

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom inhoudende Nota Kostenverhaal

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Kostenverhaal. Deze nota sluit aan op de Structuurvisie Bergen op Zoom 2030. Deze structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente tot 2030. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijke leidraad voor het nemen van concrete ruimtelijke beslissingen. De structuurvisie bevat naast de ruimtelijke visie een lijst met projecten waarmee de gemeente, samen met andere partijen, de ruimtelijke ambities wil realiseren en is de basis voor kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven.

De Nota Kostenverhaal bevat ten aanzien van het kostenverhaal het kader voor de wijze waarop de gemeentelijke kosten worden verhaald op initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betreft beoogde ruimtelijke ontwikkelingen op particuliere grond, waarbij de initiatiefnemer het initiatief neemt om een beoogd bouwplan te realiseren en waarvoor een ruimtelijke procedure noodzakelijk is.

Hoofdstuk 2 bevat een korte weergave van het wettelijk kader vanuit de Grondexploitatiewet om tot kostenverhaal over te gaan en welk gemeentelijk beleid hierin wordt gevoerd. Hoofdstuk 3 bevat een opsomming van de verschillende categorieën van kostenverhaal en de manier waarop de te verhalen bedragen worden bepaald. In hoofdstuk 4 wordt ter afsluiting een aantal overige onderdelen toegelicht.

2. Wettelijk kader en gemeentelijk beleid

2.1 Wettelijk kader

De gemeente is op grond van de Wro (afdeling 6.4, ook wel bekend als 'Grondexploitatiewet') verplicht om kosten te verhalen op initiatiefnemers. Daarbij kan de gemeente gebruik maken van een exploitatieplan gevolgd door een posterieure overeenkomst (publiekrechtelijk spoor) of een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk spoor).

Het publiekrechtelijk spoor houdt in dat de gemeenteraad verplicht is door middel van een exploitatieplan kosten publiekrechtelijk te verhalen op een initiatiefnemer door daarbij een exploitatiebijdrage in rekening te brengen voor een ruimtelijke procedure.

De verplichting voor het vaststellen van een exploitatieplan via het publiekrechtelijk spoor komt te vervallen als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan het geval zijn als afspraken met initiatiefnemers over kostenverhaal via het privaatrechtelijk spoor zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Met het sluiten van een anterieure overeenkomst vervalt de verplichting voor het publiekrechtelijk vaststellen van een exploitatieplan.

De gemeente en initiatiefnemers hebben in beginsel contractvrijheid bij het aangaan van een anterieure overeenkomst. Daarbij zijn het Burgerlijk Wetboek, met de daarin neergelegde beginselen van verbintenissenrecht zoals de redelijkheid en billijkheid, en de Algemene Wet Bestuursrecht met de voor de gemeente geldende algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wel het wettelijk kader. De gemeente weegt bij het aangaan van een overeenkomst, gelet op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zorgvuldig de betrokken belangen af.

2.2 Gemeentelijk beleid en werkwijze

Uitgangspunt in deze nota is dat de gemeente voorkeur geeft aan het privaatrechtelijk verhalen van kosten via anterieure overeenkomsten. Dit uitgangspunt is ook als zodanig opgenomen in de eerder genoemde Structuurvisie 2030 en in de nota Grondbeleid 2017.

Om deze reden is deze nota alleen van toepassing op door de gemeente privaatrechtelijk te sluiten anterieure overeenkomsten voor kostenverhaal van ruimtelijke procedures.

In het geval er met initiatiefnemers niet privaatrechtelijk een anterieure overeenkomst kan worden overeengekomen, en de ruimtelijke ontwikkeling vanuit gemeentelijk oogpunt wel gewenst is, zal kos-

tenverhaal alsnog via de publiekrechtelijke weg door middel van een exploitatieplan worden verzekerd. In dat geval gelden de wettelijke bepalingen ten aanzien van exploitatieplannen op grond van de Wro, deze worden verder in deze nota niet uitgewerkt.

In de legesverordening zijn de producten opgenomen waarvoor leges verschuldigd zijn. De leges die verschuldigd zijn voor een principe-verzoek blijven bestaan naast het kostenverhaal op basis van een anterieure overeenkomst. Ook de leges die door de aanvrager betaald dienen te worden voor het in behandeling nemen van een aanvraag van een omgevingsvergunning dienen te worden betaald. Om te voorkomen dat bepaalde kosten echter dubbel in rekening worden gebracht, is in de legesverordening een vrijstelling opgenomen voor diensten waarvan de kosten op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening in het kader van kostenverhaal worden verhaald.

Nadat inhoudelijk overeenstemming is bereikt met de initiatiefnemer over het te realiseren bouwprogramma, fasering, planning, etc. worden in een anterieure overeenkomst de definitieve afspraken met de initiatiefnemer omtrent het kostenverhaal vastgelegd. De gemeente loopt daarbij wel een risico dat een initiatief wordt teruggetrokken, terwijl er wel ambtelijke uren zijn besteed zonder duidelijkheid over de vergoeding van deze kosten.

3. Categorieën kostenverhaal

Er zijn in het kader van kostenverhaal 5 categorieën van kosten die op initiatiefnemers via een anterieure overeenkomst, indien van toepassing, kunnen worden verhaald.

3.1 Verhaal van exploitatiekosten

Exploitatiekosten zijn alle kosten die direct samenhangen met de ontwikkeling van een locatie en die ten laste dienen te komen van de initiatiefnemer.

De exploitatiekosten zijn onder andere:

- bouw- en woonrijp maken
- de aanleg van groenvoorzieningen en waterpartijen
- milieu- en archeologisch onderzoek
- bodemsanering
- planschade
- compensatie van in het gebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen

De werkzaamheden kunnen door of in opdracht van de particuliere eigenaar, na inhoudelijke overeenstemming hierover met de gemeente, zelf worden uitgevoerd. De kosten van de werkzaamheden die door de gemeente worden uitgevoerd komen via kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer. Dit betreffen over het algemeen de kosten van aanpassingen in de openbare ruimte ten behoeve van de ontsluiting of inpassing van de nieuw te ontwikkelen locatie.

3.2 Verhaal van plankosten

Ten aanzien van de te verhalen plankosten worden via de anterieure overeenkomst de kosten voor het opstellen en vaststellen van de ruimtelijke procedure besluit verhaald. Hierbij horen ook de kosten van de benodigde onderzoeken en de kosten van projectleiding.

De hoogten van de te verhalen plankosten via de anterieure overeenkomsten worden gelijk gesteld aan en komen in de plaats van de bedragen uit de legesverordening voor de betreffende ruimtelijke procedures.

Daarbij geldt dat voor procedures die betrekking hebben op initiatieven waarvan de bouwkosten € 450.000 of hoger zijn, de te verhalen plankosten gelijk zijn aan de totaal geraamde noodzakelijke kosten (waarbij voor de hoogte van de in rekening te brengen uurtarieven de uurtarieven gelden zoals die zijn opgenomen in de ministeriële regeling 'Plankosten exploitatieplan').

3.3 Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen

In het geval kosten worden gemaakt voor, bijvoorbeeld de ontsluiting van, meerdere locaties, dan worden deze kosten naar rato verdeeld over de betrokken locaties. Dit zijn dan bijdragen voor boven-

wijkse voorzieningen, die nog gerealiseerd gaan worden (mag niet met terugwerkende kracht). Met bovenwijkse voorzieningen worden werken, maatregelen of voorzieningen bedoeld die een functie hebben voor meerdere ruimtelijke ontwikkelingen.

Het deel van de kosten dat op deze manier aan particuliere initiatieven wordt toegerekend, wordt in het kostenverhaal van de betreffende anterieure overeenkomst als bijdrage voor bovenwijkse voorziening opgenomen.

Voor het kunnen verhalen van bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen geldt dat moet worden voldaan aan de volgende 3 toetsingscriteria:

- profijt: een ruimtelijke ontwikkeling dient nut te ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
- toerekenbaarheid: tussen een ruimtelijke ontwikkeling en een voorziening dient er een causaal verband te bestaan. Met andere woorden, de werken, maatregelen en/of voorzieningen zouden niet aan de orde zijn geweest zonder de ruimtelijke ontwikkeling;
- proportionaliteit: een ruimtelijke ontwikkeling die nut heeft van een bovenwijkse voorziening dient naar rato van evenredigheid bij te dragen in de kosten van een voorziening.

De methode waarop de kosten naar de verschillende plannen en initiatieven worden verdeeld is niet vooraf te bepalen en is afhankelijk van iedere specifieke situatie. Daarom wordt de methode waarop een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen wordt bepaald, en daarmee ook de hoogte van de te verhalen bijdrage, per specifieke situatie bepaald op het moment dat dat zich voordoet, en op dat moment ter goedkeuring voorgelegd aan het college.

3.4 Bijdrage voor bovenplanse verevening

Tussen ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven kan inhoudelijk samenhang bestaan en daarmee kan via een bijdrage voor bovenplanse verevening financiële verevening worden toegepast. Dat betekent dat een eventueel financieel voordeel op een bepaalde locatie kan worden ingezet ter compensatie van een financieel nadeel op een andere ontwikkeling. Het is daarbij wel noodzakelijk dat er een duidelijke inhoudelijke onderlinge relatie is tussen de ruimtelijke ontwikkelingen.

Los van de in de Structuurvisie 2030 genoemde gemeentelijke grondexploitaties, waarop deze nota kostenverhaal niet van toepassing is, zijn er in de Structuurvisie 2030 concreet geen specifieke projecten en ontwikkelingen benoemd die aan het voor deze bijdrage geldende criterium voldoen. Bij het toekomstig actualiseren van de gemeentelijke structuurvisie zal worden beoordeeld in hoeverre dat op dat moment wel kan en dient te worden gerealiseerd.

3.5 Bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen

In een anterieure overeenkomst wordt een bijdrage opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De bijdrage dient ter dekking van investeringen in maatschappelijke functies die bijdragen aan een algemene verbetering van woon-, leef-, werk en recreatieve voorzieningen zoals natuur, recreatie, waterberging, stedelijke herstructurering en culturele voorzieningen. Voorwaarde is dat er een structuurvisie is vastgesteld die aanwijzingen geeft over de bestedingen van de bedragen die voor ruimtelijke ontwikkelingen in rekening zijn gebracht.

In de Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 is met de uitvoeringsparagraaf een overzicht opgenomen van de projecten die (volgens de inzichten van destijds in 2011) voor de financiële uitvoerbaarheid afhankelijk zijn van een fondsbijdrage. Dit betreft zowel de gemeentelijke grondexploitaties met een financieel tekort, als investeringsprojecten in de categorie ruimtelijke ontwikkelingen. Ook is in 2011 in de structuurvisie al opgenomen dat een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen bij initiatiefnemers in rekening kon worden gebracht. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de geldende voorwaarden voor het in rekening brengen van bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij het toekomstig actualiseren van de gemeentelijke structuurvisie, al dan niet in samenhang met de Omgevingswet, zal worden beoordeeld in hoeverre op dat moment geactualiseerd en nog concreter kan worden benoemd in hoeverre de bijdragen voor de ruimtelijke ontwikkeling voorzien in de dekking van de eerder genoemde investeringen.

De in rekening te brengen bijdragen voor ruimtelijke ontwikkeling zijn afhankelijk van de toekomstige bestemming die wordt beoogd. Voor woningbouwinitiatieven gelden de volgende bijdragen:

Bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling per woningtype

<i>Woningtype</i>	<i>Bijdrage betreft % van de VON per betreffende wooneenheid</i>
Rijwoning (tussen- of hoekwoning)	4%
Twee-onder-één-kapwoning/geschakelde woning	6%
<i>Vaste bijdrage per vrijstaande woning</i>	
Vrijstaande woning, perceelgrootte tot 650 m ²	€ 40.000,-
Vrijstaande woning, perceelgrootte vanaf 650 m ²	€ 50.000,-
<i>Bijdrage per m² gebruiksoppervlakte (GBO)</i>	
Appartementen	€ 100,-

De bedragen worden vanaf 2020 jaarlijks geïndexeerd volgens het indexpercentage zoals dat voor de gemeentebegroting in enig jaar bepaald is.

De bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen per wooneenheid bij zorgseenheden zijn van toepassing als het zelfstandige wooneenheden betreft.

Bij een initiatief waarbij het aantal wooneenheden wordt uitgebreid ten opzichte van het aantal bestaande wooneenheden geldt dat de hoogte van de bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald door het aantal extra te realiseren wooneenheden ten opzichte van het aantal bestaande wooneenheden.

De bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen bedraagt € 10,- per m².

Voor initiatieven ten behoeve van joblodges geldt een normbijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen van € 1.250 per persoonseenheid (aantal slaapplekken/bedden).

Voor overige bouwprojecten bedraagt de hoogte van de bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling 25% van de grondwaarde op basis van de toekomstige bestemming.

Voor initiatieven die vanuit gemeentelijk oogpunt een substantiële bijdrage leveren aan ruimtelijke en/of maatschappelijke beleidsdoelstellingen, kan in specifieke situaties een bepaalde afslag worden toegepast op de van toepassing zijnde hoogte van de bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling. Voorwaarde is dat het initiatief een aanzienlijke meerwaarde voor de gemeente oplevert en noodzakelijk wordt geacht. Dit is bovendien alleen mogelijk als er voordat de anterieure overeenkomst wordt gesloten, een gemotiveerd voorstel hiervoor wordt voorgelegd aan het college en waarop door het college positief wordt besloten.

4. Overige aspecten

4.1 Vaststelling nota

In de door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid 2017 is door de raad vastgelegd dat het college deze nota kostenverhaal kan vaststellen. Bovendien is bepaald dat de raad de nota na vaststelling ter kennisname zal ontvangen.

4.2 Financiële verwerking

De ontvangen bijdragen voor exploitatie- en plankosten (3.1 en 3.2) worden in het jaar van realisatie ter dekking van de kosten in de exploitatie opgenomen.

De overige ontvangen bijdragen worden via de blokkering 'stedelijke vernieuwing' gereserveerd binnen de algemene reserve, ter (eventueel gedeeltelijke) dekking van investeringen die bijdragen aan een algemene verbetering van woon-, leef-, werk-, maatschappelijke en/of recreatieve voorzieningen binnen de gemeente.

Bij de aanvraag van het krediet voor de uitvoering van de werkzaamheden zal aan de raad worden voorgesteld het krediet ten laste van de binnen de reserve opgenomen blokkering beschikbaar te stellen.

4.3 Evaluatie

De Nota Kostenverhaal zal jaarlijks worden geëvalueerd, op werking en praktische uitvoerbaarheid, en indien noodzakelijk inhoudelijk worden bijgesteld.