

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Leiderdorp houdende regels omtrent kostenverhaal

Burgemeester en wethouders van Leiderdorp maken bekend dat de raad van Leiderdorp bij besluit van 9 september 2019 de Nota Kostenverhaal 2019 heeft vastgesteld. In de Nota kostenverhaal 2019 zijn beleidsregels opgenomen ten aanzien van het verhaal van kosten op grond van Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

De beleidsregels geven inzicht hoe kosten worden verhaald op de initiatiefnemer bij ruimtelijke projecten.

Bezwaar of beroep

Tegen deze beleidsregels kunt u geen bezwaar of beroep instellen.

Inwerkingtreding

Dit beleid treedt in werking met ingang daags na deze bekendmaking.

Nota kostenverhaal gemeente Leiderdorp 2019

1. Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent in de afdeling Grondexploitatie een plicht tot het verhalen van kosten van grondexploitatie. Daartoe is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een kostensoortenlijst opgenomen. Daaronder vallen bijvoorbeeld de kosten van het (her)inrichten van de openbare ruimte (binnenwijken en bovenwijken), kosten van eventuele planschade en ook ambtelijke kosten. Met andere woorden: ook voor het maken van ambtelijke kosten geldt wettelijk de kostenverhaalsplicht. Dit is van toepassing bij bouw mogelijkheden die ontstaan als gevolg van het nemen van planologische besluiten zoals een bestemmingsplan of een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan (uitgebreide omgevingsvergunning). Wro en Bro spreken dan van 'aangewezen bouwplannen'.

Als het gaat om gebiedsontwikkeling waarin de gemeente met de wettelijke regeling rond kostenverhaal te maken heeft, betreft het in de meeste gevallen initiatieven van derden. Een eigenaar, ontwikkelaar, bouwer of belegger benadert de gemeente met een verzoek om planologische medewerking voor een bouwplan. De gemeente maakt dan in ieder geval ambtelijke kosten, soms kosten voor (her)inrichting van de openbare ruimte en moet soms een tegemoetkoming in de kosten van planschade verstrekken. De gemeente verhaalt dergelijke kosten zoveel mogelijk op de initiatiefnemer. Het betreft gevallen van faciliterende grondpolitiek.

In een enkel geval neemt de gemeente initiatief via een keus voor actieve grondpolitiek of werkt de gemeente samen met een ontwikkelaar met het oog op een ontwikkeling voor woningbouw, bedrijventerrein of voor een menging van functies. In zulke gevallen is er – financieel gezien – sprake van een gemeentelijke grondexploitatie.

De verschillen tussen actieve en faciliterende grondpolitiek worden benoemd in de Nota grondbeleid. De Nota kostenverhaal heeft betrekking op de manier waarop kosten van grondexploitatie worden verhaald op derden.

De onderhavige Nota beperkt zich tot de vastlegging van principes omtrent de toepassing van kostenverhaal en geeft geen concrete percentages of bedragen voor het verhalen van voorzieningen van openbaar nut, zoals vaak het geval is in gemeentelijke Nota's kostenverhaal. De onderhavige Nota is dus niet bedoeld om uiteen te zetten hoe de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT) ten aanzien van investeringen in de openbare ruimte worden toegepast.

Het beleid van de onderhavige Nota kostenverhaal heeft betrekking op principes omtrent ambtelijke kosten, bovenwijkse voorzieningen en fondsvorming.

Leeswijzer:

In deze Nota is gekozen voor een beschrijvende en uitleggende benadering aan de hand waarvan wordt toegewerkt naar conclusies voor beleidskeuzes. Door deze aanpak wordt ook duidelijk dat en hoe de verschillende beleidskeuzes onderling met elkaar samenhangen. Voor de overzichtelijkheid start de Nota met een opsomming van de beleidskeuzes (hoofdstuk 2). Daarna volgt een behandeling van de manier waarop de gemeente wil omgaan met het verhalen van ambtelijke kosten (hoofdstuk 3), een behandeling van de toerekening van bovenwijkse kosten en van de manier van omgaan met binnenplanse verevening; beide mede in relatie tot keuzes omtrent afbakeningen van exploitatiegebieden (hoofdstuk 4). De Nota vervolgt met een onderdeel over het werken met fondsen (hoofdstuk 5). Tenslotte wordt vooruitgeblikt op de manier van omgaan met kostenverhaal onder de Omgevingswet (hoofdstuk 6).

2. Beleidskeuzes



Dit hoofdstuk biedt het overzicht van de beleidskeuzes van de gemeente met betrekking tot kostenverhaal op grond van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening en van afdeling 13.6 van de Omgevingswet.

Beleidsregel 1: in het stadium van overleg over de aanvaardbaarheid van een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling worden de kosten van het ambtelijk apparaat en van de door haar in te schakelen externe adviseurs verhaald op de initiatiefnemer.

Beleidsregel 2: om de kosten van de ambtelijke inzet en de inzet van externe adviseurs te kunnen verhalen wordt, na een eerste verkenningsgesprek, direct een voorovereenkomst aangeboden. Zonder ondertekening van zo'n voorovereenkomst wordt geen verdere ambtelijke inzet gepleegd.

Beleidsregel 3: vanuit het oogpunt van kostenverhaal wordt als regel uitgegaan van contractvorming in drie stappen: een voorovereenkomst, dan een intentieovereenkomst en tenslotte een anterieure overeenkomst. Is er betrekkelijk snel duidelijkheid over de haalbaarheid dan kan, bij wijze van uitzondering, gekozen worden voor contractvorming in twee stappen: een voorovereenkomst gevolgd door een anterieure overeenkomst.

Beleidsregel 4: voor het aangaan van een intentieovereenkomst wordt gebruik gemaakt van een raming van de plankosten op basis van de plankostenscan bij de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan.

Beleidsregel 5: de te verhalen kosten bestaan uit de ambtelijke kosten, de kosten van externe adviseurs (waaronder ook kosten van juristen voor het opstellen van de overeenkomst en de gesprekken daarover), kosten van onderzoeken voor zover ervoor wordt gekozen dat de gemeente onderzoeken verricht en kosten met betrekking tot communicatie.

Beleidsregel 6: voor de hoogte van de in het voorstadium te verhalen kosten wordt uitgegaan van de werkelijk gemaakte kosten. Deze worden achteraf afgerekend.

Beleidsregel 7: voor gevallen waarin de afdeling Grondexploitatie van de Wro niet van toepassing is worden leges geheven voor de ambtelijke inzet op grond van de gemeentelijke legesverordening.

Beleidsregel 8: niet alleen vanuit een (stedenbouwkundig) oogpunt, maar ook vanuit kostenverhaalsoptiek denkt en handelt de gemeente zoveel mogelijk vanuit de van ruimtelijke en functionele samenhang van gebieden waar – vroeger of later – gebiedsontwikkelingen wenselijk kunnen zijn. Dat leidt ertoe dat, als de gemeente een verzoek om planologische medewerking ontvangt van een private partij op diens locatie, de gemeente nagaat of een dergelijke ontwikkeling beter onderdeel kan uitmaken van een beoogde ontwikkeling van meer locaties en aanpassingen van de openbare ruimte in een groter onderling samenhangend gebied.

Beleidsregel 9: Voor het bepalen van verdeelsleutels om proportionele kostentoerekeningen vast te stellen wordt, waar mogelijk, uitgegaan van het wettelijke principe van toerekening naar de mate van (verschil in) profijt.

Beleidsregel 10: Voor de aanleg van wegen en fietspaden wordt uitgegaan van de (verwachte) aantallen verkeersbewegingen per profiterend gebied.

Voor groenvoorzieningen wordt uitgegaan naar het (verwachte) aantal kavels voor woningen dat er gebruik van maakt én van verschil in verwachte mate van gebruik. Daar waar verschillen in de mate van gebruik onvoldoende overtuigend te benaderen en/of te motiveren vallen, wordt teruggevallen op het meer grofmazige uitgangspunt van verschillen in het aantal woningen, danwel het aantal woningequivalenten. Wanneer ook daarover (nog) te weinig onduidelijkheid bestaat wordt toegerekend naar rato van het aantal m² uitgeefbaar gebied.

Beleidsregel 11: De invulling van de woningequivalenten wordt per ontwikkeling afzonderlijk bepaald.

Beleidsregel 12: De kosten van visies, masterplannen en stedenbouwkundige uitwerkingen worden naar evenredigheid verdeeld over al de betreffende deelgebieden. Toegerekend wordt naar rato van het aantal woningequivalenten, of, als er te weinig onduidelijkheid over invullingen is, naar rato van het aantal m² uitgeefbaar gebied.

Beleidsregel 13: Voor zover bestaand bebouwd gebied ook profijt ondervindt, wordt het proportionele deel van de kosten (voor zover dat niet contractueel kan worden afgewenteld op ontwikkelende partijen) door de algemene dienst gedragen.

Beleidsregel 14: Omdat, onder de Omgevingswet, bij toepassing van het organische model het tekort voor gemeentelijke rekening groter kan zijn dan bij het integrale model past de gemeente niet zonder meer het organische model toe bij organische ontwikkelingen, maar behoudt zij zich de vrijheid voor het integrale model toe te passen.

3. Ambtelijke kosten

In gevallen van actieve grondpolitiek verhaalt de gemeente haar kosten via gemeentelijke gronduitgifte. Dat kan overigens voor zover de gemeente erin slaagt alle gronden te verwerven. Voor zover de gemeente daar niet in slaagt en zij te maken heeft met eigenaren c.q. projectontwikkelaars die met succes een beroep op zelfrealisatie zouden kunnen doen, streeft de gemeente naar anterieure overeenkomsten. Als het sluiten van zulke overeenkomsten niet slaagt voor alle uitgeefbare gronden en het kostenverhaal daardoor niet (volledig) anderszins wordt verzekerd, wordt een exploitatieplan vastgesteld bij het planologische besluit. In geval van publiek-private samenwerking is dit niet anders: gemeente en ontwikkelaar maken afspraken over verwerving en ontwikkeling en kiezen vervolgens



voor kostenverhaal via gronduitgifte. Voor zover dat niet voor het hele gebied slaagt, kiest de gemeente voor kostenverhaal via anterieure overeenkomsten of een exploitatieplan. Ambtelijke kosten zijn in dat geheel dan evenredig toegerekend over de eigenaren in het te ontwikkelen gebied.

In gevallen van faciliterende grondpolitiek is in principe ook de route van een set anterieure overeenkomsten of een exploitatieplan mogelijk. Dan wenst de gemeente wel een bestemmingsplan vast te stellen, bijvoorbeeld vanwege een wens tot integrale (her)ontwikkeling van een gebied, maar vindt de sturing niet vooral plaats via eigendomspositie, maar via toepassing van het publiekrecht: het bestemmingsplan en eventueel een beeldkwaliteitsplan en – voor wat betreft het kostenverhaal – zo nodig een exploitatieplan. Voor ambtelijke kosten geldt dan hetzelfde als in het hiervoor geschetste geval van actieve grondpolitiek.

De twee bovengenoemde situaties zijn echter voor de gemeente Leiderdorp uitzonderingen. De meest voorkomende situatie is het faciliteren van een initiatief. Dan ligt het met de ambtelijke kosten wat ingewikkelder dan in de beide bovengenoemde situaties. De reden dat het wat ingewikkelder ligt is dat het regelmatig voorkomt dat het in het beginstadium van een initiatief voor de initiatiefnemer zelf lang niet altijd reeds uitgekristalliseerd is wat hij wil. Hij wil dan optimaliseren in samenspraak met de gemeente. Vaak is het bij aanvang ook niet helder in hoeverre realisatie voor de gemeente aanvaardbaar is. De gemeente moet dan gaan beoordelen. Dat gebeurt vaak aan de hand van onderzoeken en onderbouwingen die de gemeente dan van de initiatiefnemer vraagt. Er komt met andere woorden stapsgewijs meer helderheid. Ook wat de hoogte van de te verhalen kosten betreft neemt het inzicht pas geleidelijk toe. In al de stappen speelt de inzet van het ambtelijk apparaat een rol. Soms moet er ook advies van derden worden ingeschakeld om als gemeente het initiatief goed te kunnen beoordelen of ook en te begeleiden.

Soms is de uitkomst van zo'n proces dat de gemeente tot het oordeel komt dat een initiatief geen doorgang kan vinden of dat ontwikkeling alleen in sterk gewijzigd vorm kan plaatsvinden. Als een initiatief geen doorgang kan vinden, wordt er geen anterieure overeenkomst gesloten. Soms kan ook niet voorafgaand een intentieovereenkomst worden gesloten. Als een initiatief alleen in gewijzigde vorm kan plaatsvinden, wordt een anterieure overeenkomst meestal niet gesloten voor het oorspronkelijke initiatief, maar voor het gewijzigde initiatief. En soms komt het niet tot een intentieovereenkomst voor het oorspronkelijke initiatief. In een enkel geval is het vrijwel direct duidelijk dat een initiatief niet kan doorgaan. Maar meestal gaat het hier om processen van een half jaar tot een jaar en in enkele gevallen kan het ook wel twee jaar duren.

In zulke gevallen worden allerlei ambtelijke kosten gemaakt. In de regel worden in intentieovereenkomsten de afspraak gemaakt dat ambtelijke kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Het principe is dat de raming plaatsvindt door invulling van de zogenaamde plankostenscan, een invulmodel dat geleverd is bij de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan van 1 april 2017. De invulling leidt tot een forfaitair bedrag. Deze ministeriële regeling is bedoeld om in exploitatieplannen de raming van de plankosten te begrenzen. De regeling wordt in veel Nederlandse gemeenten ook gebruikt voor het aangaan van anterieure overeenkomsten. In Leiderdorp is het beleid dat deze regeling reeds wordt toegepast bij intentieovereenkomsten. Een derde deel van de – via de plankostenscan bepaalde – plankosten wordt betaald op basis van de intentieovereenkomst en twee derde deel op basis van de anterieure overeenkomst. Voor het voorstadium – de periode waarin het onzeker is of het al of niet tot een intentieovereenkomst (of ook direct tot een anterieure overeenkomst) komt was er tot de vaststelling van deze Nota kostenverhaal geen beleid.

Met de onderhavige Nota kostenverhaal wordt als beleidsregel vastgelegd dat de kosten in het voorstadium ook worden verhaald. Voor de hoogte van de in het voorstadium te verhalen kosten wordt uitgegaan van de werkelijke kosten. Deze worden forfaitair bepaald.

Beleidsregel 1: in het stadium van overleg over de aanvaardbaarheid van een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling worden de kosten van het ambtelijk apparaat en van de door haar in te schakelen externe adviseurs verhaald op de initiatiefnemer.

De ministeriële regeling plankosten exploitatieplan is niet geschikt voor toepassing in dit voorstadium. De redenen daarvan zijn de volgende:

- het programma (met eventuele bandbreedtes) is nog niet helder;
- de gebiedsomvang is nog niet duidelijk. Soms is het om stedenbouwkundige redenen wenselijk een groter gebied dan dat van initiatiefnemer bij een voorgenomen ontwikkeling te betrekken. Soms is verwerving van eigendommen of van de gemeente nodig;
- nog niet helder is of en zo ja welke ingrepen in de openbare ruimte nodig of wenselijk zijn;
- zaken als al of niet parkeren op eigen terrein, hoeveel en situering van waterberging, et cetera zijn nog niet duidelijk

Om toch de ambtelijke kosten in het voorstadium te kunnen verhalen wordt met de onderhavige Nota kostenverhaal als beleidsregel vastgelegd dat er in alle gevallen een voorovereenkomst wordt gesloten en dat hiermee wordt gekozen voor contractvorming in drie of twee:

- een voorovereenkomst – intentieovereenkomst – anterieure overeenkomst of;
- een voorovereenkomst gevolgd door een anterieure overeenkomst.

Een concept van een dergelijke voorovereenkomst is als bijlage bij deze Nota kostenverhaal gevoegd.



Bij de keus voor een voorovereenkomst is het aangaan van een intentieovereenkomst niet altijd nodig. Wanneer dat wel of niet nodig is, is niet vast te leggen. In ieder geval is dat nodig als het noodzakelijk is de haalbaarheid van het initiatief te kunnen toetsen. Het aangaan van een intentieovereenkomst wordt in de regel wel nagestreefd omdat de praktijk uitwijst dat er een fase in de beoogde ontwikkeling is waarin de haalbaarheid onderzocht moet worden. In het stadium na het aangaan van de voorovereenkomst is dan meer duidelijk geworden over de programmatische en

ruimtelijke wenselijkheid van het initiatief, maar de juridische, financiële en feitelijke haalbaarheid heeft in dat stadium nog onderzoek en beoordeling nodig.

Beleidsregel 2: om de kosten van de ambtelijke inzet en de inzet van externe adviseurs te kunnen verhalen wordt, na een eerste verkenningsgesprek, direct een voorovereenkomst aangeboden. Zonder ondertekening van zo'n voorovereenkomst wordt geen verdere ambtelijke inzet gepleegd.

Beleidsregel 3: vanuit het oogpunt van kostenverhaal wordt als regel uitgegaan van contractvorming in drie stappen: een voorovereenkomst, dan een intentieovereenkomst en tenslotte een anterieure overeenkomst. Is er betrekkelijk snel duidelijkheid over de haalbaarheid dan kan, bij wijze van uitzondering, gekozen worden voor contractvorming in twee stappen: een voorovereenkomst gevolgd door een anterieure overeenkomst.

Beleidsregel 4: voor het aangaan van een intentieovereenkomst wordt gebruik gemaakt van een raming van de plankosten op basis van de plankostenscan bij de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan.

Beleidsregel 5: de te verhalen kosten bestaan uit de ambtelijke kosten, de kosten van externe adviseurs (waaronder ook kosten van juristen voor het opstellen van de overeenkomst en de gesprekken daarover), kosten van onderzoeken voor zover ervoor wordt gekozen dat de gemeente onderzoeken verricht en kosten met betrekking tot communicatie en contractjuristen.

Beleidsregel 6: voor de hoogte van de in het voorstadium te verhalen kosten wordt uitgegaan van de werkelijk gemaakte kosten. Deze worden bijgehouden en achteraf afgerekend.

De afdeling Grondexploitatie van de Wro is niet altijd van toepassing. Soms zullen ambtelijke kosten daarom via de leges worden verhaald. Zoals gezegd is de wettelijke kostenverhaalsplicht van toepassing bij aangewezen bouwplannen en bij planologische besluiten. Soms is namelijk wel een planologisch besluit nodig, maar kan een voorgenomen ontwikkeling niet worden aangemerkt als aangewezen bouwplan. Of er mag wel worden gebouwd, maar is er geen vergunning voor het bouwen nodig. In zulke gevallen heeft de gemeente de toepassing van de legesverordening achter de hand om ambtelijke kosten te kunnen verhalen. Een legesverordening kan echter niet worden toegepast wanneer de afdeling Grondexploitatie van de Wro van toepassing is. Dan heeft de wettelijke regeling (wet in formele zin) voorrang op een gemeentelijke regeling.

Beleidsregel 7: voor gevallen waarin de afdeling Grondexploitatie van de Wro niet van toepassing is worden leges geheven voor de ambtelijke inzet op grond van de gemeentelijke legesverordening.

4. Bovenwijkse kosten en effecten binnenplanse verevening

4.1 Gebiedsaafbakening

In de afdeling Grondexploitatie van de Wro is de vaststelling van een exploitatieplan verplicht bij onder meer een bestemmingsplan en een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan: het publiekrechtelijk kostenverhaal. Die plicht geldt als zulke planologische besluiten tot bouwmogelijkheden leiden (aangewezen bouwplannen) en er kosten zijn die op de al genoemde kostensoortenlijst staan. Op die plicht bestaat een uitzondering als het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld via gemeentelijke gronduitgifte of via anterieure overeenkomsten (het privaatrechtelijk kostenverhaal). Omdat de wet een uitzondering hanteert betekent dit dat voor privaatrechtelijk kostenverhaal gedacht moet worden vanuit de publiekrechtelijke mogelijkheden. Die laatste vormen het referentiekader en de uitkomst ervan wordt in de regel als bodem van de te verhalen kostenverhaalsbedragen beschouwd. In dit verband is artikel 6.13 lid 6 Wro van belang voor kostenverhaalsbeleid. Dit artikel luidt als volgt: "Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet."

Uit dit artikel vloeien twee principes voort:

- a. Dat kosten worden verhaald als ze profijt hebben voor een ontwikkellocatie, daaraan toerekenbaar zijn (een causaal verband hebben) en dat, als andere gebieden ook profijt hebben, de kosten proportioneel (naar evenredigheid) aan die ontwikkellocatie worden toegerekend; de zogenaamde PTP-criteria.
- b. Dat kosten aan een ontwikkellocatie kunnen worden toegerekend, ook als maar een deel van die locatie profijt heeft van de kosten.

Voor kostenverhaal via een exploitatieplan – en daarmee ook voor het gemeentelijk kostenverhaalsbeleid – is nog een ander principe van belang, namelijk dat kosten verhaald mogen worden tot het niveau van de geraamde opbrengsten (artikel 6.16 Wro). Dit betekent dat, als er meer kosten dan opbrengsten zijn, het tekort voor rekening van de gemeente komt, de zogenaamde macro-aftopping.



Van belang voor het kostenverhaalsbeleid is te onderkennen dat de toepassing van deze principes relevant is voor de keus om de grenzen van ontwikkellocaties te bepalen. Die grenzen zijn van belang voor stedenbouwkundige, programmatische en andere ruimtelijke afwegingen, ze zijn ook van belang voor kostenverhaalsafwegingen.

Zoals gezegd hebben initiatieven meestal, maar niet altijd betrekking op de locatie van de initiatiefnemer: zijn eigen grondpositie. Voor een goede stedenbouwkundige invulling is het, vanuit gemeentelijke optiek, niet vanzelfsprekend dat de betreffende grondpositie een geschikte, de enig geschikte of de meest geschikte afbakening is voor gebiedsontwikkeling. De gemeente behoudt zich de beoordelingsvrijheid en de keuze voor om uit te spreken dat een ontwikkeling voor een groter gebied dan alleen dat van de initiatiefnemer gewenst is en dat een integrale benadering wenselijk is.

Nu is de afbakening van het gebied voor een gebiedsontwikkeling medebepalend voor de vraag of ingrepen in de openbare ruimte of andere maatregelen aan het gebied geheel of gedeeltelijk kunnen worden toegerekend. In relatief grote gebieden zijn kostenposten eerder binnenwijks en, omgekeerd, in relatief kleine gebieden zijn kostenposten eerder buitenwijks of hebben eerder een gebiedsoverstijgend karakter. In dat laatste geval wordt de term bovenwijks gebruikt. Met een voorbeeld kunnen verschillen vanwege gebiedsafbakening worden verduidelijkt.

Stel dat een ontwikkellocatie om stedenbouwkundige redenen van ruimtelijke en/of functionele samenhang wordt afgebakend door een deel dat ontsloten kan worden op een bestaande weg (West) en een deel dat ontsloten moet worden door een nieuwe weg (Oost). De delen West en Oost zijn even groot en op beide delen kan eenzelfde woningbouwprogramma worden gerealiseerd. Vanwege deze gelijke woningbouwprogramma's hebben West en Oost eenzelfde opbrengend vermogen en dragen elk voor de helft bij in alle kosten. De nieuwe weg kost € 1 miljoen. Stel dat voor West en Oost samen een bestemmingsplan en exploitatieplan wordt vastgesteld dat bij deze uitgangspunten sluit op nul. Dan worden alle kosten van de nieuwe weg verhaald op het gehele gebied, ondanks dat West er geen profijt van heeft. Wanneer nu gekozen zou worden voor twee bestemmingsplannen en twee exploitatieplannen zou de nieuwe weg niet kunnen worden toegerekend aan West omdat West er geen profijt van heeft. De helft van de kosten van de nieuwe weg kan daardoor niet worden toegerekend. Het bedrag van € 1 miljoen drukt nu geheel op Oost in plaats van voor de helft. Daarmee slaat een sluitende exploitatie om in een tekort op de exploitatie van Oost van € 0,5 miljoen. Bij West daarentegen ontstaat een overschot van € 0,5 miljoen. De kans dat dit overschot – via een exploitatieplan – kan

worden verevend met het tekort van Oost is onzeker.¹ Via een anterieure overeenkomst kan de gemeente dit tekort wel verevenen; maar alleen op basis van vrijwillige instemming bij de eigenaar/eigenaren van de gronden in West.

Maar stel nu dat West één grondeigenaar kent en deze voor zijn gronden planologisch toestemming aan de gemeente vraagt en de gemeente daaraan meewerkt door alleen voor die gronden een bestemmingsplan vast te stellen. Als de eigenaar niet bereid is anterieur het betreffende tekort van € 0,5 miljoen bij te dragen, komt dat voor gemeentelijke rekening als later, voor Oost, een bestemmingsplan wordt vastgesteld en de nieuwe weg wordt aangelegd. Gevolg is dan dat er 'weglekeffecten' optreden. In dit voorbeeld worden de kosten van de nieuwe weg binnenplans verevend als bestemmingsplan en exploitatieplan voor het geheel van West en Oost wordt vastgesteld. Een dergelijk effect treedt niet alleen op voor de realisatie van openbare voorzieningen zoals een weg, maar is ook aan de orde voor de kosten die eigenaren hebben op de uitgeefbare delen binnen de ontwikkellocatie. Ook hier kan met een voorbeeld een verschil vanwege gebiedsafbakening worden verduidelijkt.

Stel dat een ontwikkellocatie om stedenbouwkundige redenen van ruimtelijke en/of functionele samenhang wordt afgebakend door een deel dat onbebouwd is (Noord) en een deel dat bebouwd is welke bebouwing gesloopt moet worden als de eigenaar nieuwe functies wil realiseren (Zuid). De gemeente is van mening dat de bebouwing in Zuid, vanwege jarenlange leegstand, in toenemende mate verloederend met zich meebrengt; een verloederend die verderstrekkende effecten heeft dan alleen voor Zuid. De gemeente acht sloop en nieuwbouw niet slechts aanvaardbaar, maar ook gewenst. De delen Noord en Zuid zijn even groot en op beide delen kan eenzelfde woningbouwprogramma worden gerealiseerd. Vanwege deze gelijke woningbouwprogramma's hebben Noord en Zuid eenzelfde opbrengend vermogen en dragen elk voor de helft bij in alle kosten. Stel dat voor Noord en Zuid samen een bestemmingsplan en exploitatieplan wordt vastgesteld dat bij deze uitgangspunten sluit op nul. De inbrengwaarde van de eigenaar van gronden in Zuid is € 2 miljoen hoger dan die van de eigenaar in Noord. De eigenaar van Noord betaalt hier in zijn exploitatiebijdrage de helft aan mee (omdat hij vanwege een gelijk opbrengend vermogen aan alle kostenposten voor de helft bijdraagt). De sluitende exploitatie is een samenstel van een tekort van € 2 miljoen op Zuid en een overschot van € 2 miljoen op Noord.

Maar stel nu dat de eigenaar van Noord voor zijn gronden planologisch toestemming aan de gemeente vraagt en de gemeente daaraan meewerkt door alleen voor die gronden een bestemmingsplan vast te

1) Hier geldt een kanttekening: een dergelijke verevening zou een vorm van bovenplanse verevening zijn. Op grond van artikel 6.13 lid 7 Wro kan de gemeente een fondsbijdrage voor bovenplanse kosten opnemen in een exploitatieplan. Die bovenplanse kosten moet dan wel voldoen aan de PTP-criteria. Over de vraag of dit voor verevening van tekorten ook werkelijk mogelijk is, bestaat in de literatuur veel onzekerheid met name vanwege twijfels over de vraag óf wel aan al deze drie criteria kan worden voldaan.



stellen. Dan wordt de gemeente later geconfronteerd met een probleem in Zuid. De eigenaar gaat, vanwege het tekort door de kapitaalvernietiging van de aanwezige bebouwing, niet over tot herontwikkeling. De gemeente kan hierin bijspringen door het tekort van € 2 miljoen te dekken. Dat is het bedrag dat de gemeente, vanwege de toepassing van de macro-aftopping, moet dekken als ze een bestemmingsplan met exploitatieplan vaststelt voor alleen de locatie Zuid. Mogelijk heeft de gemeente dat er voor over om de verloedering tot stand te brengen en nieuwe impulsen te geven aan Zuid en de omliggende omgeving. De gemeentelijke bijdrage in het tekort had voorkomen kunnen worden door voor Noord en zuid samen een bestemmingsplan en exploitatieplan vast te stellen.

Gelet op de mogelijkheid dat situaties als in deze twee voorbeelden zich in de praktijk kunnen voordoen stelt de gemeente met de onderhavige Nota kostenverhaal daarom als beleidsregel vast dat verzoeken om medewerking aan een initiatief niet op zichzelf beschouwd worden, maar steeds in samenhang met omliggende gebieden.

Beleidsregel 8: niet alleen vanuit een (stedenbouwkundig) oogpunt, maar ook vanuit kostenverhaalsoptiek denkt en handelt de gemeente zoveel mogelijk vanuit de ruimtelijke en functionele samenhang van gebieden waar– vroeger of later – gebiedsontwikkelingen wenselijk kunnen zijn. Dat leidt ertoe dat, als de gemeente een verzoek om planologische medewerking ontvangt van een private partij op diens locatie, de gemeente nagaat of een dergelijke ontwikkeling beter onderdeel kan uitmaken van een beoogde ontwikkeling van meer locaties en aanpassingen van de openbare ruimte in een groter onderling samenhangend gebied.

4.2 Verdeelsleutel voor toerekening van bovenwijkse kosten

De term bovenwijkse kosten wordt veelal gebruikt voor kostenposten die een gebiedsoverstijgend karakter hebben. Dat is regelmatig het geval voor investeringen die buitenwijken worden gedaan. Het kan ook voorkomen dat een investering buiten de wijk, waarvoor een planologisch besluit wordt genomen bestemmingsplan, alleen voor de betreffende wijk is bedoeld en profijt heeft. Investerings die binnenwijken worden gedaan hebben vaak profijt alleen voor de betreffende wijk,

maar kunnen soms ook een gebiedsoverstijgend karakter. Met andere woorden: bij bovenwijkse kosten kan het dus zowel over buitenwijkse als binnenwijkse kosten gaan.

Wanneer er sprake is van vaststelling van een exploitatieplan moeten bovenwijkse kosten proportioneel worden toegerekend, dat wil zeggen naar de mate van profijt. Wat in een concreet geval proportioneel is kan per kostenpost verschillen. Een wat abstract criterium dat gehanteerd kan worden is de invloedssfeer van een openbare voorziening.

- Voor de aanleg van een weg ligt het voor de hand af te gaan op de verkeersstromen die ontstaan naar aanleiding van de aanleg. Veelal wordt daarover een inschatting gedaan aan de hand van verkeersmodellen. Het punt is namelijk dat voor de kostentoerekening een inschatting van de verkeerseffecten vooraf moet worden gedaan en niet kan worden gewacht totdat – na de aanleg – de opgetreden effecten gemeten kunnen worden.
- Bij de aanleg van groen ligt het voor de hand onderscheid te maken tussen de omvang en aard van de groenvoorziening. Kleinschalig groen heeft, vanwege uitzicht, vooral profijt voor aanliggende woningen. Groen met speelvoorzieningen heeft wellicht ook profijt voor een schil van woningen daaromheen. Wanneer groen een bredere recreatieve functie heeft – bijvoorbeeld een park – is de kring van profiterende woningen waarschijnlijk nog weer wat groter. Hier ligt het voor de hand het aantal woningen dat profijt heeft als criterium te hanteren.
- Een gebiedsontwikkeling betreft niet altijd de realisatie van één functie, alleen woningen of alleen bedrijven. Soms is er sprake van het mogelijk maken van meer functies. Te denken valt aan gebieden waar zowel woningen als bedrijven/kantoren (en mengingen daarvan op een kavel) en eventueel winkels mogelijk worden gemaakt. Dan kan, qua verdeelsleutel, niet alleen worden gekeken naar het aantal woningen dat profiteert, maar ook naar bedrijven en/of kantoren. Dan wordt gelet op het aantal m2 bruto-vloeroppervlak (bvo) aan winkels en kantoren en bedrijven. Voor bedrijven kan ook gekozen worden voor het aantal m2 uitgeefbare grond. Dat kan voor andere functies ook wanneer, bijvoorbeeld vanwege globaal en flexibel bestemmen, niet goed bepaalbaar is om welke aantallen c.q. m2 bvo het kan gaan. Om aantallen woningen, aantallen m2 bvo en/of aantallen m2 uitgeefbaar onder één gelijke noemer te brengen wordt het begrip woningequivalent gebruikt. Dan wordt 150 m2 uitgeefbare grond of 100 m2 bijvoorbeeld gelijkgeschakeld aan één woning. Een nuancering daarbij is dat binnen de categorie woningen nader onderscheid gemaakt kan worden. Dan is bijvoorbeeld een rijenwoning het uitgangspunt voor één equivalent en wordt een vrijstaande woning gelijkgeschakeld aan twee woningequivalenten. Overigens, wanneer dit voorbeeld ook als beleidsregel zou worden vastgelegd zou worden voorbijgegaan aan verschillen in de werkelijkheid per gebiedsontwikkeling. Soms is ook op het niveau van aantallen woningen en aantallen m2 bvo (nog) te weinig duidelijkheid. Dan wordt teruggevallen op veronderstellingen over het aantal m2 uitgeefbaar gebied. Die veronderstellingen worden dan bepaald door ervaringsgegevens in gebiedsontwikkelingsprojecten.

Beleidsregel 9: Voor het bepalen van verdeelsleutels om proportionele kostentoerekeningen vast te stellen wordt, waar mogelijk, uitgegaan van het wettelijke principe van toerekening naar de mate van (verschil in) profijt.



Beleidsregel 10: Voor de aanleg van wegen en fietspaden wordt uitgegaan van de (verwachte) aantallen verkeersbewegingen per profiterend gebied. Voor groenvoorzieningen wordt uitgegaan naar het (verwachte) aantal kavels voor woningen dat er gebruik van maakt én van verschil in verwachte mate van gebruik. Daar waar verschillen in de mate van gebruik onvoldoende overtuigend te benaderen en/of te motiveren vallen, wordt teruggevallen op het meer grofmazige uitgangspunt van verschillen in het aantal woningen, danwel het aantal woningequivalenten. Wanneer ook daarover (nog) te weinig onduidelijkheid bestaat wordt toegerekend naar rato van het aantal m2 uitgeefbaar gebied.

Beleidsregel 11: De invulling van de woningequivalenten wordt per ontwikkeling afzonderlijk bepaald. Proportionele toerekening speelt niet alleen een rol bij voorzieningen van openbaar nut, maar ook bij het opstellen van visies en (master)plannen. Daarbij gaat het niet om bestaand bebouwde gebieden die profiteren, maar om al degenen die ontwikkelmogelijkheden krijgen. De ene keer is de omvang van het gebied van een visie of masterplan gelijk aan dat van het vast te stellen planologisch besluit; een andere keer is het gebied van de visie of het masterplan groter. Soms worden bestemmingsplannen namelijk achtereenvolgens in de tijd worden vastgesteld. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn omdat de uitvoerbaarheid van fase 2 binnen tien jaar niet afdoende onderbouwd kan worden. Een andere reden kan zijn dat de ontwikkeling van een deelgebied zelf nog onvoldoende duidelijk is en dat, telkens wanneer een ontwikkeling voor een deelgebied wel voldoende duidelijk is, er een postzegelbestemmingsplan wordt vastgesteld of dat met toepassing van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Ook de omgekeerde route is mogelijk. In beleidsregel 8 is immers uitgegaan van de mogelijkheid dat, naar aanleiding van een initiatief voor een bepaalde locatie, wordt besloten een visie of masterplan vast te stellen voor een groter gebied. In al dit soort gevallen is het evenredig dat de kosten van bedoelde visies en masterplannen worden verdeeld over alle deelgebieden binnen het totale gebied van visie en/of masterplan. Dat geldt ook voor de kosten van stedenbouwkundige uitwerkingen.

Beleidsregel 12: De kosten van visies, masterplannen en stedenbouwkundige uitwerkingen worden naar evenredigheid verdeeld over al de betreffende deelgebieden. Toegerekend wordt naar rato van het aantal woningequivalenten, of, als er te weinig onduidelijkheid over invullingen is, naar rato van het aantal m2 uitgeefbaar gebied.

De toepassing van de PTP-criteria leidt er toe dat soms ook bestaand bebouwde gebieden profijt ondervinden van een bepaalde voorziening van openbaar nut. Op basis van de afdeling Grondexploitatie van de Wro is het proportionele deel, dat aan die meeprofiterende gebieden in de bestaande bebouwing wordt toegerekend, niet feitelijk verhaalbaar. Dat is althans via exploitatieplannen niet verhaalbaar, maar ook via anterieure overeenkomsten is dat deel niet altijd (geheel) verhaalbaar. Dat niet verhaalbare deel zal daarom aan de algemene dienst worden toegerekend.

Beleidsregel 13: Voor zover bestaand bebouwd gebied ook profijt ondervindt, wordt het proportionele deel van de kosten (voor zover dat niet contractueel kan worden afgewenteld op ontwikkelende partijen) door de algemene dienst gedragen.

5. Fondsvorming

Fondsbijdragen kunnen worden verkregen voor zaken die vallen onder de kostensoortenlijst van het Bro. Dan hebben ze betrekking op bovenwijkse kosten, zoals bedoeld in de hoofdstukken 1 en 4 van deze Nota. Er zijn echter ook fondsbijdragen mogelijk voor zaken die buiten de kostensoortenlijst vallen.

Als dat het geval is, wordt er – in termen van de wetgever- gesproken van bovenplanse verevening.² In termen van de Afdeling grondexploitatie van de Wro wordt dan gesproken over

- financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 6.24 lid 1 Wro), de privaatrechtelijke toepassing van bovenplanse verevening;
- respectievelijk fondsbijdragen voor bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro), de publiekrechtelijke toepassing van bovenplanse verevening.

Beide artikelen geven aan dat de betreffende ruimtelijke ontwikkelingen c.q. projecten waarvoor bovenplanse fondsbijdragen worden opgelegd vermeld moeten zijn in de structuurvisie van de gemeente. Voor bovenplanse fondsbijdragen op grond van artikel 6.13 lid 7 geldt bovendien dat de besteding van de fondsbijdragen in de structuurvisie moeten zijn aangegeven. Op basis van de wetsgeschiedenis kan voorts worden geconstateerd dat in de structuurvisie de samenhang tussen de te verevenen elementen moet worden verwoord/gemotiveerd.

In de structuurvisie van de gemeente Leiderdorp wordt op de bladzijden 126 tot en met 128 op deze materie ingegaan. Het gaat dan om een financiële verevening van de ene met de andere ontwikkeling of binnen een ontwikkeling waarvan de afbakening groter is dan die van het planologische besluit. De gemeente Leiderdorp kiest voor voortzetting van de lijn zoals die in de structuurvisie is opgenomen en fondsen te vormen voor:

- sociale woningbouw

²) Wro en Bro zelf bevatten deze term niet, maar de wetgeschiedenis van de afdeling Grondexploitatie in de Wro wel. Die wetsgeschiedenis maakt de link met de hierna te noemen artikelen 6.24 lid 1 en 6.13 lid 7 Wro duidelijk.



- revitalisering/herstructurering bedrijventerrein
- integrale gebiedsontwikkeling

Voor de Baanderij zal, in lijn met de principes rond het fonds integrale gebiedsontwikkeling, een fonds worden ingesteld voor de transformatie van de Baanderij die de gemeente mogelijk wil maken. Mogelijk vindt in de toekomst een samenvoeging plaats zodat een fonds

'revitalisering/herstructurering/transformatie ontstaat'. Voor de Baanderij is een gebiedsvisie in voorbereiding. Wanneer deze gebiedsvisie in een verder stadium is, wordt het mogelijk beslissingen te nemen over de mogelijkheden van een fonds voor de transformatie van dit gebied. Als dat zover is en de ideeën rond fondsvorming wat concreter zijn, zal deze Nota daar op worden aangepast.

6. Kostenverhaal onder de Omgevingswet

In de Omgevingswet wordt niet meer, zoals in de Wro, gesproken over het verhalen van de kosten van grondexploitatie, maar over kostenverhaal. De Omgevingswet is in 2016 aanvaard door het parlement. In een later stadium van het wetgeveingsproces (Invoeringswet, Aanvullingswetten) is ervoor gekozen de regeling over het kostenverhaal substantieel te wijzigen.

Op 1 februari 2019 heeft de regering het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom (Awg) naar de Tweede Kamer gestuurd. Dat voorstel handelt onder meer over onteigening, voorkeursrechten en bevat ook een deel over de kostenverhaalsregeling. Dat deel dient dus ter vervanging van de kostenverhaalsregeling zoals die in de aanvaarde Omgevingswet is opgenomen.

Deze regeling heeft twee modellen voor kostenverhaal: een model voor integrale en een model voor organische gebiedsontwikkeling.

Het model voor integrale gebiedsontwikkeling wijkt niet principieel af van de regeling zoals de Wro die kent in de afdeling Grondexploitatie. Er zijn wel wijzigingen, maar deze leiden niet tot wijziging van kostenverhaalsbeleid voor de gemeente. De gemeentelijke voorkeur voor het aangaan van anterieure overeenkomsten blijft bestaan. De wettelijke situatie blijft namelijk zo dat, als het kostenverhaal voor het hele gebied (het gebied met aangewezen bouwplannen en aanpassingen van de openbare ruimte) anderszins verzekerd is, de gemeente niet verplicht (overigens wel bevoegd) is het publiekrechtelijk kostenverhaal toe te passen.

Het model voor organische gebiedsontwikkeling wijkt wel principieel af. Onder de Wro en onder het integrale model van de Awg geldt het principe van de zogenaamde macro-aftopping. Dat betekent dat als er in een exploitatieplan meer kosten dan opbrengsten zijn geraamd, de gemeente niet méér kosten kan verhalen dan het niveau van de opbrengsten toelaat. Een eventueel tekort is voor rekening van de gemeente. Voor de toepassing van het organische model geldt dit niet op het niveau van het hele gebied, maar per bouwactiviteit. Dan is ook niet de term 'macro-aftopping' aan de orde, maar de term 'waardevermeerderingstoets'. Zodra een kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd voor een activiteit moet de gemeente, als ze besloten heeft het organische model toe te passen, toetsen of de waardevermeerdering van de gronden, waarover de bouwactiviteit zich uitstrekt, voldoende is om de gehele berekende kostenverhaalsbijdrage te betalen. Is dat niet voldoende, dan wordt slechts een deel van de bijdrage betaald. Als de waardevermeerdering nul of negatief³ is, wordt niets betaald. De gemeente heeft echter wel kosten. In het organische model mogen alleen de publieke kosten worden verhaald: de kosten van openbare voorzieningen, gemeentelijke plankosten en de eventuele kosten van nadeelcompensatie. Omdat dit per bouwactiviteit wordt gezien en niet voor het gehele kostenverhaalsgebied, kan de toepassing van het organische model een andere uitkomst van het totaalbedrag (van alle bouwactiviteiten bij elkaar) te zien geven dan bij de toepassing van het integrale model. Van het effect van binnenplanse verevening is daardoor in mindere mate sprake dan bij het integrale model. In sommige gevallen kan het tekort dat voor rekening van de gemeente komt bij het organische model groter zijn dan bij het integrale model.

Beleidsregel 14: Omdat bij toepassing van het organische model het tekort voor gemeentelijke rekening groter kan zijn dan bij het integrale model past de gemeente niet zonder meer het organische model toe bij organische ontwikkelingen, maar behoudt zij zich de vrijheid voor het integrale model toe te passen.

Het heeft er op geleken dat de mogelijkheid om in anterieure overeenkomsten financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op te nemen zou vervallen in de Omgevingswet. Maar op 22 maart 2019 heeft de Minister een Nota van wijziging op het voorstel van de Awg naar de Tweede Kamer gestuurd. Daarin wordt voorgesteld in de Omgevingswet een vergelijkbare regeling op te nemen als die van artikel 6.24 lid 1 Wro (privaatrechtelijk). Een regeling vergelijkbaar met die van artikel 6.13 lid 7 Wro (publiekrechtelijk) wordt bewust niet voorgesteld. Op basis van deze Nota van wijziging vervalt dus de mogelijkheid om bovenplanse kosten in kostenverhaalsregels bij het omgevingsplan op te nemen. Gedoeld wordt op de bovenplanse kosten zoals deze onder de Wro op grond van artikel 6.13 lid 7 via een exploitatieplan verhaald kunnen worden. De rol van een structuurvisie wordt onder Omgevingswet

3) Want in beginsel kan er ook sprake zijn van een waardevermindering.



overgenomen door een omgevingsvisie of een programma. Het bedingen van financiële bijdragen voor een gebiedsontwikkeling blijft dus mogelijk (als het parlement de Nota van wijziging aanvaardt) mits er een basis voor is gelegd in een omgevingsvisie of programma en de samenhang wordt benoemd. De toelichting op de Nota van wijziging geeft aan dat aannemelijk moet zijn dat de activiteiten nog wel financieel uitvoerbaar moeten blijven. De toelichting geeft verder aan dat de activiteiten waarvoor een bijdrage kan worden bedongen bij algemene maatregel van bestuur zullen worden aangewezen.



Bijlage 1 Voorovereenkomst kostenverhaal ambtelijke kosten

<<*** naam initiatiefgebied ***>>

De ondergetekenden:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Leiderdorp, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester <<***de heer***>> <<***mevrouw***>> ***naam***, ***danwel zijn/haar gemachtigde *** , ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. <<***>>, hierna te noemen "de gemeente";

en

- II. <<***>>, statutair gevestigd en kantoorhoudende <<***>>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <<***>>, in de hoedanigheid van <<***>>, hierna te noemen "Exploitant";

De gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk aangeduid als: "Partijen"

In aanmerking nemende dat

- Op verzoek van Exploitant een eerste overleg heeft plaatsgevonden over zijn vraag om medewerking van de gemeente aan de ontwikkeling van <<naam initiatiefgebied>>;
- De gemeente op basis van dit eerste overleg niet heeft kunnen vaststellen of deze ontwikkeling wenselijk en haalbaar is en dat om de wenselijkheid en de haalbaarheid te kunnen bepalen nader overleg en nadere werkzaamheden tussen en door partijen nodig zijn om te kunnen komen tot een intentie-overeenkomst op weg naar een eventuele anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro <<***of, als de gemeente de stap van een intentie-overeenkomst zou willen overslaan : een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro ***>>;
- De gemeente aan Exploitant heeft meegedeeld dat alle ambtelijke kosten, verbonden aan de gemeentelijke inzet in verband met het verzoek van de exploitant, voor rekening van Exploitant komen vanaf het moment van beëindiging van het genoemde eerste overleg;
- Met de bereidheid om ambtelijke inzet te leveren de gemeente niet verplicht is tot het aangaan van een intentie-overeenkomst <<***of, als de gemeente de stap van een intentie-overeenkomst zou willen overslaan : een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro ***>>, maar dat de ambtelijke inzet juist bedoeld is om te kunnen bepalen of de gemeente dergelijke intentie-overeenkomst wenselijk is.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen onder de volgende voorwaarden en bedingen:

A Definities en begrippen

Artikel 1 Definities en begrippen

1. In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Anterieure overeenkomst:

Overeenkomst tussen de gemeente en de exploitant over grondexploitatie gesloten na een Intentie-overeenkomst.

Intentie-overeenkomst

Overeenkomst waarin partijen, voor wat betreft de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van elk van beide Partijen, onderzoeken of het verzoek van Exploitant wenselijk en haalbaar is, waarbij Exploitant zich er van bewust is dat, als de gemeente wenselijke aspecten ziet in de ontwikkeling waar Exploitant om verzoekt, de gemeente in die zin voorwaarden kan stellen met het oog op aanpassing van de door Exploitant beoogde ontwikkeling.

Kostenverhaal:

Het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.12 en artikel 6.17 lid 1 Wro.

Overeenkomst

Deze Voorovereenkomst kostenverhaal ambtelijke kosten.

Openbaar gebied:



De in het initiatiefgebied te realiseren voorzieningen van openbaar nut, inclusief de bijbehorende ondergrond.

Initiatiefgebied:

De grond die Exploitant in ontwikkeling wenst te brengen, inclusief de eventuele openbare ruimte die (her)ingericht moet worden vanwege voorgenomen bouwplannen van Exploitant, inclusief eventueel in te brengen gemeentelijke gronden. Dit betreft het gebied kadastraal bekend gemeente ***, sectie <<***>>, nummers <<***>>, ter grootte van <<***>> m2, plaatselijk bekend als <<***>>, zoals nader aangeduid op de tekening (bijlage 1).

Wro:

Wet ruimtelijke ordening.

B Algemeen

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is het waarborgen van het verhaal van ambtelijke kosten, verbonden aan de inzet van uren van ambtenaren van de gemeente voor overleg over en eventueel onderzoek naar de wenselijkheid van de ontwikkeling..

Artikel 2 Verhalen kosten ambtenaren en door de gemeente ingehuurd externe advisering

1. Voor wat betreft de beoordeling van de wenselijkheid van de ontwikkeling stellen Partijen vast dat deze geheel voor rekening en risico van Exploitant is. Exploitant is er zich van bewust dat hij, in een eventuele vervolgfase van contracteren, garanties zal moeten bieden voor de financiële uitvoerbaarheid van zijn plannen.
2. De gemeente maakt voor de beoordeling van de wenselijkheid van de ontwikkeling kosten als gevolg van ambtelijke inzet en van advisering door extern ingehuurd deskundigen. Deze kosten worden geheel door Exploitant aan de gemeente vergoed.
3. De in lid 2 bedoelde kosten worden door Exploitant aan de gemeente betaald telkens op basis van een factuur die <<***maandelijks***>> <<***per kwartaal***>> aan Exploitant wordt verstuurd. Deze factuur bevat een bijlage met een onderbouwing van de bestede uren en de bijbehorende uurtarieven.
4. Het in lid 3 bedoelde bedrag wordt binnen twee weken aan de gemeente voldaan door overmaking op bankrekeningnummer *** ten name van de gemeente Leiderdorp onder vermelding van 'Vergoeding kosten ambtelijke inzet <<***naam initiatiefgebied***>>. Over dit bedrag is geen BTW verschuldigd. <<*** een zelfde regeling voor het bedrag van de nabetaling c.q. terugbetaling (voor de terugbetaling het bankrekeningnummer van Exploitant opnemen en het aantal weken waarbinnen wordt terugbetaald.

Artikel 3 Einde overeenkomst/ Ontbinding

1. De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden totdat tussen Partijen geconstateerd is dat óf er niet wordt gewerkt aan een vervolgovereenkomst omdat de gemeente tot de conclusie komt dat de ontwikkeling niet gewenst of niet mogelijk is of omdat Exploitant tot de conclusie komt dat verdere voorbereidingen omtrent de ontwikkeling niet langer zinvol is. De meest gerede partij kan, voor het beëindigen van de Overeenkomst alsdan volstaan met een aangetekende schriftelijke mededeling van deze conclusie. De overeenkomst wordt als beëindigd beschouwd met twee weken na de verzending van deze schriftelijke mededeling.
2. De Overeenkomst eindigt eveneens op het moment dat zowel Exploitant als de gemeente een handtekening heeft gezet onder een vervolgovereenkomst.
3. Ontbinding is mogelijk in geval Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op haar goederen wordt gelegd, is de gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
4. Aan een beëindiging of ontbinding op grond van bovenstaande zal Exploitant geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook.

Artikel 4 Overig

1. Alle uit de Overeenkomst voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter, zijnde de rechtbank <<*** naam rechtbank ***>>.



Artikel 5 Bijlagen

1. Bij deze overeenkomst horen onverbrekkelijk de volgende bijlage(n):
 1. Bijlage 1: Kaart initiatiefgebied

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Leiderdorp op (datum)

De gemeente,
<<naam>>,

Exploitant
<<naam>>