

Zaaknummer: 1360947

Openbaar

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden**Team:** RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling**Steller:** Jansen, Olivia**Betrokken medewerker(s):** John Meeuwesen, Astrid Goijaarts, Art Vissers

Onderwerp

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Samenvatting

Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen geeft uitleg over de wettelijke verplichtingen en de bevoegdheden die de gemeente heeft. De gemeente is verplicht om bij kostenverhaalsplichtige activiteiten, ook wel nieuwe bouwplannen, de gemeentelijke kosten te verhalen. Het programma beschrijft hoe de gemeente dit doet. De gemeente maakt gebruik van de bevoegdheid om te werken met de financiële bijdragen. Dit betreft de financiële bijdragen voor verbeteringen van de fysieke leefomgeving. De gemeente investeert om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. De ambities hiervoor liggen vast in de omgevingsvisie. Het grootste deel van deze investeringen worden betaald uit de gemeentebegroting, namelijk 88%. Ook nieuwbouwplannen gaan hier aan meebetalen, omdat deze ook profijt hebben van deze investeringen. Daarnaast is de beleidsregel volkshuisvesting, die de raad in maart vaststelde, in het programma opgenomen. Dit is namelijk ook een financiële bijdragen.

Voorstel college

1. In te stemmen met het raadsvoorstel 'Programma kostenverhaal en financiële bijdragen' en deze via de griffie aan de gemeenteraad te verzenden.
2. Plankosten vast te stellen voor kleine woningbouwplannen in het stedelijk gebied.
3. Als de raad instemt met het 'Programma kostenverhaal en financiële bijdragen' de bijdrage bovenwijkse voorzieningen met ingang van 1 juli 2024 te laten vervallen.
4. Jaarlijks de investerings- en ontwikkelopgave te actualiseren en eventueel de tarieven van de financiële bijdragen verbetering van de fysieke leefomgeving bij te stellen.
5. Als de raad instemt met het 'Programma kostenverhaal en financiële bijdragen' de regeling volkshuisvestingsfonds in te trekken.

Inleiding

Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen (hierna: programma) geeft het beleidskader voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen voor de gemeente Boxtel. Dit kader geeft duidelijkheid voor initiatiefnemers van nieuwe bouwplannen. Het programma maakt duidelijk wat de wettelijke verplichtingen zijn en hoe de gemeente deze toepast. Dit betreft het kostenverhaal. Daarnaast geeft het programma weer wat de bevoegdheden zijn, namelijk de financiële bijdragen, en dat de gemeente gebruik maakt van de bevoegdheid om te werken met financiële bijdragen. Hiermee voldoet de gemeente aan de wettelijke kaders van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking getreden. De gemeente hanteert een gezonde zakelijkheid om te zorgen dat de kosten en risico's van initiatieven bij initiatiefnemers liggen en niet bij de gemeente.

De gemeente past sinds de invoering van de Wro het kostenverhaal toe en vraagt ook een bijdrage voor bovenwijkse investeringen. Met het programma is het beleid verankerd en is ook de bijdrage voor bovenwijken geactualiseerd, maar heet voortaan financiële bijdragen verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

In het programma is de beleidsregel volkshuisvesting opgenomen. Deze beleidsregel stelde de raad in maart 2024 vooruitlopend op het programma vast. In de besluitvorming is toen aangegeven dat deze beleidsregel in het programma opgenomen zou worden.

Het programma is tot stand gekomen zonder participatie. Het onderwerp leent zich hier niet voor.

Beoogd resultaat

Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen geeft het beleidskader voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen voor de gemeente Boxtel. Dit kader geeft duidelijkheid voor initiatiefnemers en de ambtelijke organisatie.

[Klik hier om tekst in te voeren.](#)

Argumenten

1.1 Vaststellen is een bevoegdheid van de raad

Het vaststellen van beleidskader is een bevoegdheid van de raad binnen het dualisme. In het programma is vastgelegd welke bevoegdheden bij de raad en het college liggen. Het vaststellen van het programma ligt bij de raad. Het college actualiseert periodiek de tarieven van de financiële bijdragen en de vaste bedragen exploitatiebijdragen voor kleine woningbouwplannen. Bij de nieuwbouwplannen past het college het kostenverhaal en de financiële bijdragen toe en legt deze vast in de anterieure overeenkomst.

2.1 Vaste bedragen geven initiatiefnemers vooraf duidelijkheid

De benodigde plankosten voor kleine woningbouwplannen in het stedelijk gebied liggen binnen een beperkte bandbreedte. Voor deze plannen is doorgaans geen aanpassing van de infrastructuur nodig. De benodigde inzet is normatief in kaart gebracht. Bijlage 3 bevat deze berekening. Door te werken met vaste bedragen hebben initiatiefnemers vooraf duidelijkheid.

De vaste bedragen voor 2024 zijn:

- 1 woning € 10.125 (conform artikel 13.5 Or)
- 2 woningen € 14.600
- 3 woningen € 18.600
- 4 woningen € 22.000
- 5 woningen € 24.700

Jaarlijks herziet het college deze vaste bedragen.

Voor grotere woningbouwplannen en voor woningbouwplannen in het buitengebied is de bandbreedte van de benodigde inzet groter. De benodigde inzet hangt samen met de aard en complexiteit van het initiatief. Voor deze bouwplannen hanteren we daarom de plankostenscan om de maatwerk te leveren.

3.1 De investeringen hangen samen met de groei van de gemeente Boxtel en hebben geen bovenwijks karakter.

In 2009 is het tarief voor de bovenwijkse voorzieningen bepaald. Het tarief is nadien enkel geïndexeerd en bedraagt voor 2024 € 8,84 per m² perceel. Bij het opstellen van het programma is de investeringsopgave geactualiseerd en beoordeeld of de investering een bovenwijks karakter heeft of een functionele samenhang heeft met de groei van de gemeente Boxtel. De investeringen behoren allen tot de laatste categorie en zijn meegenomen bij de bepaling van het tarief van de financiële bijdragen verbetering van de fysieke leefomgeving. De bijdrage bovenwijkse voorzieningen is nu niet aan de orde en kan tot nadere orde vervallen.

4.1 Jaarlijks actualiseren van de investerings- en ontwikkelopgave

In het programma kostenverhaal en financiële bijdragen is opgenomen dat het college periodiek, indicatief iedere vier jaar, de tarieven voor de financiële bijdrage verbetering van de fysieke leefomgeving actualiseert en dat als er grote wijzigingen zijn of ambities worden bijgesteld dat dan eerder geactualiseerd kan worden. Het college wil jaarlijks de investerings- en ontwikkelopgave actualiseren om jaarlijks te kunnen beoordelen of buiten de jaarlijkse indexering een aanpassing van de tarieven nodig is.

5.1 Beleidsregel volkshuisvesting onderdeel van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen

In het programma kostenverhaal en financiële bijdragen is de beleidsregel volkshuisvesting opgenomen. Deze beleidsregel stelde het college vooruitlopend op het programma vast. In de besluitvorming is aangegeven dat deze beleidsregel in het programma opgenomen zou worden. Als de raad instemt met het programma kostenverhaal en financiële bijdragen dan kan de beleidsregel volkshuisvesting als zelfstandige beleidsregel vervallen.

Kantttekeningen

n.v.t.

Financiën

De financiële bijdragen Verbetering van de fysieke leefomgeving komen in de nieuw te vormen bestemmingsreserve verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft de bijdragen van initiatiefnemers en de gemeentelijke grondexploitaties (via de reserve grondexploitaties). Investerings om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren worden voor het aandeel van het nieuwe gebied (12%) betaald uit deze reserve. Voorwaarde is dat omvang van de reserve dit kan dragen.

Het is een bestedingsreserve. Als onderdeel van de P&C cyclus wordt de stortingen en onttrekkingen begrotingstechnisch verantwoord en vastgesteld.

Uitvoering

De beleidsuitgangspunten van het programma zijn/worden verwerkt in de werkprocessen en standaarddocumenten, zoals de intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst. De raad wordt op 8 oktober 2024 op de 'in gespreksavond' geïnformeerd over het programma.

Communicatie

Het programma wordt via overheid.nl gepubliceerd. Na de collegevergadering geeft de portefeuillehouder toelichting tijdens het reguliere persgesprek.

Bijlagen

Bijlage 1 Raadsvoorstel programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Bijlage 2 Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Bijlage 3 Plankosten kleine woningbouwinitiatieven