebedeeld zijn (artikel 3.4 Omgevingswet). Op basis van artikel 2.2. van de Omgevingswet houdt het college bij de uitoefening van haar taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van de raad en stemt zonodig met haar af. In Boxtel is ten aanzien van programma's met elkaar de afspraak gemaakt de raad gelegenheid te geven tot het indien van wensen en bedenkingen voor besluitvorming door het college over een (wijziging van) een programma.

Huidige deel van de tabel over dit onderwerp (pagina 23 van bijlage 1):

omschrijving	rol van het college	rol van de raad
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Voordragen	Vaststellen

Voorstel deel van de tabel over dit onderwerp (pagina 22 van bijlage 3):

Omschrijving	Rol van het college	Rol van de raad
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	Indienen eventuele wensen en bedenkingen

Onderwerp 6: Financiële bijdrage volkshuisvestingsfonds

- De juiste benaming voor het 'Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027' is opgenomen daar waar dit niet helemaal overeenkwam.

- In paragraaf 3.6 op pagina 20 van bijlage 1 lijkt de beschrijving ruimte te geven om af te wijken van het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 als een initiatiefnemer de voorgeschreven aantal sociale huurwoningen niet wil realiseren. Deze ruimte is er echter alleen als die niet gerealiseerd kunnen worden. Het woordje 'wil' is daarom op 2 plaatsen vervangen voor 'kan' (zie pagina 19 en 20 van bijlage 3).

- In het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 is onderscheid gemaakt in wat er aan welke betaalbaarheidsgrenzen per initiatief minimaal gerealiseerd moet worden voor initiatieven van minder dan 10 woningen versus 10 woningen of meer. Daarnaast is er ook onderscheid tussen verschillende kernen. Dit onderscheid is, bewust, niet voor toepassing van de financiële bijdrage volkshuisvestingsfonds. In de praktijk blijkt het verwarrend. Om die reden

willen we daar aandacht aan schenken in het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen door de volgende tekst toe te voegen onder het kopje “Het uitgangspunt is dat ieder nieuw initiatief voldoende sociale huurwoningen toevoegt, zoals omschreven in het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027” (paragraaf 3.6, pagina 20 van bijlage 1):

Tekstvoorstel (pagina 19 van bijlage 3):
“Landelijk is afgesproken dat de gemeentes inzetten op 30% sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten. Als een initiatief hier niet aan voldoet en toch doorgang vindt, zal dit tekort in een ander project verevend moeten worden. De financiële bijdrage volkshuisvestingsfonds wordt daarom bepaald op basis van de voorgeschreven programmering voor 10 of meer woningen in de kern Boxtel, ongeacht de grootte van het initiatief dat afwijkt en ongeacht de ligging van het initiatief. Op deze manier verevenen initiatieven die onvoldoende sociale huurwoningen bouwen voor hun eigen tekorten.”

- De tekst op pagina 20 van het huidige programma onder het kopje “Afwijking met volkshuisvestingsfonds” is verduidelijkt door deze in meerdere zinnen op te knippen:

  Huidige tekst (paragraaf 3.6, pagina 20 van bijlage 1):
  “Het volkshuisvestingsfonds is een instrument om verevening tussen locaties mogelijk te maken. De initiatieven, die te weinig sociale huurwoningen realiseren, storten in het volkshuisvestingsfonds en initiatieven of gemeentelijke grondexploitaties die extra sociale huurwoningen realiseren, kunnen een uitkering krijgen uit het volkshuisvestingsfonds.”

  Tekstvoorstel (pagina 20 van bijlage 3):
  “Het volkshuisvestingsfonds is een instrument om verevening tussen locaties mogelijk te maken wanneer dit niet op de eigen locatie kan of waarvoor geen eigen compensatielocatie aanwezig is. De initiatieven, die te weinig sociale huurwoningen realiseren, storten voor het niet fysiek verevenen in het volkshuisvestingsfonds. Initiatieven of gemeentelijke grondexploitaties die extra sociale huurwoningen realiseren, kunnen vervolgens een uitkering krijgen uit het volkshuisvestingsfonds om de eerder niet gerealiseerde sociale huurwoningen alsnog te kunnen realiseren.”

- Op pagina 21 van bijlage 1 onder het kopje ‘Stortingen in het volkshuisvestingsfonds’ wordt toegelicht hoe het te betalen bedrag voor elke (deels) niet gerealiseerde sociale huurwoning wordt berekend. De laatste zin zou anders uitgelegd kunnen worden dan hoe de voorbeeldberekeningen van bijlage IV (pagina 33 van bijlage 1) zijn en hoe het in de praktijk toegepast wordt.

  Huidige tekst (paragraaf 3.6, pagina 21 van bijlage 1):
  “Bij het bepalen van de hoogte van de storting wordt het aantal sociale huurwoningen gecompenseerd met (steeds) het hoogste prijssegment.”

  Tekstvoorstel (pagina 20 van bijlage 3):
  “Bij het bepalen van de hoogte van de storting wordt het aantal sociale huurwoningen gecompenseerd met (steeds) het hoogste prijssegment van woningen die meer gerealiseerd zijn dan voorgeschreven in het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 voor initiatieven vanaf 10 woningen voor de kern Boxtel (ongeacht de ligging van het initiatief).”

- Het onderdeel “Evaluatie” op pagina 21 van het huidige programma (bijlage 1) is verwijderd. Dit is een onderwerp wat met name achter de schermen plaatsvindt om te kijken of de doelen bereikt worden op dit onderwerp. Dit hoeft niet expliciet in het programma vermeld te worden.