

Nota kostenverhaal 2024

De raad van de gemeente Katwijk;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Katwijk van 17 oktober 2023;

gelet op de artikelen 189 en verder van de Gemeentewet en de artikelen in afdeling 13.6 van de Omgevingswet;

BESLUIT:

1. De nota kostenverhaal 2016 in te trekken
2. De nota kostenverhaal 2024 vast te stellen en deze in werking te laten treden per 1 januari 2024.
3. Voor projecten waarvoor thans onderhandelingen zijn gestart en waar voor 1-4-2024 een overeenkomst wordt gesloten de tarieven uit de Nota kostenverhaal 2016 van toepassing laten zijn.

1. Inleiding

Grondbezit en grondexploitatie spelen een cruciale rol bij locatieontwikkeling.

In de Nederlandse grondpolitiek is het recht op zelfrealisatie stevig verankerd. Indien een grondeigenaar een door een gemeente gewenste bestemming zelf wenst te realiseren, én hij daartoe bereid en in staat is, dan mag hij het plan zelf realiseren. Hij dient zich daarbij wel te conformeren aan de gemeentelijke uitgangspunten.

Het in deze nota gestelde is van toepassing op bouwplannen waarvoor niet zondermeer een vergunning kan worden verleend. Om een vergunning te kunnen verlenen moet voor de bouwactiviteit dan een procedure voor een wijziging van het omgevingsplan, een buitenplanse omgevingsactiviteit of een projectbesluit worden doorlopen.

Eén van de gemeentelijke uitgangspunten betreft de financiële afspraken.

Artikel 13.11 van de Omgevingswet (verder Ow) bepaalt dat de gemeente de kosten die gemaakt moeten worden om een zogenaamde aangewezen bouwactiviteit mogelijk te maken op de initiatiefnemer moet verhalen. Het betreft enerzijds ambtelijke en procedurele kosten om tot een vergunning te kunnen komen en anderzijds in kosten voor de fysieke aanleg van of aanpassingen aan de voorzieningen in de openbare ruimte.

Naast directe kosten in het kostenverhaalsgebied gaat het ook om bijdragen aan voorzieningen in de openbare ruimte buiten het kostenverhaalsgebied waar dat gebied profijt bij heeft: de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen.

Bij particuliere initiatieven hanteert de gemeente het uitgangspunt dat een overeenkomst wordt gesloten waarin afspraken worden vastgelegd over de aan de gemeente te vergoeden kosten.

Het is in Katwijk al lange tijd gebruikelijk dat nieuwe ontwikkellocaties naast de directe kosten en de bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen ook hun steentje bijdragen aan andere grote gemeentelijke investeringen. Deze investeringen zijn benoemd in het Uitvoeringsprogramma Omgevingsvisie. In deze nota is vastgelegd welke uitgangspunten zijn gehanteerd en hoe de toerekening van de bijdrage aan deze investeringen aan ontwikkellocaties plaatsvindt.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de grondslag en de wettelijke kaders van het kostenverhaal bij locatieontwikkeling.

In hoofdstuk 3 worden de bovenwijkse voorzieningen nader toegelicht en in hoofdstuk 4 de financiële bijdrage. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de administratieve verwerking van de te ontvangen bijdragen.

2. Grondslag voor kostenverhaal

Artikel 13.1 van de Ow luidt:

Op degene die bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie verricht, verhaalt het bestuursorgaan de kosten die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt.

Op grond van dit artikel is de gemeente verplicht met name benoemde kosten die de gemeente moet maken voor bepaalde bouwactiviteiten die niet in het omgevingsplan passen op de initiatiefnemer van die bouwactiviteit te verhalen.

Wel geldt in alle gevallen de zogenaamde macro aftopping: er kunnen niet meer kosten aan een plan worden toegerekend dan er aan opbrengstpotentie is te realiseren. Als de gemeente een plan waarvan de kosten hoger zijn dan de opbrengsten toch wenst te realiseren zal het verschil uit andere gemeentelijke middelen gedekt moeten worden.

De aan te wijzen bouwactiviteiten en de aangewezen kostensoorten zijn uitgewerkt in het Omgevingsbesluit.

2.1. Aangewezen (bouw)activiteiten

Het wettelijk kostenverhaal is niet bij iedere bouwactiviteit aan de orde. Activiteiten die passen binnen de regels van het omgevingsplan en waarvoor zondermeer een vergunning kan worden verleend zijn uitgezonderd. Ook verbouwingen en aanbouwen zijn tot een bepaalde omvang uitgezonderd.

De kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgesomd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (verder Ob).

De meest relevante activiteiten zijn (zie ook bijlage 1):

- De bouw van 1 of meer gebouwen met een woonfunctie.
- De bouw van een hoofdgebouw anders van een woonfunctie.
- 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.

2.2. Kostensoortenlijst

De uitwerking van de bij een locatieontwikkeling in rekening te brengen kostensoorten is geregeld in artikel 8.15 Ob. In dit artikel wordt verwezen naar een bijlage bij het Omgevingsbesluit waarin de kostensoorten die in rekening mogen worden gebracht limitatief zijn opgesomd. Dit houdt in dat kostensoorten die niet in deze lijst staan niet in rekening gebracht kunnen worden.

De belangrijkste in de bijlage opgenomen kostensoorten zijn:

- de kosten voor het opstellen, doorlopen en vaststellen van benodigde planologische procedures om te kunnen komen tot de afgifte van een vergunning.
- Grondwerkzaamheden, waaronder sloopwerkzaamheden, bodemsanering en archeologie.
- De aanleg of wijziging van zogenaamde openbare voorzieningen zoals wegen, water, groen, speelplaatsen etc. met alle daarbij behorende werken en voorzieningen.
- Nadeelcompensatie (planschade).
- Alle kosten van voorbereiding, toezicht en tijdelijk beheer op de hiervoor genoemde werkzaamheden.

Plankostenscan

De kosten om te komen tot een vastgestelde planologische procedure en de kosten voor voorbereiding en toezicht op uit te voeren werkzaamheden worden ook wel plankosten genoemd. Het betreft in hoofdzaak de gemeentelijke apparaatskosten (al dan niet uitbesteed) die aan een dergelijk bouwinitiatief zijn verbonden. Bij ministeriële regeling is een rekentool vastgesteld om de omvang van de plankosten te bepalen, de zogenaamde plankostenscan. De regeling bepaalt voorts dat enkele nader beschreven onderzoekskosten naast de kosten van de plankostenscan in rekening gebracht kunnen worden. De plankostenscan is een rekentool waarmee op basis van de kenmerken van het bouwplan (het bouwprogramma, de omvang van het plan, de te voeren planologische procedures, de bodemgesteldheid, de complexiteit, etc.) de plankosten worden berekend die maximaal bij een bouwplan in rekening mogen worden gebracht.

Voor kleine bouwactiviteiten, zoals de bouw van slechts één woning, kent de plankostenscan een vast, forfaitair bedrag.

De plankostenscan is voorgeschreven voor procedures die leiden tot een kostenverhaalbeschikking i.c. de kostenverhaalregels in een omgevingsplan.

Katwijk heeft een voorkeur om het kostenverhaal bij overeenkomst te regelen. Evenals veel andere gemeenten past Katwijk in dit traject de plankostenscan toe om de omvang van de gemeentelijke plankosten te bepalen.

3. Bovenwijkse voorzieningen

3.1. De investeringen

Het vragen van een bijdrage aan investeringen die nog moeten plaatsvinden geeft dat deze investeringen redelijk hard moeten zijn. Het geld moet beschikbaar komen en het tijdsplan van uitvoering moet concreet zijn. Het vragen van een bijdrage voor investeringen die onvoldoende hard en concreet zijn komt de geloofwaardigheid van de gemeente niet ten goede en kan leiden tot procedures over terugbetaling van (delen van) de in rekening gebrachte bijdragen. Bij deze beoordeling fungeert het Uitvoeringsprogramma Omgevingsvisie als toetsingskader. Het Uitvoeringsprogramma kent een looptijd van 10 jaar, waarbij wordt aangenomen dat de hierin opgenomen investeringen voldoende concreet en hard zijn. Dit houdt ook in dat investeringen die op de (nog) niet lijst van de investeringsagenda staan buiten beschouwing zijn gelaten.

De tijdsspanne van 10 jaar leidt er toe dat de ramingen voor de verschillende investeringen qua detailniveau en nauwkeurigheid verschillen. Verder in de tijd zijn de ramingen globaler en vaker gebaseerd op grovere aannames.

De nieuwbouwlocaties profiteren niet alleen van de nog uit te voeren investeringen. Ze profiteren ook van de investeringen die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd. Deze investeringen hebben het mogelijk gemaakt dat nog te realiseren ontwikkelingen mogelijk zijn geworden. Als ze aan de criteria voor bovenwijkse voorzieningen voldoen worden deze investeringen daarom ook tot een periode van 10 jaar terug (datum oplevering investering) meegenomen. Voor deze investeringen wordt derhalve achteraf nog een bijdrage gevraagd.

In bijlage 3 zijn de investeringen opgenomen die in het Uitvoeringsprogramma omgevingsvisie zijn bestempeld als bovenwijkse voorzieningen.

3.2. PTP criteria

Artikel 13.11 OW bepaalt dat willen kosten uit de kostensoortenlijst aan een kostenverhaalsgebied toegerekend kunnen worden, ze toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied en proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van die te maken kosten heeft. Dit zijn de zogenaamde PTP-criteria.

Profijt

Het kostenverhaalsgebied moet profijt hebben bij de werkzaamheden, maatregelen of voorzieningen waarvoor kosten worden gemaakt.

Toerekenbaarheid

- Er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de werkzaamheden, maatregelen of voorzieningen waarvoor kosten worden gemaakt. Zonder de beoogde ontwikkeling zouden de kosten niet gemaakt hoeven te worden dan wel zonder de te maken kosten zou de ontwikkeling niet kunnen plaatsvinden.
- De kosten mogen niet op een andere manier gedekt zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij leges (aansluiting riolering, realisatie uitrit etc.). Ook houdt dit criterium in dat alleen de netto overblijvende kosten kunnen worden toegerekend. Eventuele opbrengsten (subsidies, inkomsten) dienen eerst met de investering te worden verrekend. Op basis van dit criterium zijn ook vervangingsinvesteringen uitgesloten. Wel kunnen bij vervangingsinvesteringen nieuwe en extra maatregelen in de berekening worden meegenomen. Dit is als zodanig toegepast op diverse in de tabel van bijlage 3 opgenomen investeringen. De regel herstructurerings- en herinrichtingsmaatregelen is een opsomming van diverse investeringen die (in hoofdzaak) als vervangings-investering moeten worden gezien. Hier zijn ook de investeringen ondergebracht die vallen onder de Integrale Gebiedsgerichte Aanpak (IGA). Ook de investeringen die vallen onder de noemer Katwijkse Agenda Mobiliteit (KAM) zijn voor een groot deel vervangingsinvesteringen. Bij deze vervangingsinvesteringen worden echter wel extra kosten gemaakt voor o.a. klimaatadaptatie, duurzaamheid etc. Op basis van met de vakdisciplines besproken ervaringscijfers is aangenomen dat 15% van de investeringen onder deze extra kosten geschaard kan worden en als zodanig in de berekening is meegenomen.

Proportionaliteit

De Omgevingswet benoemt zogenaamde kostenverhaalsgebieden. Dat zijn gebieden waarin een aangewezen (bouw)activiteit plaatsvindt.

De kosten voor werkzaamheden die in en ten behoeve van dit gebied gemaakt moeten worden om de (bouw)activiteit mogelijk te maken, worden volledig, 1 op 1 aan dit gebied toegerekend.

Voorzieningen, maatregelen of werken kunnen echter voor meerdere kostenverhaalsgebieden profijt opleveren. Te denken valt aan verkeersmaatregelen waardoor in meerdere kostenverhaals-gebieden extra bebouwing mogelijk wordt. Of het saneren van een hinderlijke bedrijfsactiviteit waardoor woonbebouwing op meerdere locaties mogelijk wordt. Dit worden dan bovenwijkse voorzieningen genoemd: voorzieningen waarvan meerdere kostenverhaalsgebieden profijt hebben. Het proportionaliteitscriterium bepaalt dat de kosten van dergelijke investeringen op basis van een nader te bepalen verdeelsleutel over de verschillende gebieden moet worden verdeeld.

3.3. Uitwerking proportionaliteit

Bestaand gebied

Onder de gebieden waarover de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen moeten worden verdeeld worden ook de bestaande bebouwde gebieden gerekend. De redenering is dat ook deze gebieden profiteren van de nieuw aan te leggen bovenwijkse voorzieningen. De investeringen kunnen dus niet in zijn geheel aan alleen de nieuwbouwlocaties worden toegerekend. Omdat Katwijk reeds dicht bebouwd is, is de toename aan nieuwbouw relatief beperkt. De consequenties hiervan is dat slechts een klein gedeelte van de bovenwijkse voorzieningen aan de nieuwe projecten kan worden toegerekend. Het merendeel is toe te rekenen aan de reeds bestaande bebouwing.

Katwijk heeft per medio 2024 ongeveer 27.530 woningen. Op basis van de woonagenda worden hier tot en met 2033 \pm 6.100 woningen aan toegevoegd waarmee de woningvoorraad dan \pm 33.630 zal zijn. Het aandeel nieuwbouwwoningen hierin is dan afgerond 18%. Dat houdt in dat op basis van het proportionaliteitscriterium 18% van de investeringen met het label bovenwijkse voorzieningen is toe te rekenen aan de nieuwe bebouwing.

Bovenwijkse voorzieningen van nut voor de gehele gemeente

In de nota kostenverhaal 2016 is de proportionaliteit van een toe te rekenen investering per wijk beschouwd. Het gevolg hiervan was dat voor verschillende bouwprojecten, afhankelijk van de ligging ten opzichte van de betreffende investering, verschillende tarieven voor de bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen werden gehanteerd. Het onderliggende rekenmodel was door deze wijkgerichte benadering vrij complex.

Sindsdien hebben meerdere gemeenten het standpunt ingenomen dat als een investering als een bovenwijkse voorziening is bestempeld, deze als van nut wordt beschouwd voor de hele gemeente. Voor Katwijk is dat onderbouwd in de uitgevoerde impactanalyse: de investeringen in de infrastructuur (=bovenwijkse voorzieningen) beogen de doorstroming van het verkeer te bevorderen waardoor gewenste extra woonbebouwing mogelijk wordt. Deze verbeterde doorstroming heeft daarmee zijn nut voor de hele gemeente.

In deze nota kostenverhaal is dan ook als uitgangspunt genomen dat de bovenwijkse voorzieningen nut hebben voor de gemeente als geheel.

3.4. Equivalenten

De proportionaliteit is bepaald op basis van het aantal nieuw te bouwen woningen ten opzichte van het bestaande areaal aan woningen. De toename van bebouwing voor andere functies en bestemmingen is lastiger te prognosticeren en is daarom bij de bepaling van de proportionaliteit buiten beschouwing gelaten.

Dit laat onverlet dat aan andere bouwactiviteiten dan woningbouw wel een toerekening van de bovenwijkse voorzieningen kan plaatsvinden. Ook andere functies dienen hun steentje aan dergelijke investeringen bij te dragen.

Voor deze functies worden woningequivalenten gehanteerd. Niet commerciële maatschappelijke functies zijn vrijgesteld. Deze worden veelal door of met subsidie van de gemeente gerealiseerd. Het toerekenen van een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen zou dan neerkomen op het rondpompen van geld.

Equivalenten		
functie	eenheid	Factor
Bedrijven	1 ha. terrein	27

Winkels / Horeca / (para)medisch / commerciële sport	150 m ² bvo	1
Onzelfstandige (zorg) woonruimten	Wooneenheid	1/3
Maatschappelijk (niet commercieel)		0

3.5. Het tarief

In de tabel van bijlage 3 zijn de als bovenwijkse voorzieningen gekwalificeerde investeringen opgenomen. Daarbij is het aantal te realiseren wooneenheden afgezet tegen het aantal bestaande wooneenheden waaruit het percentage voor de proportionaliteit volgt. Hieruit volgt dan het tarief voor de bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen per te bouwen woning(equivalent).

Gereduceerd tarief voor categorieën goedkope woningbouw.

Bij de sociale huurwoningen (wettelijke jaarlijkse huurverhoging) en de middeldure koop- en huurwoningen worden de opbrengsten uit verhuur of verkoop beleidsmatig laag gehouden.

Hierdoor is er in de stichtingskostenkolom veelal minder ruimte om het volledige tarief voor de bijdrage bovenwijkse voorzieningen te kunnen voldoen.

De voor sociale huurwoningen verschuldigde bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen wordt daarom verlaagd tot 1/3 van het reguliere tarief. Voor de betaalbare koop en de middeldure huur wordt het tarief verlaagd tot 1/2 van het reguliere tarief. Voor de definities en de begrenzing van de genoemde woningtypen wordt aangesloten bij de gemeentelijke woonagenda en de gemeentelijke doelgroepenverordening.

3.6. Verrekening bij vervangende nieuwbouw

Bij de toerekening van de bijdragen aan de investeringen wordt onderscheid gemaakt tussen uitleglocaties en herstructurerings-locaties met vervangende nieuwbouw.

Daar waar sprake is van sloop met vervangende nieuwbouw zijn de woningen die voor de te slopen woningen in de plaats komende te beschouwen als reeds bestaande bebouwing waaraan geen bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen wordt toegerekend. Bij een project met sloop met vervangende nieuwbouw zal de bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen derhalve worden berekend over het saldo van de nieuw te bouwen woningen minus de te slopen woningen. Bij het wijzigen van functies (b.v. slopen bedrijfsruimte met nieuwbouw woningen) worden de equivalenten toegepast.

3.7. Verbod op bouwactiviteiten

In artikel 13.12 Ow is een verbod opgenomen om met een (bouw)activiteit te starten zolang de kosten nog niet voldaan zijn.

De kosten kunnen op meerdere manieren worden voldaan.

De kostenverhaalsbeschikking

De standaardregeling van de Ow gaat er van uit dat bij het verlenen van een vergunning voor een aangewezen bouwactiviteit tevens een kostenverhaalsbeschikking wordt afgegeven waarin de aan de gemeente te betalen kosten zijn opgenomen.

De omvang van de kosten is gebaseerd op de regels inzake de kostentoe rekening die in het omgevingsplan, de vergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit of een projectbesluit moeten zijn opgenomen.

Er mag niet eerder met de (bouw)activiteit worden begonnen nadat de kosten uit de kostenverhaalsbeschikking zijn voldaan.

De Ow bepaalt dat op bepaalde momenten nacalculatie van een kostenverhaals-beschikking moet plaatsvinden. Als de kosten lager zijn uitgevallen heeft de ontvanger van de beschikking recht op gedeeltelijke terugbetaling. Helaas werkt de regel niet andersom. Als de kosten hoger uitvallen kunnen deze achteraf niet verrekend worden met reeds afgegeven kostenverhaals-beschikkingen.

Bij overeenkomst

Artikel 13.13 van de Ow biedt de mogelijkheid tot het sluiten van overeenkomsten tot kostenverhaal. Dit is de equivalent van de anterieure overeenkomst onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Katwijk geeft de voorkeur aan het regelen van het kostenverhaal door middel van een overeenkomst boven de kostenverhaals-beschikking.

Een overeenkomst moet voldoende waarborgen voor nakoming bevatten en zal daarom altijd uitgaan van vooruitbetaling of het stellen van afdoende (bank)garanties.

In een dergelijke overeenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over de uitvoering van opdrachten en de aanleg van voorzieningen. Indien (een deel hiervan) door de betreffende initiatiefnemer wordt

uitgevoerd voldoet hij de kosten in natura. Hij betaalt hiervoor dan geen geld aan de gemeente maar levert de dienst of het werk op aan de gemeente. In dergelijke gevallen moeten de gemeentelijke aanbestedingsregels worden doorgelegd.

Gemeentelijke grondexploitatie

Als een gemeente bij actieve grondpolitiek zelf een grondexploitatie voert worden de voor een locatieontwikkeling gemaakte en te maken kosten in de uitgifteprijs van de bouwrijpe kavels verdisconteerd.

Kostenverhaal anderszins verzekerd

Als het kostenverhaal door middel van een overeenkomst of een gemeentelijke grondexploitatie wordt geregeld, kunnen de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan, de vergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit of een projectbesluit, achterwege blijven. Er kan in die gevallen worden volstaan met de vermelding dat het wettelijke kostenverhaal door middel van een overeenkomst of een gemeentelijke grondexploitatie is geregeld.

De overeenkomst(en) c.q. de gemeentelijke grondexploitatie moeten overigens wel **alle** gronden en kosten in het plan betreffen. Als slechts voor een deel van de gronden van een ontwikkelgebied overeenkomsten voor kostenverhaal zijn afgesloten en voor een deel niet, dan zullen er alsnog kostenverhaalsregels moeten worden opgenomen.

4. Andere financiële bijdragen

De bovenwijkse voorzieningen komen voor op de kostensoortenlijst en vallen als zodanig onder het wettelijk verplichte kostenverhaal.

Daarnaast biedt de Ow nog twee mogelijkheden voor het vragen van financiële bijdragen bij locatieontwikkelingen: de vrijwillige financiële bijdrage en de verplichte financiële bijdrage.

4.1. Vrijwillige financiële bijdrage

Artikel 13.22 Ow biedt de mogelijkheid om bij het sluiten van een overeenkomst tot kostenverhaal aanvullende afspraken te maken over een vrijwillige financiële bijdrage voor de ontwikkeling van gebieden. Wat hieronder moet worden verstaan is noch in de Ow noch in het Ob gedefinieerd. Evenals in de vorige nota kostenverhaal laat Katwijk onder deze noemer vooral de investeringen in culturele en maatschappelijke accommodaties vallen.

De wet schrijft voor dat in een ruimtelijk visiedocument een relatie wordt gelegd tussen de investeringen en de locaties die hieraan een bijdrage moeten leveren. In Katwijk wordt deze relatie gelegd in het Uitvoeringsprogramma omgevingsvisie.

Er mag geen dubbeling zijn met investeringen die als bovenwijkse voorziening zijn gekwalificeerd.

In bijlage 4 zijn de investeringen uit het Uitvoeringsprogramma omgevingsvisie opgenomen die onder de noemer van vrijwillige financiële bijdrage vallen. Net als bij de bovenwijkse voorzieningen is hierbij een periode van 20 jaar aangehouden: de afgelopen 10 jaar en de komende 10 jaar.

De criteria die in § 3.2 onder het kopje toerekenbaarheid zijn beschreven zijn ook op deze investeringen van toepassing. Dit is nader uitgewerkt voor de investeringen die zijn samengevat in de regels Multi Functionele Accommodaties en Binnen en Buitensport. Hierbij zijn de volgende aannames gedaan:

- vervangingsinvesteringen komen niet in aanmerking en kunnen derhalve niet worden toegerekend. Een deel van de vervangingsinvestering wordt beschouwd als extra ambitie op het gebied van duurzaamheid en milieumaatregelen. Deze extra ambitie bovenop de reguliere vervanging komt wel voor toerekening in aanmerking.
- Tegenover de investering zullen ook huurinkomsten staan. De gemeente gaat uit van kostendekkende huur. Maar er zal altijd sprake zijn van aanloopkosten en huurderiving door leegstand.

Voor de omvang van de extra ambitie en huurderiving wordt aangesloten op het percentage dat hiervoor ook bij de bovenwijkse voorzieningen is gehanteerd, derhalve 15%. Dit houdt in dat van de betreffende vervangingsinvesteringen 15% van de betreffende investeringen is meegenomen in de toerekening voor de vrijwillige financiële bijdrage.

Het proportionaliteitsbeginsel is niet van toepassing op de vrijwillige financiële bijdragen. De gemeente is derhalve vrij om een percentage toe te passen. Dat percentage moet wel naar redelijkheid worden onderbouwd. Hierom wordt aangesloten op het percentage dat voor de bovenwijkse voorzieningen wordt gehanteerd, 18%, zie § 3.3.

Het tarief voor de vrijwillige financiële bijdrage ex. art. 13.22 Ow

In de tabel van bijlage 4 zijn de investeringen opgenomen die voldoen aan de criteria voor een vrijwillige financiële bijdrage. Met toepassing van het proportionaliteits-percentage volgt hier uit dan het tarief voor de vrijwillige financiële bijdrage per te bouwen woning(equivalent).

4.2. Verplichte financiële bijdrage

Artikel 13.23 Ow biedt de mogelijkheid om in een omgevingsplan activiteiten te benoemen waarvoor een verplichte financiële bijdrage kan worden opgelegd via de kostenverhaals-beschikking en daarmee ook dwingend kan worden opgelegd in een te sluiten kostenverhaalsovereenkomst.

De betreffende categorieën zijn limitatief opgenomen in artikel 8.21 Ob. Omdat ze dwingend opgelegd kunnen worden stelt de Ow en het Ob nadere regels aan het opnemen van degelijke activiteiten en daarmee aan het opleggen van een bijdrage. Zo moeten de activiteiten / programma's redelijk concreet zijn uitgewerkt in doelstellingen en financiële onderbouwing. Daarnaast dient regelmatig verantwoording over de voortgang van activiteiten te worden afgelegd. Katwijk heeft dergelijke activiteiten / programma's (op dit moment nog) niet. Er zijn derhalve geen investeringen / uitgaven waarvoor op basis van artikel 13.23 een bijdrage kan worden gevraagd.

NB enkele in het uitvoeringsprogramma omgevingsvisie opgenomen investeringen vallen wel onder de in artikel 8.21 Ob genoemde categorieën van ontwikkelingen. Maar het ontbreekt aan een vastgesteld programma en reguliere financiële verantwoording om deze investeringen als zodanig te oormerken. Deze investeringen zijn daarom wel opgenomen onder de categorie van investeringen voor een vrijwillige financiële bijdrage.

4.3. Verrekening bij vervangende nieuwbouw

Evenals bij de bovenwijkse voorzieningen wordt bij projecten waar sprake is van sloop met vervangende nieuwbouw een correctie toegepast over de vervangende woningen. Hiervoor wordt het tarief voor de vrijwillige financiële bijdrage op 50% gesteld. Voor de extra toe te voegen wooneenheden wordt het volledige tarief in rekening gebracht.

5. Administratie

De van derden ontvangen bijdragen voor de bovenwijkse voorzieningen worden toegevoegd aan de voorziening bovenwijkse voorzieningen. Voor deze voorziening wordt een subadministratie bijgehouden waar de toegevoegde bijdragen zijn gesplitst naar de verschillende investeringen.

Bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen die reeds zijn gerealiseerd worden toegevoegd aan de reserve BSI.

De van derden als vrijwillige financiële bijdrage ontvangen middelen worden toegevoegd aan de reserve BSI.

De nota kostenverhaal wordt ook toegepast op de gemeentelijke grondexploitaties. Het BBV schrijft echter voor dat bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen niet in de grondexploitatieberekening mogen worden opgenomen, maar pas ten laste van de winstnemingen kunnen worden verantwoord.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bijdragen voor de bovenwijkse voorzieningen en de vrijwillige financiële bijdragen.

De bovenwijkse voorzieningen zijn volgens de kostensoortenlijst aan de grondexploitatie toe te rekenen kosten. Deze worden dan ook als eerste ten laste van een winstneming verrekend. Met het restant van de winstneming wordt de vrijwillige financiële bijdrage verrekend. Dat kan tot gevolg hebben dat de afdracht voor de financiële bijdrage niet volledig kan worden voldaan.

Zowel de bijdragen voor de bovenwijkse voorzieningen als de vrijwillige financiële bijdragen uit de gemeentelijke grondexploitaties worden toegevoegd aan de reserve BSI.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Katwijk in zijn openbare vergadering van

De griffier

De voorzitter

Bijlage 1: Aangewezen bouwplannen

Artikel 8.13 Omgevingsbesluit: kostenverhaalplichtige activiteiten

Bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- 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.

Bijlage 2: kostensoorten

Bijlage IV bij artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit: kostensoorten	
A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak	
A1	De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A2	De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
A3	De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
A4	Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
A5	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
A6	De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
A7	De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
A8	De kosten van de aanleg of wijziging van: <ol style="list-style-type: none"> 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken; 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken; 3°. groenvoorzieningen, natuurovoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte; 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
A9	De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
A10	De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A11	Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet
A12	Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A1
A13	De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
A14	De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen
B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A	
B1	De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
B2	De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
B3	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
B4	De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

Bijlage 3: tabel bovenwijkse voorzieningen

	totaal investering	subsidies / huuropbrengsten	netto investering	jaartal eind
Investerings gereed				
Fietspad Westerbaan	€ 1.493.414	€ 337.750	€ 1.155.664	2031
kustversterking en ruimtelijke inrichting	€ 6.828.749	€ 3.840.258	€ 2.988.491	2027
Aansluiting Flora Holland A 44	€ 2.200.000	€ 0	€ 2.200.000	2025
Verkeersmaatregelen Brouwerstraat	€ 1.165.715	€ 258.000	€ 907.715	2024
Verkeersmaatregelen Oegstgeesterweg fase I	€ 1.450.821	€ 477.950	€ 972.871	2026
Verleggen Fietspad Ambachtsweg	€ 162.571	€ 0	€ 162.571	2032
R-net maatregelen incl. vervangen Julianabrug	€ 20.087.583	€ 15.778.322	€ 4.309.261	2031
totaal investeringen gereed	€ 33.388.853	€ 20.692.280	€ 12.696.573	
lopende en nieuwe investeringen				
RIF bijdrage mobiliteit (o.a. RLR en HOV)	€ 33.049.438	€ 0	€ 33.049.438	2034
Verrkeersmaatregelen Rijnsburgerweg	€ 2.376.648	€ 0	€ 2.376.648	
Verkeersmaatregelen Rhijnzichtweg Oegstgeest	€ 350.000	€ 0	€ 350.000	
Duinvalleipark en inpassing HOV	€ 1.500.000	€ 0	€ 1.500.000	
Fietspad Botenpad	€ 736.524	€ 260.000	€ 476.524	
Broekwegviaduct basis	€ 6.500.000	€ 6.350.000	€ 150.000	
overkluizing centrale as plus variant	€ 11.000.000	€ 7.250.000	€ 3.750.000	
Verbreden Vinkenweg	€ 648.965	€ 0	€ 648.965	
Ontsluiting Zijlhoek De Woerd	€ 773.583	€ 0	€ 773.583	
Herstructurerings- en herinrichtingsmaatregelen	€ 70.134.916	€ 59.764.679	€ 10.370.237	
KAM Katwijkse Agenda Mobiliteit	€ 75.450.000	€ 50.081.000	€ 25.369.000	
totaal lopende en nieuwe investeringen	€ 202.520.074	€ 123.705.679	€ 78.814.395	
totaal investeringen (gereed, lopende en nieuwe)			€ 91.510.968	

aantal woningen Bag ultimo 2022	27.530
tot en met 2032 toe te voegen woningen	6.100
aantal woningen ultimo 2032	33.630
procentuele toename nieuwbouw	18,1%
van de investeringen op basis van proportionaliteit aan nieuwbouw toe te rekenen	€ 16.598.778
is per woning	€ 2.721

Bijlage 4: tabel investeringen voor financiële bijdrage

	totaal investering	subsidies / huuroptbrengsten	netto investering of exploitatie-tekort	jaartal eind
Investeringsgereed				
Parkeergarage Boulevard			10.510.904	2026
Zwembad aquamar			14.128.008	2028
Uitbreiding begraafplaats Duinrust	74.675		74.675	2030
totaal investeringen gereed	74.675	0	24.713.587	
subsidies / andere				
	totaal investering	dekking	netto investering	jaartal eind
bijdrage RIF groenstructuur en recreatie Cultuurbedrijf	€ 10.354.165	€ 0	€ 10.354.165	
Multi Functionele Accommodaties (MFA)	€ 11.000.000	€ 7.000.000	€ 4.000.000	
Binnen en buitensport	€ 24.513.381	€ 11.486.374	€ 13.027.007	
Mient Kooltuin recreatieve randstructuur	€ 57.301.320	€ 37.170.095	€ 20.131.225	
Valkenburgse meer recreatieve voorzieningen	€ 5.000.000	€ 1.000.000	€ 4.000.000	
Klimaatadaptatie + zwemwater	€ 2.000.000	€ 0	€ 2.000.000	
groenbeleidsplan en groenstructuurplan	€ 8.131.229	€ 0	€ 8.131.229	
totaal lopende en nieuwe investeringen	€ 122.827.510	€ 60.504.772	€ 62.322.738	
totaal investeringen (gereed, lopende en nieuwe)			€ 87.036.325	
	aantal woningen Bag ultimo 2022			27.530
	tot en met 2032 toe te voegen woningen			6.100
	aantal woningen ultimo 2032			33.630
	procentuele toename nieuwbouw			18,1%
	van de investeringen op basis van proportionaliteit aan nieuwbouw toe te rekenen		€ 15.787.142	
	is per woning			€ 2.588