

Nota kostenverhaal 2024

Samenvatting

Voor u ligt de nieuwe Nota Kostenverhaal. Met deze nieuwe Nota Kostenverhaal leggen we de (nieuwe) gemeentelijke werkwijze vast rondom het kostenverhaal bij ruimtelijke initiatieven.

Hieronder volgt een opsomming van de voornaamste punten in deze Nota als mede de te nemen beleidsbeslissingen.

- Uitgangspunt voor kostenverhaal is het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en de gemeente. Als het niet mogelijk is om een dergelijke anterieure overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt de gemeente de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.
- Het kostenverhaal betreft alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan welke als bijlage IV bij het Omgevingsbesluit is opgenomen.
- Als geen overeenkomst is gesloten loopt het verhalen van de kosten via een kostenverhaalbeschikking. Die is gebaseerd op de regels over kostenverhaal in het omgevingsplan of voorschriften over kostenverhaal in de omgevingsvergunning of het projectbesluit. Pas na betaling mag een initiatiefnemer gaan bouwen.
- Bij een nieuw initiatief wordt eerst een voorovereenkomst gesloten waarbij een voorschot op het kostenverhaal wordt gevraagd.
- De gemeente Stichtse Vecht kiest ervoor om, indien kostenverhaal plaatsvindt via het aangaan van een anterieure overeenkomst, uit te gaan van de landelijk plankostenscan.
- Uitgangspunt is dat alle kosten binnen en buiten het projectgebied die alleen worden gemaakt als gevolg van het project voor 100% in rekening worden gebracht.
- Eventuele nadeelcompensatie (planschade) dient door de initiatiefnemer voldaan te worden.
- Voor kleine initiatieven, ruimtelijke plannen die maximaal 2 woningen omvatten, wordt in afwijking van de plankostenscan vaste bedragen gehanteerd voor het wijzigen van het omgevingsplan.
- Bij het opstellen van de toekomstige gebiedsvisies die als programma worden uitgewerkt zal onderzocht worden of een vrijwillige financiële bijdrage kan worden meegenomen.
- Uit onderzoek is gebleken dat een afdwingbare financiële bijdrage voor sociale woningbouw in de categorie 6-16 woningen voor Stichtse Vecht wel mogelijkheden heeft maar de voordelen niet opwegen tegen de nadelen.
- De plankosten worden op een tweetal momenten verhaald, namelijk bij het afsluiten van een voorovereenkomst en bij het sluiten van de anterieure overeenkomst. De kosten voor fysieke civiele werken worden direct doorgelegd aan initiatiefnemer.
- Indien een bouwplan wijzigt op onderdelen waardoor er meer ambtelijke uren benodigd zijn wordt er afgerekend aan de hand van een urenadministratie.

1. Inleiding

Met de Nota Kostenverhaal leggen we de gemeentelijke werkwijze vast rondom het kostenverhaal. Hiermee wordt voor iedereen duidelijk op welke wijze er moet worden gehandeld bij het kostenverhaal en is er sprake van transparantie over de te verhalen bedragen.

In december 2023 heeft u de tijdelijke Nota Kostenverhaal vastgesteld. Met deze tijdelijke Nota Kostenverhaal is de oude Nota kostenverhaal uit 2014 geactualiseerd naar de nieuwe Omgevingswet. Dit betrof meer een technische wijziging waarbij de grondslag voor kostenverhaal in overeenstemming is gebracht met de nieuwe omgevingswet. Deze technische wijziging was noodzakelijk, anders kon de gemeente na inwerkingtreding van de Omgevingswet geen kostenverhaal meer in rekening brengen.

Met deze nieuwe Nota kostenverhaal is naast de technische wijzigingen vanuit de Omgevingswet ook de nieuwe gemeentelijke werkwijze vastgelegd.

1.1 Overgangssituatie

Op het moment dat deze Nota Kostenverhaal wordt vastgesteld, zijn er natuurlijk ook ruimtelijke initiatieven die reeds in behandeling zijn bij de gemeente. Alle ruimtelijke initiatieven waar op het moment van vaststelling nog geen formeel principebesluit over is genomen vallen onder deze Nota Kostenverhaal. Alle ruimtelijke initiatieven waar op het moment van vaststelling van deze Nota Kostenverhaal al wel

een principebesluit voor is genomen vallen onder de tijdelijke Nota Kostenverhaal die in 2023 is vastgesteld.

2. Wettelijk kader

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat in hoofdlijnen het wettelijk kader is om het kostenverhaalinstrumentarium in te zetten voor de ontwikkelingen binnen de Gemeente Stichtse Vecht.

2.1 Kostenverhaal is verplicht

De gemeente is verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en de gemeente heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is om een dergelijke anterieure overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt de gemeente de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Bouwactiviteiten waarvan kosten moeten worden verhaald, zijn:²⁹

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

2.1.1 Alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan

Het kostenverhaal betreft alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan welke als bijlage IV bij het Omgevingsbesluit is opgenomen. Op de kostensoortenlijst staan een breed scala van kosten van gebiedsontwikkeling. Van het opstellen van plannen, het kopen of onteigenen, tot en met het bouw- en woonrijp maken van gronden, het aanleggen van publieke voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en nadeelcompensatie.

2.1.2 Geen kostenverhaal als overheid eigenaar is

Geen kostenverhaal is er bij bouw op gronden die door de gemeente, provincie of het Rijk als bouwrijpe kavels zijn verkocht of in erfpacht zijn uitgegeven. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond of in de erfpachtcanon.

2.2 Publiekrechtelijk spoor

Bij een wijziging van een omgevingsplan, zonder dat er een overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten, moet het bevoegd gezag de kosten op publiekrechtelijke wijze verhalen. Dit kan onder de Omgevingswet op twee verschillende wijzen:

- 1) kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling en;
- 2) kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling.

Bij integrale gebiedsontwikkeling liggen tijdvak en eindbeeld in het omgevingsplan vast. Bij organische gebiedsontwikkeling zijn tijdsperiode en de eindsituatie niet vaststaand en ontwikkelt een gebied kavelsgewijs. Binnen de gemeente Stichtse Vecht komt deze methode nauwelijks tot niet voor.

Voor beide methoden is een regeling voor kostenverhaal opgenomen in de Omgevingswet. De belangrijkste kenmerken zijn:

2.2.1 Integrale gebiedsontwikkeling

1. Er wordt een tijdvak bepaald in het omgevingsplan.
2. De kosten die verhaald kunnen worden zijn de kosten van het hele gebied die worden omgeslagen over de bouwplannen.
3. De hoogte van de totale kosten wordt begrensd door de totale kosten van het kostenverhaalsgebied te vergelijken met de totale opbrengsten. Er mogen niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn. Deze toets vindt plaats bij de vaststelling van het omgevingsplan.
4. In het omgevingsplan wordt een raming van de kosten en opbrengsten opgenomen.

2.2.2 Organische gebiedsontwikkeling

1. In het omgevingsplan is geen tijdvak bepaald.
2. Kostenverhaal is beperkt tot de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn in het openbare gebied.
3. De kosten worden begrensd op het niveau van de bouwactiviteit en niet op het niveau van het kostenverhaalsgebied als geheel. Daarvoor wordt kort voor de start van de bouwactiviteit een waardevermeerderingstoets uitgevoerd. Er wordt getoetst aan de waardevermeerdering ten gevolge van de aanvraag voor een te verrichten activiteit. Het te verhalen bedrag mag niet hoger zijn dan de waardevermeerdering op het eigen perceel. Dit voorkomt dat een initiatiefnemer meer moet betalen dan zijn grond in waarde is gestegen.
4. Het omgevingsplan hoeft slechts het maximale kostenverhaal voor het gebied (kostenplafond) te vermelden en de maximale kostenverhaalbijdrage per activiteit.

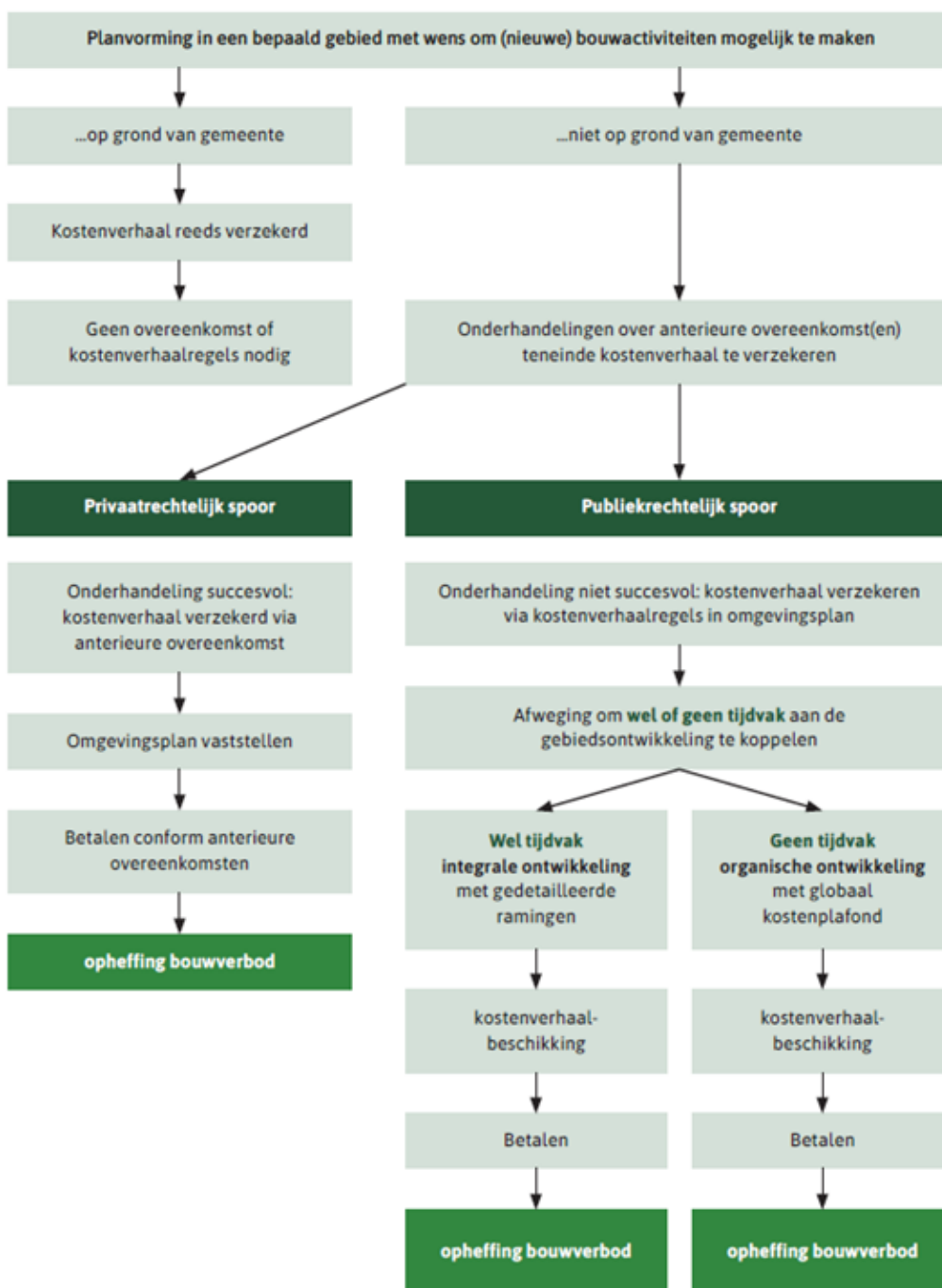
2.2.3 Kostenverhaalbeschikking

Als geen overeenkomst is gesloten loopt het verhalen van de kosten via een kostenverhaalbeschikking. Die is gebaseerd op de regels over kostenverhaal in het omgevingsplan of voorschriften over kostenverhaal in de omgevingsvergunning of het projectbesluit. Zodra een initiatiefnemer aan de slag wil, vraagt hij bij de gemeente om die beschikking. Pas na betaling mag een initiatiefnemer gaan bouwen. De gemeente en de initiatiefnemer kunnen afspraken maken over betaling in termijnen.

2.3 Privaatrechtelijk spoor

Om kosten te verhalen geeft de wetgever de voorkeur aan het privaatrechtelijke spoor, waarbij er door de gemeente met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten. In deze overeenkomst staat het partijen vrij om naast de financiën diverse andere afspraken te maken over de ruimtelijke ontwikkeling. Deze werkwijze is gebruikelijk binnen de gemeente Stichtse Vecht.

Overzicht kostenverhaal in de Omgevingswet



Bron: Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

3. Kosten

3.1 Voorschot

Bij een nieuw initiatief wordt eerst een voorovereenkomst gesloten waarbij een voorschot op het kostenverhaal wordt gevraagd. Doel van dit voorschot is:

1. Dekking te hebben voor de ambtelijke uren in de ontwerpfase. Door deze middelen is de gemeente in staat om verder aan het project te werken.

2. Scherp te krijgen of de initiatiefnemer serieus is. Bij de gemeente komen veel aanvragen binnen. Een voorschot zorgt ervoor dat alleen de initiatieven die echt serieus zijn doorgang vinden en dat de beschikbare ambtelijke capaciteit aan die serieuze initiatieven wordt besteed.
3. Het risico voor de gemeente te beperken. Het voorschot voorkomt dat de gemeente veel tijd besteedt aan een initiatief, terwijl de ambtelijke uren uiteindelijk niet betaald worden door de initiatiefnemer, bijvoorbeeld omdat het initiatief uiteindelijk niet doorgaat. Het voorschot moet altijd in balans zijn in relatie tot de omvang en complexiteit van het project. Daarom varieert de hoogte van het voorschot zoals opgenomen in onderstaande tabel

Type bouwplan	voorschotbedrag	
Bouwplan 1 tot 6 woningen	€ 4.000	
Bouwplan 6 tot 16 woningen	€ 20.000	
Bouwplan 16 tot 50 woningen	€ 50.000	
Bouwplan 50 of meer woningen	€ 70.000	
Bouwplan gebouw anders dan een woonfunctie	€ 25.000	

Bij zeer complexe projecten kan de ambtelijk opdrachtgever een hoger voorschotbedrag vragen. Indien het voorschot ontoereikend is om de tijd te overbruggen totdat er een overeenkomst wordt gesloten, kan een tweede voorschotbijdrage gevraagd worden. In de paragraaf grondbeleid in de begroting worden voorschotbedragen jaarlijks vastgesteld.

3.2 Project specifieke kosten

Op basis van het voorschot kan de gemeente de overige kosten in beeld brengen. Dit voor de volgende onderdelen:

- De ambtelijke begeleidingskosten, inclusief de kosten voor de ruimtelijke procedure
- De kosten voor de realisatie en aanpassingen in het openbaar gebied (bouw- en woonrijp maken, bodemsanering, onderzoeken e.d.)
- Nadeelcompensatie en andere schades

3.2.1 Ambtelijke kosten, waaronder kosten ruimtelijke procedure

Bij private ontwikkelingen maakt de gemeente ambtelijke kosten voor planontwikkeling en 'voorbereiding, toezicht en uitvoering van civiele werken' (VTU). In de ministeriële Regeling plankosten exploitatieplan zijn uitgangspunten en normen vastgelegd met betrekking tot de hoogte van de te verhalen plan(ambtelijke)kosten per te verrichten activiteit van een exploitatieplan. Doel hiervan is de gemeentelijke aanpak en toerekening te harmoniseren, omdat er grote verschillen tussen de diverse gemeenten zijn. Deze scan is verplicht voor het bepalen van de plankosten in een exploitatieplan (publiekrechtelijke spoor) maar niet voor de anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk spoor). In het kader van eenduidigheid wordt deze scan in de gemeente Stichtse Vecht ook gehanteerd indien de kosten worden verhaald door een anterieure overeenkomst

Voordeel voor de initiatiefnemers is dat zichtbaar en duidelijk is hoe de berekening plaatsvindt. Bovendien kan ter controle ook door derden zelf de berekening worden gemaakt, omdat deze door het ministerie vrij ter beschikking wordt gesteld. De plankostenscan kent echter ook minpunten. Het is een standaardmodel welke niet is ingericht op 'afwijkende' ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom is het mogelijk om af te wijken van de uitkomst van de plankostenscan, mits dit goed beargumenteerd wordt (bijvoorbeeld bij historische kosten als gevolg van lange onderhandelingstrajecten).

Vanuit de schaduwwerking van het landelijke instrumentarium en eenduidigheid bij de onderhandelingen over de plankosten kiest de gemeente Stichtse Vecht ervoor om ook indien kostenverhaal plaatsvindt via het aangaan van een anterieure overeenkomst uit te gaan van de landelijk plankostenscan. Daarnaast zal gedurende het project een urenadministratie worden bijgehouden. Indien een project gedurende het proces wordt gewijzigd waardoor extra ambtelijke uren nodig zijn, worden deze uren in beeld gebracht en apart aan initiatiefnemer in rekening gebracht.

3.2.2 Kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte

Bij veel projecten zijn aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk om het plan te realiseren. De mate waarin dat gebeurt verschilt echter. Soms zijn er maar een paar aanpassingen nodig en soms wordt er helemaal nieuwe openbare ruimte gecreëerd. De gemeente brengt de totale kosten in beeld binnen en buiten het projectgebied. Deze kosten worden vervolgens in rekening gebracht bij de initiatiefnemer als de gemeente de openbare ruimte zelf aanlegt of er wordt in de overeenkomst opgenomen

dat de initiatiefnemer dit doet op eigen kosten. Uitgangspunt is dat alle kosten binnen en buiten het projectgebied die alleen worden gemaakt als gevolg van het project voor 100% in rekening worden gebracht. Voor werkzaamheden waar niet alleen het project voordeel voor heeft maar ook de rest van het gebied geldt, dat deze kosten in redelijkheid verdeeld worden tussen het project en de rest. Voorbeeld hiervan is een bestaande straat die door het project aangepast moet worden, maar waar ook de overige woningen in deze straat van profiteren. In dergelijke situaties kan door de gemeente een verdeelsleutel van deze kosten worden bepaald.

3.2.3 Nadeelcompensatie en overige schades

In de anterieure overeenkomst worden afspraken over eventuele nadeelcompensatieclaims opgenomen. Uitgangspunt is altijd dat eventuele nadeelcompensatie (planschade) door de initiatiefnemer voldaan moet worden. De initiatiefnemer mag een nadeelcompensatierisico inventarisatie doen. Als daaruit blijkt dat het risico nihil is, worden er geen extra zekerheden gevraagd. Als er wel kans op nadeelcompensatieclaims is, wordt in het algemeen een bankgarantie verplichting ter hoogte van de verwachte claims opgenomen. Ook als er geen claims worden verwacht, wordt in de overeenkomst altijd opgenomen dat het nadeelcompensatierisico altijd voor de initiatiefnemer is. Ook overige schades worden in de overeenkomst opgenomen, denk hierbij aan schade aan de openbare ruimte. Ook deze kosten moet de initiatiefnemer voor zijn rekening nemen.

3.2.4 Overige kosten en leges

Naast het kostenverhaal op basis van de Omgevingswet komen voor rekening van de ontwikkelende partij;

- de reguliere leges op grond van de legesverordening, bijvoorbeeld leges entreetoets, omgevingsvergunning;
- het totale bedrag aan tegemoetkomingen in nadeelcompensatie (planschade) , inclusief wettelijke rente en advieskosten van een onafhankelijke commissie;
- kosten van door de gemeente in te schakelen externe deskundigheid, zoals de OmgevingsDienst Regio Utrecht (ODRU), voor zover die rechtstreeks verband houden met de beoordeling van de benodigde planologische milieutechnische onderzoeksrapporten.

3.2.5 Kleine initiatieven

Onder kleine initiatieven wordt verstaan ruimtelijke plannen die maximaal twee woningen bevatten. Verder moet uit de beoordeling blijken dat het project niet politiek gevoelig is. Voor deze initiatieven wordt in afwijking van de plankostenscan vaste bedragen gehanteerd voor het wijzigen van het omgevingsplan. In de onderstaande tabel staan de bedragen genoteerd prijspeil 1-1-2025 en worden jaarlijks geactualiseerd en in de grondprijzenbrief meegenomen.

Soort	Bedrag
Omgevingsplan wijziging voor het bouwen van een gebouw met 1 woonfunctie.	€ 8.700
Omgevingsplan wijziging voor het bouwen van een gebouw of 2 gebouwen met 2 woonfuncties.	€ 12.500

3.2.6 Complexe initiatieven

De plankostenscan is een standaardmodel dat niet is ingericht op afwijkende of complexe ruimtelijke initiatieven (bijvoorbeeld bij grootschalige gebiedsontwikkelingen). Het is mogelijk dat bij afwijkende of complexe ruimtelijke initiatieven met de toepassing van de plankostenscan er onvoldoende dekking wordt verkregen voor de kosten die de gemeente moet maken (bijvoorbeeld bij historische kosten ten gevolge van lange onderhandelingstrajecten). De gemeente kan er dan voor kiezen om de plankosten niet te berekenen volgens de plankostenscan, maar een eigen begroting te maken en te verrekenen op basis van de werkelijk gemaakte kosten.

3.3 Gebied overstijgende kosten

Naast investeringen voor een specifiek projectgebied zijn er ook investeringen die meerwaarde hebben voor zowel de huidige dorpen en voorzieningen als voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Deze investeringen vallen onder de gebied overstijgende kosten. Op dit moment past de gemeente geen kostenverhaal toe in het kader van gebied overstijgende kosten. De bijdrage aan gebied overstijgende kosten kan worden verdeeld in 2 groepen te weten: vrijwillige financiële bijdrage en afdwingbare financiële bijdrage.

3.3.1 Vrijwillige financiële bijdrage

De Omgevingswet biedt een expliciete grondslag voor een overeenkomst over een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling bij een wijziging van het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling is een financiële bijdrage aan kosten van ontwikkelingen die niet onder kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. Vereist is een grondslag in een omgevingsvisie of een programma.

Het gaat nadrukkelijk om een vrijwillige bijdrage die los staat van de financieel-economische uitvoerbaarheid van een project voor de gemeente. Als er geen vrijwillige financiële bijdrage is overeengekomen kan de gemeente dat gegeven niet gebruiken als grond om medewerking te weigeren aan een project.

Eisen aan onderbouwing

De omgevingsvisie of het programma dient de hoofdlijnen van de bekostiging en planning van de ontwikkeling van het gebied uiteen te zetten. De investeringen waarvoor een bijdrage nodig is, moeten benoemd worden en tevens moet een indicatie van de benodigde bijdrage worden gegeven. Op dit moment is het niet opgenomen.

Bestedingsdoelen

De ontvangen bijdragen mogen worden besteed aan de “verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies.”

Als voorbeelden worden genoemd:

- De voor woningbouw en bedrijventerreinen gewenste ontwikkelingen;
- De aanleg van andere belangrijke maatschappelijke functies zoals:
 - Natuur
 - Recreatie
 - Sport
 - Waterberging
 - Infrastructuur
 - Culturele voorzieningen
 - Reconstructies in het stedelijk en landelijk gebied

Financiële bijdragen voor gebruik of beheer passen niet binnen het kader van deze regeling.

Bij het opstellen van de toekomstige gebiedsvisies die als programma worden uitgewerkt zal onderzocht worden of een vrijwillige financiële bijdrage kan worden meegenomen.

3.3.2 Afdwingbare financiële bijdrage ter verbetering van de kwaliteit fysieke leefomgeving

Categorieën ontwikkelingen voor verhaal financiële bijdragen

Het omgevingsplan kan bepalen dat bijdragen worden verhaald voor een ontwikkeling om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Gemeenten kunnen dan een financiële bijdrage verhalen op initiatiefnemers van bouwactiviteiten. Dit heet de publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage. Deze regeling geldt voor verschillende categorieën ontwikkelingen.

De volgende ontwikkelingen zijn aangewezen:

- aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden;
- aanleg of verandering van aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur. Of voor het herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
- aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken;
- stedelijke herstructurering.

Op dit moment heeft de gemeente in het omgevingsplan of programma nog geen regeling voor een afdwingbare financiële bijdrage. We zien daartoe wel mogelijkheden met name in de categorieën:

- aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang

- aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur

Onderzocht zal worden of hier mogelijkheden voor zijn en wat dit betekent voor Stichtse Vecht. De grondslag voor een mogelijke afdwingbare bijdrage ligt in het omgevingsplan of programma. Deze zal dan aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

3.3.2.1 Geen afdwingbare financiële bijdrage sociaal bouwen

Uit onderzoek is gebleken dat een afdwingbare financiële bijdrage voor sociale woningbouw in de categorie 6-16 woningen voor Stichtse Vecht wel mogelijkheden heeft maar de voordelen niet opwegen tegen de nadelen. De financiële impuls voor sociale woningbouw is beperkt en weegt niet op tegen de administratieve last van het voeren van een nauwgezette administratie. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze Nota.

3.4 Overige

3.4.1 Prijzen en indexering

De prijzen die in deze Nota Kostenverhaal staan vermeld zullen jaarlijks geactualiseerd worden in de grondprijzenbrief. Indien er geen nieuwe grondprijzenbrief wordt vastgesteld worden de prijzen geïndexeerd met de CBS consumentenprijzenindex alle huishouden (2015 = 100).

3.4.2 Afwijkmogelijkheid College van Burgemeester en Wethouders

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om onderbouwd af te wijken van deze Nota Kostenverhaal.

3.4.3 Mandaat

De anterieure overeenkomst waarvoor een maximumbedrag aan plankosten geldt (dus bij maximaal 2 woningen en niet politiek gevoelig zijn) en conform het vastgesteld beleid in deze Nota worden in mandaat ondertekend door de manager.

4. Proces kostenverhaal

4.1 Contracteren over kostenverhaal

Bij een voldoende concreet en compleet bouwplan sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het aangaan van overeenkomsten is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

4.1.1 Anterieure overeenkomst

Als de aanvraag Omgevingsvergunning voor het bouwplan voldoende concreet is, sluiten we direct een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst maken we in ieder geval afspraken over:

- de rolverdeling tussen gemeente en de initiatiefnemer
- bijdrage voor de gemeentelijke (plan-)kosten
- bijdrage in de overige kosten
- een betalingsregeling
- indien nodig afspraken over de locatie-eisen

Binnen twee weken na het aangaan van de anterieure overeenkomst maakt de gemeente deze handeling openbaar, door het plaatsen van een zakelijke beschrijving via onze reguliere wijze van (elektronische) publicatie.

4.1.2 Voorovereenkomst

Vergt een aanvraag meer onderzoek, tijd of ambtelijke ondersteuning, dan sluiten we eerst een voorovereenkomst. In de voorovereenkomst maken we in ieder geval afspraken over:

- het gewenste resultaat
- de rolverdeling tussen gemeente en de initiatiefnemer
- de wijze van overleg
- de hoogte van de vergoeding voor ambtelijke inzet tijdens de initiatieffase
- de planning en de duur van de overeenkomst
- beëindiging van de overeenkomst

4.1.3 Geen overeenkomst

Indien het college geen overeenstemming kan bereiken met de initiatiefnemer(s), maar zij het (bouw)plan wel maatschappelijk wenselijk acht, zal zij de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplan activiteit voorleggen, waarbij kostenverhaalsregels en eventueel locatie-eisen zijn opgenomen.

4.2 Moment van betalen

De plankosten worden op een tweetal momenten verhaald, namelijk bij het afsluiten van een voorovereenkomst en bij het sluiten van de anterieure overeenkomst. Op deze wijze organiseert de gemeente altijd vroegtijdig dekking voor de inzet van haar gemeentelijke apparaat en worden risico's gereduceerd als initiatieven uiteindelijk niet doorgaan. De kosten voor fysieke civiele werken worden direct doorgelegd aan initiatiefnemer.

Indien een bouwplan wijzigt op onderdelen waardoor er meer ambtelijke uren benodigd zijn wordt er afgerekend aan de hand van een urenadministratie. Het uurtarief van de betrokken ambtenaar is gelijk aan de uurtarieven die jaarlijks worden vastgesteld in de ministeriele regeling van de plankostenscan. De betaling van deze extra kosten vindt achteraf plaats maar voor vaststelling van het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit waarin de kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn vastgelegd.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst	De term anterieur (voorafgaand) wordt gebruikt voor een overeenkomst die voorafgaat aan een besluit tot wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit die een ontwikkeling mogelijk maken. (OW artikel 13.13)
Bouwrijp maken	Het geschikt maken van gronden voor bebouwing
Bouwplan	Een ruimtelijke plan, waarbij er sprake is van aangewezen (bouw-) activiteiten, waarbij kostenverhaal in rekening dient te worden gebracht op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet. Het overzicht van kostenverhaalplichtige (bouw-) activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.
Buitenplanse omgevingsplan Activiteit	(BOPA) Een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Gemeenten kunnen een initiatief mogelijk maken door het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).
bvo	Het bruto vloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. De bruto vloeroppervlakte is dus inclusief ingesloten buitenruimte, trappen Liftkokers, installatieruimten, delen onder 1,5 m hoogte. In de NEN norm 2580 staat precies hoe het bvo gemeten moet worden.
Exploitatiegebied	Het gebied waarbinnen nieuwe bouwplannen zijn voorzien, inclusief de benodigde voorzieningen van openbaar nut. Er is duidelijk sprake van een planologische of functionele samenhang. De Ow spreekt over kostenverhaalsgebied voor gevallen waarin de publieke route wordt gevolgd.
Gebiedsoverstijgende kosten	Dit zijn kosten voor publieke gebiedsoverstijgende maatregelen, waarvan het (gebied van het) bouwplan deels gaat of zal gaan profiteren. Denk hierbij aan een nieuwe weg of een park.
Inrichting van de openbare ruimte	Aanleg of aanpassing van straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterbergende en -afvoerende voorzieningen, waterpartijen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, het plaatsen van brandkranen, verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen
Voorovereenkomst	Een overeenkomst waarin partijen afspraken maken om te onderzoeken of er op termijn tot een concreet bouwplan gekomen kan worden, waarvoor op dat moment een anterieure overeenkomst kan worden gesloten.
Kostensoortenlijst	Kostensoorten aangewezen op grond van artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit, waarvan de kosten verhaalbaar zijn via een kostenverhaalbeschikking. De volledige lijst is beschikbaar in bijlage IV deel A en B van het Omgevingsbesluit.
Kostenverhaal en Kostenverhaalsbijdrage	Kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer die een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Als afspraken over een kostenverhaalsbijdrage niet in een anterieure overeenkomst zijn vastgelegd, komt de publiekrechtelijke kostenverhaalsregels in beeld.
Kostenverhaalsregels	Regels over het kostenverhaal zoals opgenomen in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.
Nadeelcompensatie	Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving.
Omgevingsplan	Een plan met regels over de fysieke leefomgeving, die de gemeente stelt binnen haar grondgebied. Per gemeente is er sprake van één omgevingsplan. Omgevingsvisie een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. Deze wordt opgesteld door het Rijk, de provincie en de gemeente.
Omgevingsvergunning	De omgevingsvergunning is een vergunning voor veel werkzaamheden in de fysieke leefomgeving. Deze vergunning viel tot 1 januari 2024 nog onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is deze vergunning hierin opgegaan.
Omgevingswet (Ow)	Wet volgens op de Wet ruimtelijke ordening, die per 1 januari 2024 in werking is getreden.
Omgevingsbesluit (Ob)	In het Omgevingsbesluit, horende bij de Omgevingswet, staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het Digitaal Stelsel Omgevingswet.
Plankosten	Het betreft de kosten voor advies, toetsing, ontwerp, participatie, voorbereiding en toezicht om te komen tot de uitvoering van een bouwplan
Plankostenscan	Het ministerie van Binnenlandse zaken stelt een Excel-rekenmodel beschikbaar waarmee de plankosten op een betrekkelijk eenvoudige manier kunnen worden berekend. Dat rekenmodel staat bekend als de plankostenscan.
Planschade	zie nadeelcompensatie
Profijt Toerekenbaarheid en Proportionaliteit	De toets waaruit blijkt in welke mate gebiedsoverstijgende investeringen toerekenbaar zijn aan bouwplannen. Men spreekt ook wel over het PTP-criterium
Programma onder de Omgevingswet	Het programma is een flexibel instrument dat de overheid kan toepassen in verschillende fasen van de beleidscyclus. Het instrument programma is een beleidsdocument, net als de omgevingsvisie.
Projectbesluit	instrument voor waterschappen, provincies en het Rijk voor het mogelijk maken van vaak complexe projecten met een publiek belang. Voorbeelden zijn de aanleg van een snelweg of windpark, of de versterking van een primaire waterkering.
Wet ruimtelijke ordening (Wro)	De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt hoe ruimtelijke regels tot stand komen en welke bestuurslaag voor deze regels verantwoordelijk is. De Wro is op 1 juli 2008 in werking getreden en is per 1 januari 2024 opgevolgd door de Omgevingswet.

Bijlage 2 Afdwingbare financiële bijdrage sociale woningbouw

Bij de behandeling van de woonvisie in de gemeenteraad is de vraag gesteld om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor een afdwingbare financiële bijdrage. Hierbij wordt vooral gedacht aan een vereveningsfonds sociale woningbouw waarbij een afrekening voor de sociale opgave en/of de middenhuur conform de recent vast gestelde Woonvisie. In deze bijlage wordt weergegeven welke mogelijkheden hiervoor zijn en welke voorwaarden hieraan verbonden zitten.

Wettelijk kader

Het omgevingsplan kan bepalen dat bijdragen worden verhaald voor een ontwikkeling om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Gemeenten kunnen dan een financiële bijdrage verhalen op initiatiefnemers van bouwactiviteiten. Dit heet de publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage. Deze regeling geldt voor verschillende categorieën ontwikkelingen.

Artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit wijst de categorieën ontwikkelingen aan. Alleen voor deze categorieën ontwikkelingen voor verbetering van de fysieke leefomgeving kan in het omgevingsplan een financiële bijdrage worden gevraagd.

De volgende ontwikkelingen zijn aangewezen:

- ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken
- aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden
- aanleg of verandering van aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur. Of voor het herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen
- aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang
- aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur
- stedelijke herstructurering

In deze memo wordt alleen in gegaan op de financiële bijdrage om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken.

Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

In de gemeentelijke woonvisie (die geïntegreerd kan worden in de omgevingsvisie of kan worden omgezet in een programma) staan eisen aan het woonprogramma in de vorm van percentages voor het aantal woningen voor sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector woningen om voldoende beschikbaarheid van die woningen in de gemeente te realiseren. Die percentages kunnen in het omgevingsplan worden vastgelegd. Niet in alle te ontwikkelen gebieden zijn die percentages te realiseren. Dat speelt met name bij sociale huurwoningen. Dat heeft er onder andere mee te maken dat sociale woningbouw een stempel drukt op de betaalbaarheid van de gebiedsontwikkeling en de te realiseren kwaliteit van de openbare ruimte. Om een dergelijke ontwikkeling toch mogelijk te maken met behoud van kwaliteit van de openbare ruimte, kan ervoor worden gekozen om op die locatie minder sociale woningen te realiseren.

Bij ontwikkelende partijen van vrijesectorwoningen in gebieden waar minder sociale woningen worden gerealiseerd dan het streefpercentage, wordt dan afdwingbare financiële bijdrage voor een evenwichtige woningvoorraad in rekening gebracht, waarmee in andere gebieden meer sociale woningen kunnen worden gerealiseerd dan het streefpercentage voorschrijft. Zo kan het opnemen van deze financiële vergoeding bijdragen aan het bereiken van een goede woonruimteverdeling en een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat.

Voorwaarden

Voor een verplichting tot betalen van een bijdrage voor sociale woningbouw op een andere locatie geldt een aantal voorwaarden. Zo moet het omgevingsplan de gewenste sociale huur- of betaalbare koopwoningen specifiek toelaten. Of het omgevingsplan moet regelen dat op een woningbouwlocatie een verplicht deel van de woningen sociale huur of koop is. Regelt het omgevingsplan dit niet, dan moet de sociale woningbouw voor de locatie in een programma staan.

Om de afdwingbare financiële bijdrage in het omgevingsplan te introduceren moet de gemeente de volgende regels toevoegen:

- Regel die de ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken aanwijst.

- Regels die bepalen welke bijdrage wordt geheven.
- Regel dat de bijdragen alleen worden besteed aan ontwikkelingen waarvoor de bijdragen zijn verhaald.
- Regels over de wijze van periodieke verantwoording van de besteding van de bijdragen.
- Regels over de eindafrekening en de termijn waarbinnen eindafrekening plaatsvindt.

Daarnaast is een vereiste dat er sprake moet zijn van een financieel tekort op de locatie waar een hoger percentage sociale woningen wordt gebouwd. Dat kan een verlies zijn op de gemeentelijke exploitatie van de locatie met meer sociale woningen, maar bijvoorbeeld ook bij een particulier initiatief met meer sociale woningen dat de inkomsten onvoldoende zijn om de kosten helemaal te verhalen.

Als de gemeente zelf eigenaar is van de gronden zal dit zich voordoen als het realiseren van een hoger aandeel sociale woningen dan het gemeentelijk streefpercentage leidt tot een verlies of een hoger verlies op de verkoop van gemeentegrond.

Verantwoording en eindafrekening afdwingbare financiële bijdrage

De gemeente legt de afdwingbare financiële bijdrage op bij beschikking. Als een kostenverhaalbeschikking nodig is wordt de afdwingbare financiële bijdrage bij die beschikking vastgesteld. De gemeente moet de besteding van de bijdrage periodiek verantwoorden en uiteindelijk een eindafrekening opstellen. De gemeente moet de bijdrage geheel of gedeeltelijk terugbetalen als die niet besteed is aan de doelen. De gemeente is verplicht regels in het omgevingsplan op te nemen over die verantwoording. Die regels kunnen bijvoorbeeld de volgende inhoud hebben:

- Een bepaling van een periode waarover verantwoording wordt afgelegd.
- Een bepaling over een termijn waarbinnen verantwoording wordt afgelegd over die periode, en/of
- Een bepaling over de vorm waarin verantwoording wordt afgelegd.

Het ligt voor de hand de verantwoording te koppelen aan de jaarrekening.

Afdwingbare financiële bijdrage sociaal bouwen in Stichtse Vecht

Hierboven staat omschreven welke mogelijkheden er zijn voor een financiële bijdrage en welke voorwaarden hieraan zijn verbonden. Maar wat betekent dit voor Stichtse Vecht? De wens om een financiële bijdrage te kunnen vragen zit hem met name in de categorie van 6 woningen (de grens waarbij geen sociale opgave gold onder de oude woonvisie) tot 16 woningen (de grens vanaf waar onder de huidige woonvisie een eis tot 30 % sociaal bouwen geldt). Voor deze categorie bestaat de mogelijkheid om een compensatiebijdrage te vragen ten behoeve van bestemmingsreserve van de gemeente Stichtse Vecht voor sociaal bouwen. Met deze bijdragen kan de gemeente op andere (meer geschikte) locaties toch de benodigde sociale woningen (laten) realiseren. Plannen boven de 16 woningen komen niet in aanmerking voor een afdwingbare financiële bijdrage maar moeten verplicht 30% sociale huur op hun locatie realiseren terwijl ook bij plannen met maximaal 5 woningen geen financiële bijdrage wordt opgelegd (en er bij die kleine plannen ook geen sociale huuropgave geldt). Voorwaarde hierbij is dat het omgevingsplan en/of programma dient hierop aangepast te worden. Daarnaast dienen de verplichte regels zoals hierboven genoemd te worden opgenomen in het omgevingsplan.

Berekeningssystematiek bijdrage sociaal bouwen

Bij elke woningbouwontwikkeling tussen de 6 en 16 woningen zou er minimaal 30% sociale woningbouw moeten worden ontwikkeld. Omdat een dergelijk klein aantal sociale huurwoningen binnen een project voor de woningbouwcorporaties niet wenselijk is, wordt voor deze categorie afgezien van de eis tot bouw van 30% sociale huurwoningen, maar wordt een financieel afdwingbare bijdrage in rekening gebracht. Deze bijdrage die door de gemeente wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve sociaal bouwen is een vast bedrag per m² bruto vloeroppervlak (hierna: bvo) van het totale programma. De berekeningswijze is als volgt: Het ontbrekende percentage sociaal wordt vermenigvuldigd met de afkoopprijs. Dit wordt vervolgens vermenigvuldigd met het totale programma.

Voorbeeld

Er worden 6 vrijstaande woningen van 250m² bvo per stuk ontwikkeld. De totale ontwikkeling bedraagt dus 1.500 m² bvo. Alle woningen bevinden zich in de vrije sector en er zal voor 30% moeten worden afgekocht. De berekening die hierbij hoort is $1.500 \times 30\% \times \text{€ } 600 = \text{€ } 270.000$. Voor elke woningbouwcategorie is de bijdrage verschillend en de hoogte van deze berekening zal elk jaar worden geactualiseerd, door inflatie van de opbrengsten en bouwkosten.

Typologie	Afkoopprijs
Vrijstaande woning	€ 600 per m ² Bvo
2 onder 1 kap	€ 420 per m ² Bvo

Rijwoning	€ 300 per m ² Bvo
Appartement	€ 120 per m ² Bvo

Ter onderbouwing van deze bedragen worden residuele berekeningen gemaakt om het verschil tussen een sociale huurwoningen en een vrije sectorwoning per typologie te berekenen. Het feit dat jaarlijks de bouwkosten en VON prijzen kunnen stijgen en dalen, maakt dat deze bedragen jaarlijks zullen worden geactualiseerd.

Uitname bestemmingsreserve sociaal bouwen

Bij woningbouwontwikkeling waar meer dan 30% sociaal wordt ontwikkeld en er door de bouw van deze extra sociale huurwoningen een aantoonbaar financieel tekort is in het plan, kan de gemeente besluiten vanuit de bestemmingsreserve sociaal bouwen een bijdrage aan de ontwikkeling te doen. Het college van B&W besluit per initiatief of een bijdrage (incl. de omvang ervan) wordt verleend. Het is niet vanzelfsprekend dat het college van B&W een bijdrage levert. Verder kan deze bijdrage alleen worden gedaan als er voldoende geld in de reserve voor het sociaal bouwen aanwezig is. Of en hoeveel er in de bestemmingsreserve sociaal bouwen aanwezig is, wordt jaarlijks weergegeven in de paragraaf grondbeleid van de begroting. Op het moment van het afsluiten van de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd of- en in welke mate een bijdrage wordt verleend. Indien er sprake is van een bijdrage uit de bestemmingsreserve sociaal bouwen wordt het maximum daarvan bepaald aan de hand van een berekening. Deze wordt bepaald door het aantal vierkante meters die boven de 30% sociaal uitkomen vermenigvuldigd met een vast bedrag per m² bvo per woningbouwtypologie (zie onderstaande tabel).

Een voorbeeld voor de hoogte van deze bijdrage is onderstaand weergegeven en zal aan de hand van de marktomstandigheden kunnen wijzigen, dit wordt jaarlijks geactualiseerd in de grondprijzenbrief van de gemeente Stichtse Vecht:

Typologie (bijdrage sociale woningen)	Maximale bijdrage
Grondgebonden	€ 75 per m ² bvo
Meergezinswoning t/m 6 bouwlagen	€ 125 per m ² bvo
Meergezinswoning meer dan 6 bouwlagen	€ 150 per m ² bvo

*Er kan voor uitzonderlijke woonvormen maatwerk worden geleverd.

Voorbeeld

't Kokenest de bouw van 25 levensloopbestendige sociale huur appartementen met een totale bvo oppervlakte van 1.550. De bijdrage vanuit de bestemmingsreserve sociaal bouwen is dan $1.550 \times 70 \% \times € 125,- = € 135.625$ maximaal.

Om in aanmerking te komen voor een eventuele toekenning uit de bestemmingsreserve sociaal bouwen wordt getoetst aan onderstaande voorwaarden:

- Er is voldoende geld in de bestemmingsreserve sociaal bouwen;
- De ontwikkeling moet op eigen grond van de initiatiefnemer plaatsvinden;
- De ontwikkeling moet aantoonbaar negatief zijn ten gevolge van de vereiste om minimaal 30% sociaal te bouwen;
- Er wordt alleen een bijdrage geleverd aan de netto toevoeging in m² bvo van het totale aantal m² bvo sociale huurwoningen;
- De bijdrage is alleen bedoeld voor een toegelaten instelling of de woningen moeten overgedragen worden aan een toegelaten instelling.

Verwachting hoogte bijdrage bestemmingsreserve sociaal bouwen

Bij elke woningbouwontwikkeling tussen de 6 en 16 woningen zou er minimaal 30% sociale woningbouw moeten worden ontwikkeld. Omdat een dergelijk klein aantal sociale huurwoningen binnen een project voor de woningbouwcorporaties niet wenselijk is, wordt voor deze categorie afgezien van de eis tot bouw van 30% sociale huurwoningen, maar wordt een financieel afdwingbare bijdrage in rekening gebracht. In de woonvisie zijn effecten berekend en weergegeven van het verhogen van de drempel waarbij de eis van 30 % sociale huur binnen het woningbouwprogramma wordt meegegeven. Zo is berekend dat binnen onze huidige plancapaciteit van ca. 4.500 woningen (van 2020 tot 2030) 38 minder sociale huurwoningen worden gerealiseerd indien in de categorie 6-16 woningen geen 30 % eis wordt neergelegd.

Per niet gebouwde sociale woning wordt er gemiddeld een bijdrage gevraagd van € 18.900,- voor een 2 onder 1 kap en € 11.700 voor een rijtjes woning. Uitgaande van 38 niet gebouwde sociale woningen de komende 10 jaar betekent dit een totale bijdrage van € 581.400,- in 10 jaar tijd.

Overwegingen

Er zijn een aantal voor- en nadelen aan het opnemen van een afdwingbare financiële bijdrage sociaal bouwen in Stichtse Vecht. Hieronder staan de overwegingen genoemd.

De ervaring van andere gemeenten leert dat het instellen van een bestemmingsreserve sociaal bouwen niet voldoende het gewenste effect heeft.

Er zijn verschillende gemeenten die een vereveningsfonds hebben ingesteld. Tegenwoordig met de nieuwe Omgevingswet heet dit afdwingbare financiële bijdrage sociaal bouwen maar de meeste gemeente hebben het vereveningsfonds nog onder de oude wetgeving en benaming ingesteld. Zo heeft de gemeente Ronde Venen sinds 2022 een bestemmingsreserve sociaal bouwen. Er wordt een afdracht gevraagd ter compensatie van het niet realiseren van de vereiste 30 % sociaal bouwen. Bij woningbouwplannen van 4 tot 11 woningen moet de initiatiefnemer de verplichte aantal sociale huurwoningen compenseren met een afdracht en bij woningbouwplannen meer dan 11 en minder dan 30 woningen wordt die mogelijkheid geboden. Navraag leert dat de regeling op zich goed toepasbaar is maar de bestemmingsreserve moeizaam wordt gevuld. Op dit moment heeft er nog geen afdracht plaatsgevonden. Dit heeft met name te maken met het moment van betalen. De afdracht vindt pas plaats nadat de initiatiefnemer de woningen heeft verkocht omdat dan pas zijn cashflow op gang komt. Ook andere gemeente geven aan dat het fonds moeizaam wordt gevuld. Wel is een positief effect dat ontwikkelende partijen niet meer de grens opzoeken waarbij 30 % sociaal verplicht is gesteld.

De plancapaciteit van de gemeente Stichtse Vecht voor sociale woningbouw en middeldure huurwoningen ligt fors hoger dan bij andere gemeenten in de provincie.

De provincie Utrecht houdt een dashboard bij waarbij de plancapaciteit van de gemeenten in de provincie staat weergegeven. Dit betreft de plancapaciteit in de periode 2023 t/m 2027. Hier zien we dat de plancapaciteit voor sociale en middeldure huurwoningen van de gemeente Stichtse Vecht fors hoger ligt dan bij de andere gemeenten in de provincie.

gemeente	Aantal sociale huurwoningen	Aantal midden huurwoningen
Stichtse Vecht	1230	1005
De Ronde Venen	765	313
Zeist	699	347
Woerden	336	256
Vijfheerenlanden	489	55
Nieuwegein	1279	535
IJsselstein	1163	479

Bron: dashboard woningbouw provincie Utrecht

Het wordt minder aantrekkelijk om in Stichtse Vecht kleinere bouwplannen in de categorie 6-16 woningen te realiseren.

Op dit moment ligt er geen 30 % eis voor sociaal bouwen in de categorie 6-16 woningen. Een voorwaarde om een afdwingbare financiële bijdrage te kunnen vragen is dat deze eis is vastgelegd in omgevingsplan of programma. Pas dan kan ook een afdwingbare financiële bijdrage als afkoop worden gehanteerd. Indien we deze eis gaan neerleggen in deze categorie wordt het minder aantrekkelijk om in deze categorie te gaan bouwen in Stichtse Vecht. De financiële haalbaarheid van deze plannen komt dan onder druk te staan. In deze categorie vinden we ook woningbouwplannen die om andere redenen zoals verhogen van de leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving zeer wenselijk zijn.

Woningbouwcorporaties alleen onder voorwaarden voorstander

Indien de mogelijkheid wordt gecreëerd om de 30 % eis af te kopen dan vrezen de corporaties dat een dergelijk fonds een excuus kan worden om geen sociale huur te realiseren. Op dit moment is deze mogelijkheid er niet. Afkoop is geen mogelijkheid. De corporaties zien alleen voordelen indien bij afkoop ook direct de alternatieve locatie in beeld is waar dan voor 100 % sociaal gecompenseerd kan worden.

Er dienen voldoende alternatieve locaties waar meer dan 30% sociale woningbouw kan worden gerealiseerd te zijn waarbij aanspraak wordt gemaakt om een bijdrage uit de bestemmingsreserve

Voor een uitname bestemmingsreserve sociale woningbouw is een vereiste dat er sprake moet zijn van een financieel tekort op de locatie waar een hoger percentage sociale woningen wordt gebouwd. Dat kan een verlies zijn op de gemeentelijke exploitatie van de locatie met meer sociale woningen, maar bijvoorbeeld ook bij een particulier initiatief met meer sociale woningen waarbij de inkomsten onvoldoende zijn om de kosten helemaal te verhalen. Indien er te weinig alternatieve locaties zijn waarbij meer dan 30 % sociale woningbouw kan worden gerealiseerd loopt de gemeente het risico dat de bijdrage moet worden terug betaald.

Er dient een nauwgezette administratie gevoerd te worden en een tussentijdse berekening en eindafrekening te worden opgesteld.

De uitvoering van een afdwingbare financiële bijdrage sociaal bouwen vraagt de nodige ambtelijke aandacht en capaciteit. De procedure moet strikt gevolgd worden, er is specifieke kennis nodig om de aangeleverde informatie te kunnen beoordelen en er moet een goede administratie worden gevoerd voor langere termijn.

Voordat er een afdwingbare financiële bijdrage kan worden gevraagd dient het omgevingsplan of programma te worden aangepast.

Een voorwaarde om een afdwingbare financiële bijdrage te kunnen vragen is dat het omgevingsplan of programma de gewenste sociale woningbouw specifiek toelaten. Dit betekent dat de 30 % eis ook voor de categorie 6 tot 16 woningen moet worden opgenomen. Anders is er geen grondslag om de financiële bijdrage af te dwingen.

De verwachte bijdrage voor de bestemmingsreserve sociaal bouwen over 10 jaar is beperkt.

Het instellen van een bestemmingsreserve sociale woningbouw heeft als maatschappelijk doel om meer sociale woningen te realiseren. Doordat de financiële bijdrage beperkt zal zijn en de locaties waar meer dan 30 % sociaal (kan) worden gebouwd beperkt is het de vraag of hiermee het beoogde effect wordt bereikt

Met de afdwingbare financiële bijdrage draagt elke ontwikkeling vanaf 6 woningen bij aan een evenwichtige samenstelling van de woningbouwopgave.

Op dit moment ligt de 30 % eis voor sociaal bouwen vanaf 16 woningen. Indien deze eis vanaf 6 woningen zal gaan gelden waarbij de mogelijkheid bestaat om deze eis af te kopen zal elke ontwikkeling vanaf 6 woningen bijdragen aan een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. De verwachting is ook dat een ontwikkelende partij minder de grens van 16 woningen zal gaan opzoeken om zodoende onder de 30 % eis uit te komen.

De bestemmingsreserve kan ook worden ingezet voor locaties waar de gemeente zelf eigenaar is.

De bestemmingsreserve kan ook worden ingezet voor locaties waar de gemeente zelf eigenaar is en meer dan de voorgeschreven percentages wil bouwen. Te denken valt aan Zogwetering of locaties die 100 % worden ingezet voor sociaal bouwen zoals "t Kockenest" in Kockengen of Kuiperstraat. Bij de laatste 2 ontwikkellocaties hebben wij de grond aan de corporatie verkocht voor 100 % sociaal. Dit betekent dat de grondverkoop een stuk lager ligt dan bij 30 % sociaal en heeft de gemeente op deze wijze een bijdrage gedaan.

Bijlage 3 Relatie Omgevingswet met kostenverhaal

De relatie tussen kostenverhaal en financiële bijdragen en de kerninstrumenten staat in de volgende tabel.

kerninstrument	instrument kostenverhaal of financiële bijdrage
omgevingsvisie programma	• onderbouwing vrijwillige financiële bijdrage (verplicht in omgevingsvisie of programma) • onderbouwing afdwingbare financiële bijdrage (facultatief) • onderbouwing vrijwillige financiële bijdrage (verplicht in omgevingsvisie of programma) • onderbouwing afdwingbare financiële bijdrage (facultatief)
omgevingsplan	• kostenverhaalregels • regels afdwingbare financiële bijdrage (facultatief)
projectbesluit	• kostenverhaalvoorschriften in projectbesluit of toevoegen kostenverhaalregels aan omgevingsplan
omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	• kostenverhaalvoorschriften in vergunning

Relatie kostenverhaal en financiële bijdragen met de kerninstrumenten

Bron: Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties