

Nota kostenverhaal 2023

GEMEENTE DE BILT, BILTHOVEN, NOVEMBER 2022

1 Inleiding

De gemeente De Bilt is actief op de grondmarkt, zowel in de rol van regisseur als in de rol van initiatiefnemer. Daar waar ontwikkeld wordt in combinatie met planologische procedures, worden kosten gemaakt. De gemeente is wettelijk verplicht om de kosten die zij maakt, te verhalen op de initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. Soms is de gemeente zelf initiatiefnemer en zijn de kosten opgenomen in de grondexploitatie. In andere gevallen komen initiatieven uit de markt en moeten de kosten worden verhaald op de particuliere initiatiefnemer(s).

In 2019 is de Nota Kostenverhaal vastgesteld om op een eenduidige en transparante manier kosten te verhalen bij bouwplannen in de gemeente De Bilt. De Biltse aanpak tot het borgen van kostenverhaal is hierin uiteengezet en er is inzicht gegeven in de berekeningen, procedures en gemaakte/te maken afspraken. Zo weet een ontwikkelaar/initiatiefnemer waar hij rekening mee moet houden. De nota was ook een verdere uitwerking van de keuzes gemaakt in de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2019 en de Structuurvisie De Bilt 2030. Voor specifieke situaties kon maatwerk worden geleverd; de nota is daarom richtinggevend en in voorkomende gevallen kan er gemotiveerd afgeweken worden van het in deze nota vervatte beleid.

Deze Nota kostenverhaal 2023 is een actualisatie van de nota kostenverhaal 2019. Het theoretisch kader, verwoord in hoofdstuk 2, en de in hoofdstuk 3 beschreven Biltse aanpak zijn vrijwel ongewijzigd overgenomen bij deze actualisatie. Wel is de hoogte van de te verhalen kosten aangepast aan het huidige prijspeil.

Deze nota kan niet los worden gezien van de Structuurvisie De Bilt 2030, de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2019 en andere beleidsstukken gerelateerd aan het grondbeleid.

Participatie

Het kostenverhaal is gebaseerd op de structuurvisie, waarin de wettelijke mogelijkheden van het kostenverhaal zijn beschreven. Deze Nota Kostenverhaal moet dan ook worden beschouwd als een uitvoering van de structuurvisie. Het kostenverhaal is uitvoerend en instrumenteel en bevat geen nieuwe ingrijpende beleidskeuzes. Na vaststelling van de Nota Kostenverhaal 2023 zal de beknopte samenvatting op de website van de gemeente worden aangepast, zodat alle belanghebbenden en geïnteresseerden in ontwikkelingen daarvan kennis kunnen nemen.

In hoofdstuk 2 geven wij een algemene toelichting op het kostenverhaal en de typen kosten die verhaald kunnen worden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de Biltse aanpak tot kostenverhaal uiteengezet en welke kosten bij een ontwikkeling kunnen worden verhaald. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 van kracht wordt en de gevolgen daarvan voor het kostenverhaal.

2 Kostenverhaal in het algemeen

2.1 Waarom kostenverhaal?

Als de gemeente of een particuliere partij een ruimtelijke ontwikkeling tot stand wil brengen, zullen daarvoor werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. De gemeente zal bijvoorbeeld een bestemmingsplan moeten wijzigen of werkzaamheden in het openbare gebied moeten verrichten. Bij een gemeentelijke ontwikkeling zullen de kosten van de werkzaamheden worden opgenomen in een grondexploitatie; de kosten worden dan verdisconteerd in de grondprijs. Bij een particuliere ontwikkeling is de gemeente verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de door de gemeente gemaakte kosten te verhalen op de initiatiefnemer(s).

Grondeigenaren mogen hun eigen perceel ontwikkelen (zelfrealisatie), mits dat gebeurt conform het bestemmingsplan, er voor de betreffende ontwikkeling een vergunning is afgegeven en het kostenverhaal is verzekerd. Gemeenten willen de ruimtelijke ontwikkeling kunnen sturen en zij streven naar een eerlijke verdeling (tussen de betrokken grondeigenaren) van de kosten die gemoeid zijn met een bouwplan, zoals kosten voor openbare voorzieningen en gewerkte uren.

Afdeling 6.4. Wro biedt gemeenten de mogelijkheid om die eerlijke kostenverdeling te bereiken. Het verhalen van de kosten op een particuliere exploitant kan geschieden via twee sporen: het publiekrechtelijk spoor, middels het vaststellen van een exploitatieplan tegelijk met het bestemmingsplan, of het

privaatrechtelijke spoor door het sluiten van een exploitatieovereenkomst. Als deze overeenkomst wordt gesloten vóór het moment van vaststellen van het bestemmingsplan, dan spreken we van een anterieure overeenkomst en als de overeenkomst wordt gesloten na het moment van vaststellen van het bestemmingsplan (en exploitatieplan) dan spreken we van een posterieure overeenkomst.

2.2 Wanneer kostenverhaal?

In art.6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro, (<http://wetten.overheid.nl/BWBR0023798>) zijn de bouwplannen aangewezen waarvoor de verplichting bestaat om een exploitatieplan op te stellen als bedoeld in art.6.12 Wro (voor volledige lijst zie 6.2.1. Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen.

De gemeenteraad kan uitsluitend afzien van het opstellen van een exploitatieplan als het kostenverhaal anderszins is verzekerd (en overigens tevens fasering en locatie-eisen niet noodzakelijk zijn). In het planologische besluit zal in de financiële paragraaf, die gewoonlijk bestaat uit de drie onderdelen 'economische uitvoerbaarheid', 'kostenverhaal' en 'planschade', onder het kopje 'kostenverhaal' moeten worden verklaard hoe het kostenverhaal is verzekerd. Dat verzekeren kan bijvoorbeeld door in een overeenkomst de verplichting vast te leggen tot vergoeding van kosten, al dan niet in combinatie met het stellen van een bankgarantie.

Voor plannen die passen in het geldende bestemmingsplan zijn uitsluitend de leges voor de activiteit

"bouwen" verschuldigd. Voor plannen die niet in het bestemmingsplan passen, maar waarbij de gemeente wel wil meewerken aan een wijziging van het bestemmingsplan, vindt kostenverhaal conform deze nota plaats (bovenop de gebruikelijke leges voor het "bouwen"). De regelgeving omtrent leges is opgenomen in de gemeentelijke legesverordening.

2.3 Categorieën van kosten

Het kostenverhaal bestaat uit 2 categorieën, onderverdeeld in 5 kostenposten: Kosten direct aan een initiatief gerelateerd:

1. Planeigen kosten
2. Plankosten

Kosten die een initiatief overstijgen:

3. Bovenwijkse Voorzieningen
4. Bovenplanse Kosten
5. Bijdragen Ruimtelijke Ontwikkeling

De kosten die direct verband houden of veroorzaakt worden door een initiatief moeten wettelijk verplicht worden verhaald op de initiatiefnemer. Met het vaststellen van de Nota Kostenverhaal heeft de gemeente De Bilt besloten naast de planeigen kosten en plankosten ook kosten voor bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen in rekening te brengen aan initiatiefnemers. De gemeente is niet verplicht om deze kosten te verhalen, maar de Wro biedt wel deze mogelijkheid. Om kosten te verhalen voor bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse verevening te kunnen toepassen, zal de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie moeten worden geactualiseerd.

In deze Nota Kostenverhaal wordt vastgelegd hoe de gemeente De Bilt omgaat met dit onderdeel van het kostenverhaal en de hoogte van de te verhalen kosten heeft berekend. Over de bedragen die in rekening worden gebracht in het kader van kostenverhaal is geen BTW verschuldigd.

2.3.1 Planeigen kosten

De feitelijke kosten die de gemeente maakt om een initiatief (fysiek) te kunnen realiseren moeten op grond van de Wro worden verhaald op de initiatiefnemer. Hierbij kan worden gedacht aan een aansluiting op de riolering, de aanleg van parkeerplaatsen of een ontsluitingsweg. Bij grotere ontwikkelingen betreft het de openbare ruimte en aan het plan gerelateerde infrastructuur.

2.3.2 Plankosten

Dit zijn de kosten voor de ambtelijke begeleiding van een ontwikkeling of initiatief. Deze kosten zijn direct aan een plan toe te rekenen. Op grond van de Wro is de gemeente verplicht deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Voorbeelden zijn de ambtelijke inzet voor de voorbereiding en het toezicht op de uitvoering van voorzieningen en werken of het opstellen van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen.

2.3.3 Bovenwijkse voorzieningen

Naast direct aan een initiatief toerekenbare kosten kunnen ook kosten worden verhaald die een plan overstijgen, zoals kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die ook van belang zijn voor andere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken. Denk hierbij aan de kosten voor de aanleg van een verbindingsweg tussen twee wijken, de aanleg van een wijkpark waar meerdere wijken of buurten gebruik van maken of voorzieningen waar de hele gemeente baat bij heeft, zoals ecologische zones.

Wanneer we een exploitatieplan vaststellen, zijn we wettelijk verplicht om rekening te houden met de criteria PTP: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Dit houdt in dat we voor alle kosten nader bekijken of een initiatief hier baat bij heeft (profijt), deze kosten gemaakt moeten worden (mede) door dat initiatief (toerekenbaarheid) en in welke mate we de kosten verdelen over dat initiatief, andere initiatieven en de bestaande bebouwing (proportionaliteit). In anterieure overeenkomsten bestaat meer flexibiliteit en hoeft geen rekening te worden gehouden met deze criteria. Gelet op de aard van bovenwijkse voorzieningen, is een scherpe scheidslijn in de toedeling van de investeringsprojecten tussen de bestaande woningen en bebouwing en nieuwe projecten nauwelijks te trekken.

In de Structuurvisie zijn de aanleg van HOV en het GVVP genoemd als bovenwijkse investeringen die een bijdrage zouden kunnen ontvangen uit een in te stellen mobiliteits- of infrastructuurfonds. Een overzicht van de op dit moment bekende investeringen voor het HOV en GVVP is opgenomen in bijlage 2. Dit overzicht van investeringen en de geraamde kosten dienen tenminste eenmaal per jaar te worden geactualiseerd.

2.3.4 Bovenplanse kosten

Ook bovenplanse kosten zijn kosten die een initiatief overstijgen. Het verhalen van deze kosten maakt het mogelijk samenhangende ontwikkelingen op verschillende locaties te realiseren en te verevenen. Denk hierbij aan de herontwikkeling of transformatie van een bedrijventerrein op de ene locatie en een opwaardering van een bestaand bedrijventerrein op een andere locatie. Voorwaarde hierbij is dat de gemeente een structuurvisie heeft die aanwijzingen geeft over de besteding van de kosten. Hierin is aangegeven dat de uitvoering van de Structuurvisie opgevat moet worden als een dynamisch programma dat kan worden geactualiseerd, min of meer los van de inhoud van de Structuurvisie. De uitkomsten van de nota kostenverhaal kunnen gebruikt worden om de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie te actualiseren. Dit is nodig om ruimtelijk kader actueel te houden en de mogelijkheden voor kostenverhaal optimaal te kunnen benutten.

In de Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030 werd vooralsnog aangenomen dat er op dat moment geen noodzaak bestond om nieuwe ontwikkelingen te benoemen waarbij verevening kon worden toegepast. Bovendien kan aangenomen worden dat de inbreidingslocaties niet voldoende opbrengsten zouden genereren om bovenplans kostenverhaal te kunnen toepassen. Indien de komende jaren blijkt dat bovenplanse verevening toch gewenst is, bijvoorbeeld om een koppeling te leggen tussen sociale woningbouw en een nieuwe uitbreidingslocatie (of inbreidingslocatie), dan zal de structuurvisie op dat onderdeel moeten worden herzien volgens de methodiek zoals beschreven in paragraaf 6.5. waarbij de koppeling gelegd wordt tussen de sociale woningbouw en de nieuwe ontwikkellocaties. Als nieuwe ontwikkellocaties worden beschouwd: alle initiatieven die passen binnen de Structuurvisie en die voldoen aan de definitie van een bouwplan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In de Structuurvisie is aangegeven dat op basis van een woonvisie in combinatie met het jaarlijks monitoren per kern (planmonitor) wat de lokale behoefte is kwantitatief en kwalitatief

samenhangende locaties kunnen worden aangewezen waarvoor toepassing van bovenplanse verevening gewenst/mogelijk is. Deze Nota Kostenverhaal geeft een nadere uitwerking van dit beleid. Hierbij kunnen verliesgevende locaties met veel sociale woningbouw een bijdrage ontvangen van winstgevende locaties met veel vrije sectorwoningen. Om bovenplanse verevening mogelijk te maken wordt het in de structuurvisie genoemde fonds sociale woningbouw (huisvestingsfonds) ingericht.

Bij het opstellen van een exploitatieplan zal er rekening gehouden moeten worden met de PTP criteria. In de praktijk moet sprake zijn van een ruimtelijke en functionele samenhang tussen de verschillende locaties. Ook hier geldt dat in anterieure overeenkomst geen rekening hoeft te worden gehouden met deze criteria.

2.3.5 Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Er is sprake van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen als er kosten in rekening worden gebracht zonder dat er een directe relatie bestaat of samenhang met het plan. In een anterieure overeenkomst kunnen nadere afspraken worden vastgelegd over deze bijdrage. Deze kan niet in een exploitatieplan

worden opgenomen. Een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen geschiedt op vrijwillige basis; de wettelijke regels en beperkingen voor het kostenverhaal gelden hier niet. Wel moeten de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in de structuurvisie zijn opgenomen. Denk hierbij aan ontwikkelingen van belangrijke, fysieke ruimtelijke functies met een breed maatschappelijk nut, zoals natuur, waterberging, recreatie, maar ook infrastructuur en culturele voorzieningen, zoals fietsverbindingen en kunst in de openbare ruimte.

In de Structuurvisie De Bilt 2030 is “versterken van het landschap” als ruimtelijke ontwikkeling benoemd, waarvoor een bijdrage gevraagd kan worden.

Deze bijdragen zijn niet afdwingbaar via een exploitatieplan. De PTP criteria zijn niet van toepassing op deze bijdrage. Wel kan in een anterieure overeenkomst betaling van deze bijdrage worden overeengekomen met de initiatiefnemer. Een berekening van de hoogte van de te vragen bijdrage is opgenomen in bijlage 4 van deze Nota Kostenverhaal. De ontvangen bijdragen worden geboekt in het in de structuurvisie genoemde landschapsfonds.

3 De Biltse aanpak

3.1 Algemeen

De gemeente De Bilt heeft een voorkeur voor het borgen van kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst. Alleen als we er echt niet uitkomen met een initiatiefnemer zal het publiekrechtelijke spoor gevolgd worden en stelt de gemeente tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast. Het voordeel van een anterieure overeenkomst is, dat we niet vastzitten aan de (strikte) wettelijke regels voor het kostenverhaal. Dit heeft zowel voor de initiatiefnemer als voor de gemeente voordelen. Het is sneller, goedkoper en er kunnen goede afspraken worden gemaakt. Zo kan samen iets worden gerealiseerd dat een meerwaarde heeft voor het initiatief én de gemeente.

In onderstaande tabel wordt per kostensoort aangegeven of deze van toepassing kan zijn in De Bilt. Bij de kosten die een initiatief overstijgen, is ook aangegeven of de criteria PTP van toepassing zijn bij een exploitatieplan en of deze kostenpost in een anterieure overeenkomst wordt opgenomen.

	In De Bilt van toepassing?	Criteria PTP van toepassing bij exploitatieplan?	Op te nemen in anterieure overeenkomst?
Direct aan een plantoe te rekenen	Ja	Ja	Ja
Bovenwijkse voorzieningen	Ja	Ja	Ja
Bovenplanse verevening*	Ja*	Ja*	Ja*
Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen**	Ja**	n.v.t.	Ja**

* In de Structuurvisie gemeente De Bilt 2030 is aangenomen dat geen verevening van bovenplanse kosten plaatsvindt, aangezien bewust nog geen samenhangende locaties zijn aangewezen waarvoor verevening gewenst/mogelijk is. Dit is echter wel van toepassing bij het tot ontwikkeling brengen van de gemeentelijke herontwikkelingslocaties, bijvoorbeeld door het verlies op een locatie met alleen sociale woningbouw te verevenen met de opbrengsten van andere locaties.

** Een nadere onderbouwing is noodzakelijk van de investeringen, om te kunnen berekenen hoe hoog de bijdrage is die de gemeente kan vragen en hoe fondsbijdragen verdeeld gaan worden over de nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente.

Naast kostenverhaal van fysieke en bijkomende kosten bij het mogelijk maken van een initiatief, kan het zijn dat door een ontwikkeling planschade ontstaat voor omwonenden of belanghebbenden.

Mogelijke planschadeclaims worden altijd doorgelegd aan de initiatiefnemer(s).

Los van het kostenverhaal zal een initiatiefnemer leges moeten betalen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen”. Hierop is de legesverordening van toepassing. In de praktijk zal de gevraagde bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen als totaalbedrag worden opgenomen in de anterieure overeenkomsten. De verdeling over de verschillende in te stellen bestemmingsreserves vindt plaats via een vaste verdeelsleutel.

3.2 Proces van kostenverhaal

De Wro geeft aan dat wanneer het kostenverhaal anderszins is geregeld en er geen noodzaak is om eisen, regels of fasering vast te stellen, er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. In sommige gevallen, bijvoorbeeld ter ondersteuning van onderhandelingen, kan het echter zinvol zijn om toch een (pro forma) exploitatieplan op te stellen.

Bij elk initiatief dat bij de gemeente binnenkomt, wordt bij voorkeur eerst het proces gevolgd om tot een principe uitspraak (PU) te komen. De gemeente onderzoekt welke ruimtelijke orderingsprocedure gevolgd moet worden om het initiatief mogelijk te maken. Als de PU positief is, kan de initiatiefnemer rekenen op een positieve grondhouding van de gemeente met betrekking tot het initiatief. Dit is de basis voor de op te stellen voorschotovereenkomst en anterieure overeenkomst. In de voorschotovereenkomst worden met de initiatiefnemer (eigenaar en/of ontwikkelaar van de grond) afspraken gemaakt over de start van het proces, het verloop van het proces en het betalen van een voorschot van de te verhalen kosten.

Na verdere uitwerking van de plannen wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Door het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en kan de ruimtelijke procedure worden doorlopen. Een beknopte samenvatting van de zakelijke inhoud van iedere anterieure overeenkomst dient te worden gepubliceerd.

Initiatief

|

Voorschotovereenkomst (incl. voorschot)

|

Anterieure overeenkomst
(incl. zekerheidsstelling van het kostenverhaal)

|

Vaststelling bestemmingsplan (of andere planologische maatregel)

|

Omgevingsvergunning (bouwen)

De bestemmingsplanprocedure en de procedure voor de omgevingsvergunning kunnen vaak in tijd gelijk oplopen. Het is van belang om de vergunningverlening en betaling van het kostenverhaal op elkaar af te stemmen. Het niet-betalen van de kosten kan reden zijn een verleende omgevings- vergunning op te schorten. In de concepttekst van de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treedt, is opgenomen dat het verboden is te starten met het realiseren van een activiteit als de betaling van de te verhalen kosten niet heeft plaatsgevonden of anderszins is verzekerd.

De privaatrechtelijke route is in de basis redelijk eenvoudig. Binnen de gemeente zijn er echter diverse afdelingen en personen bij betrokken met ieder een eigen rol. Het sluiten van overeenkomsten en het verhalen van de kosten hangt in het proces onlosmakelijk samen met de te doorlopen ruimtelijke procedure.

In bijlage 4 is een schema uitgewerkt waarin de diverse actoren en rollen zijn opgenomen.

3.3 Planeigen kosten

De gemeente is op grond van de Wro verplicht de planeigen kosten en plankosten in rekening te brengen bij een particuliere initiatiefnemer. Planeigen kosten worden altijd volledig verhaald op de initiatiefnemer. Dit zijn bijvoorbeeld kosten die de gemeente moet maken voor aansluiting op een weg of het aanhelen van openbaar gebied na afronding van de bouw. Hierbij sluiten we aan bij de zogenaamde kostensoortenlijst uit het 'Besluit ruimtelijke ordening' (Bro). De kostensoortenlijst is opgenomen in bijlage 1. In het geval van een exploitatieplan is de kostensoortenlijst bindend. Met een anterieure overeenkomst kunnen we indien gewenst afspraken maken over specifieke kosten. In de anterieure overeenkomst wordt het moment van betalen opgenomen. Het uiterste betaalmoment is de datum van het verlenen van de omgevingsvergunning.

3.4 Plankosten

De gemeente is wettelijk verplicht om de gemaakte plankosten te verhalen op de initiatiefnemer. De ministeriële "Regeling Plankosten Exploitatieplan" van oktober 2021 begrenst de te verhalen plankosten bij toepassing van een exploitatieplan. Bij het opstellen van anterieure overeenkomsten wordt de regeling gehanteerd als toetsingsmiddel. De gemeente is echter vrij om gemotiveerd hiervan af te wijken indien dit nodig wordt geacht. Deze zogenaamde 'Plankostenscan' wordt jaarlijks geactualiseerd. In de gemeente De Bilt wordt steeds de meest actuele versie gebruikt.

Voorafgaand aan de te sluiten anterieure overeenkomst kan een voorschotovereenkomst worden gesloten. Hierin wordt al afgesproken dat de initiatiefnemer een voorschot betaalt voor de plankosten die

de gemeente verwacht te maken. Mocht een initiatief uiteindelijk toch niet doorgaan, dan heeft de gemeente in ieder geval (een deel van) de plankosten gedekt.

3.5 Bovenwijkse voorzieningen

De gemeente De Bilt vraagt aan initiatiefnemers een bijdrage ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen. De hoogte van deze bijdrage is gebaseerd op de investeringen die op het gebied van infrastructuur, in het kader van HOV en het GVVP, de komende jaren worden uitgevoerd en hoe de financiering daarvan zal verlopen. Aangezien de investeringen in infrastructuur niet alleen ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen, maar ook van alle bestaande bebouwing in de gemeente worden uitgevoerd, zal slechts een proportioneel deel van de investeringen kunnen worden doorberekend aan de nieuwe initiatieven. Dit kunnen particuliere initiatieven zijn, maar ook de gemeentelijke grondexploitaties. De investeringen worden voor het grootste deel gedekt in de gemeentelijke begroting. Slechts het deel dat valt toe te rekenen aan het programma van ontwikkellocaties wordt als bovenwijkse voorziening in rekening gebracht.

Als de onderbouwing is vastgesteld en de samenhang van kosten en initiatieven wordt onderbouwd in de structuurvisie, kan het in de structuurvisie genoemde infrastructuurfonds als bestemmingsreserve "mobiliteit" worden ingericht. Deze bestemmingsreserve is in 2019 ingesteld als uitvloeisel van de Nota Grondbeleid 2019.

3.6 Berekening bijdrage bovenwijkse voorzieningen

We vragen aan initiatiefnemers een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. In bijlage 2 is een lijst opgenomen van de projecten die in aanmerking komen voor een bijdrage uit het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen. Het totale investeringsbedrag van deze projecten, verminderd met te verkrijgen subsidies, is in 2019 berekend op € 9.725.600,-. Dit bedrag is bij deze actualisatie geïndexeerd met 7,4% (afgerond 7,5%) tot € 10.455.020,- op prijspeil 2022. De investeringen komen ten goede aan alle inwoners en bedrijven van De Bilt. Op grond van de Woonvisie zal het aantal woningen in De Bilt met circa 10% toenemen. Aangezien zonder deze toename van het aantal woningen minder noodzaak is om de investeringen te doen, is het proportionele deel van de nieuwe woningen hoger dan deze 10%. Voor het berekenen van de bijdrage is daarom uitgegaan van 15%. Dit betekent dat circa 15% van de investeringen (€ 1.568.253) kan worden toegerekend naar nieuwe ontwikkelingen. Het overige deel zal vanuit de gemeentelijke begroting moeten worden gedekt.

De hoogte van de bijdrage per m² is mede afhankelijk van de te realiseren functie(s), waarvoor verschillende wegingsfactoren worden gehanteerd. Deze factoren zijn gebaseerd op de potentiële grondwaarde van de respectievelijke functies. Daarnaast is rekening gehouden met een gemiddeld grondoppervlak van sociale huurwoningen van 125 m² en van overige woningen van 250 m². De bedragen voor het gemak afgerond naar boven.

Functie	wegingsfactor	bijdrage per m ²	per woning	aantal	totaal
Woningen vrije sector	4	€ 8,60	€ 2.150,-	630	€ 1.354.500,-
Woningen sociale huur	1	€ 2,15	€ 268,75	270	€ 72.562,50
Middenhuur	1,5	€ 3,25	€ 406,25	90	€ 36.562,50
Bedrijven	1	€ 2,15	pm		
Kantoren	2	€ 5,35	pm		
Maatschappelijke voorzieningen 1 € 2,15 pm					
Commerciële voorzieningen	2	€ 5,35	pm	€ 104.628,-	
TOTAAL		€ 1.568.253,-			

De berekeningsgrondslag voor de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen is de grondoppervlakte van het perceel van een woning óf de bruto vloeroppervlakte (bvo) per onderscheiden functie in een plangebied. Voor initiatieven met een Floor Space Index (FSI) lager dan 1 hanteren we het oppervlak uitgeefbaar gebied. Zodra de FSI van een plangebied groter is dan 1, hanteren we het bvo voor het bepalen van de bijdrage.

Indien er sprake is van herontwikkeling binnen een plan (d.w.z. dat in een plan in de huidige situatie conform vigerend bestemmingsplan een van bovengenoemde functies heeft), dan wordt de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen slechts berekend over de toename van het programma.

Een initiatiefnemer is verplicht bij te dragen aan de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen indien er sprake is van een bouwplan in combinatie met een planologische ingreep conform de wet Wro.

Financieel evenwicht bovenwijkse voorzieningen

Alle investeringen voor bovenwijkse voorzieningen genoemd in deze Nota Kostenverhaal, die gebaseerd is op de Structuurvisie zijn toerekenbaar en kunnen mogelijk (gedeeltelijk) gefinancierd worden met de afdrachten aan bovenwijkse voorzieningen. Deze afdrachten worden verantwoord in de jaarrekening als de bestemmingsreserve infrastructuur. De beoogde investeringen ten laste van

de bestemmingsreserve zijn vrijwel allemaal maatregelen bestemd voor verbetering van de infrastructuur en bereikbaarheid (GVVP en HOV). De lijst met investeringen is een limitatieve lijst. Het toevoegen en/of verwijderen van investeringen op deze lijst kan alleen na vaststelling door de gemeenteraad.

Uitnames of bestedingen ten laste brengen van de bestemmingsreserve is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit gebeurt bij het daadwerkelijke uitvoeringsbesluit van het betreffende (infrastructuurele) project. Daarmee besluit de raad het gereserveerde bedrag beschikbaar te stellen als bijdrage voor het betreffende project.

De bestemmingsreserve is budget neutraal, dat wil zeggen dat het totaal aan investeringen gelijk is aan de te vragen bijdragen en stortingen. Wijzigingen aan zowel kosten- als opbrengstenkant hebben invloed op het basisbedrag per eenheid. De actualisatie van het basisbedrag vindt jaarlijks plaats gelijktijdig met de vaststelling van de jaarrekening.

Omdat de investeringen en de bijdragen op verschillende momenten in de tijd liggen worden de kosten en opbrengsten uitgedrukt in een Netto Contante Waarde (NCW). Bij de NCW houden we rekening met toekomstige kosten- en opbrengststijgingen en met de rentekosten.

Specifieke situaties

In drie specifieke situaties is er geen bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen verschuldigd:

1. Ontwikkelingen die op een andere wijze al een bijdrage doen (bijvoorbeeld regionale afdrachten ten behoeve van dezelfde doelstelling of fysieke bijdragen) vallen niet ten laste van de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen. Indien dit aan de orde is, specificeren we dit en maken we daarover afspraken in de anterieure overeenkomst.
2. Ontwikkelingen waarvoor een andere regeling van toepassing is, waardoor sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals de ruimte-voor-ruimteregeering, zijn vrijgesteld van een bijdrage bovenwijkse voorzieningen. Deze initiatieven dragen al op een andere wijze bij aan ruimtelijke ontwikkelingen.
3. Projecten waarvoor geen kostenverhaal verplicht is en ook geen kostenverhaal plaatsvindt, worden niet aangeslagen voor een bijdrage.

Naast de hierboven beschreven specifieke situaties, kan het college van Burgemeester & Wethouders gemotiveerd afwijken van het in deze nota vervatte beleid, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een onrendabel of verlieslatend maar toch gewenst initiatief.

3.7 Bovenplanse verevening

De gemeente De Bilt vraagt aan initiatiefnemers een bijdrage ten behoeve van bovenplanse verevening. In de structuurvisie is het uitgangspunt opgenomen dat geen bovenplanse verevening zal plaatsvinden, aangezien op dat moment nog geen noodzaak bestond om nieuwe ontwikkelingen te benoemen waarbij verevening kan worden toegepast. Daarnaast werd aangenomen dat de inbreidingslocaties niet voldoende opbrengsten zouden genereren om bovenplans kostenverhaal te kunnen toepassen.

De afgelopen jaren heeft de gemeenteraad diverse besluiten genomen over het grond- en vastgoedbeleid en over gemeentelijke herontwikkelingslocaties. Voor gemeentelijke locaties die daadwerkelijk tot herontwikkeling komen, dient tevens een grondexploitatie te worden vastgesteld. Als er slechts gemeentelijke locaties worden herontwikkeld, dan is een bovenplanse verevening in de zin van de Wro niet noodzakelijk. De positieve en negatieve saldi van de projecten worden dan immers verantwoord via de gemeentelijke jaarrekening en begroting.

Als er echter ook herontwikkelingen op particuliere grond plaatsvinden, kan het zinvol zijn om het uitgangspunt van de structuurvisie te heroverwegen en toch bovenplanse verevening te laten plaatsvinden, met name voor het in de structuurvisie al benoemde stimuleren van sociale woningbouw. Een locatie met alleen vrije sector woningen draagt dan bij aan de niet rendabele ontwikkeling van sociale woningbouw op een andere locatie. Met name bij kleinschalige ontwikkelingen is het niet goed mogelijk om 30% sociale woningbouw en 20% middeldure huurwoningen of betaalbare koopwoningen te realiseren. Bij een plan met minder sociale en/of betaalbare woningen zal een daarom bijdrage worden gevraagd om elders de realisatie van deze woningen mogelijk te maken. Bovenplanse Verevening vindt plaats door middel van een storting in het "(verevenings)fonds sociale en middenhuur woningbouw".

3.8 Berekening bijdrage aan bovenplanse verevening

In de structuurvisie werd aangenomen dat er opdat moment geen bovenplans kostenverhaal zou worden toegepast. Wel werd in de structuurvisie een “(verevenings)fonds sociale en middenhuur woningbouw” beschreven, waarmee bovenplans kostenverhaal mogelijk werd gemaakt. In de Nota Kostenverhaal De Bilt 2019 is deze bovenplanse verevening opgenomen en uitgewerkt. Dit betekent dat bovenplanse verevening wordt toegepast op particuliere en gemeentelijke initiatieven.

In de Woonvisie is bepaald dat 30% van de woningen in nieuwbouwprojecten en transformatie- projecten sociale huurwoningen moeten zijn. In de Doelgroepenverordening 2021 is daarnaast ook bepaald dat minimaal 20% van de woningen in nieuwbouw- en transformatieprojecten in de middeldure huur moet worden gerealiseerd. Zeker bij kleinschalige inbreidingslocaties is het niet altijd mogelijk om deze 30% en/of 20% te halen. Dit betekent dat elders meer dan 30% sociale huurwoningen en/of 20% middeldure huurwoningen moeten worden gerealiseerd. Van de locaties met minder 10 woningen waar minder dan 30% sociale huurwoningen en/of 20% middeldure huurwoningen vragen we een bijdrage van € 61.250,- per te weinig gerealiseerde sociale huurwoning en € 42.500,- per te weinig gerealiseerde middeldure huurwoning. Deze bijdrage wordt gestort in het vereveningsfonds, dat we inzetten om de realisatie van (meer dan 30%) sociale huurwoningen en/of (meer dan 20%) middeldure huurwoningen op andere locaties mogelijk te maken.

Voor kleinschalige projecten zonder sociale huurwoningen en/of middeldure huurwoningen betekent dit dat de initiatiefnemer een bedrag van € 26.875,- per gerealiseerde vrije sector woning (of € 9.200 per gerealiseerd vrije sector appartement) dient af te dragen aan het vereveningsfonds. Op grond van de Doelgroepenverordening mag een initiatiefnemer er ook voor kiezen om in plaats van de afdracht betaalbare koopwoningen te realiseren.

3.9 Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente De Bilt vraagt bij particuliere ontwikkelingen een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. In de anterieure overeenkomsten worden afspraken gemaakt over de hoogte van die bijdrage. In de Structuurvisie De Bilt 2030 is “versterken van het landschap” als ruimtelijke ontwikkeling opgenomen waarvoor een bijdrage gevraagd kan worden.

Deze bijdrage is niet afdwingbaar via een exploitatieplan. De PTP criteria zijn daarom ook niet van toepassing op deze bijdrage. De hoogte van de bijdrage dient te worden vastgesteld op basis van een goed onderbouwde raming van de kosten en een overzicht van de projecten die de bijdrage moeten leveren. Deze raming moet nog worden berekend, zodra vastgesteld is welke projecten zullen worden uitgevoerd.

3.10 Berekening bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

In de structuurvisie is “versterken van het landschap” opgenomen als ruimtelijke ontwikkeling waar een bijdrage voor kan worden gevraagd. Dit is een vrijwillige bijdrage die niet kan worden afgedwongen bij een particuliere ontwikkelaar via een exploitatieplan. Wel kan deze bijdrage worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. Deze bijdrage wordt berekend over de door de gemeente geplande investeringen, die voor een deel kunnen worden toegerekend aan de nieuwe ontwikkelingen.

4 Kostenverhaal en de Omgevingswet

4.1 Inleiding

Naar verwachting treedt op 1 januari 2024 de Omgevingswet (Ow) in werking. Dit heeft gevolgen voor de manier waarop het kostenverhaal kan plaatsvinden. In hoofdlijnen kent de Omgevingswet drie stappen die moeten worden genomen. Als eerste dient een Omgevingsvisie te worden vastgesteld. Hierin staan algemene regels voor de fysieke leefomgeving. De tweede stap bestaat uit het vaststellen van het programma en de derde stap uit het vaststellen van het Omgevingsplan.

Als de gemeente nog geen omgevingsvisie en omgevingsplan heeft vastgesteld, blijven de bestaande visies en bestemmingsplannen nog van kracht op het moment van invoering. Het kostenverhaal dat nu is gebaseerd op de structuurvisie, blijft dan mogelijk. Per ingangsdatum van de Omgevingswet worden alle bestemmingsplannen van de gemeente tezamen beschouwd als één Omgevingsplan voor de gemeente.

4.2 Kostenverhaal onder de Omgevingswet

Het kostenverhaal onder de Omgevingswet (Ow) en de Aanvullingswet grondeigendom krijgt een andere basis dan onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Er zijn verschillen, zowel in de manier van het berekenen van de te verhalen kosten, als in procedurele zin. Onder de Omgevingswet kan het verhalen van kosten worden gebaseerd op de Omgevingsvisie, het Programma of het Omgevingsplan. Het is van belang om in ieder geval in één van deze nieuwe documenten het kostenverhaal op te nemen in de exploitatieregels of exploitatievoorschriften.

In de Aanvullingswet grondeigendom (Awg) zijn onder andere de bepalingen opgenomen voor het voorkeursrecht, onteigening en kostenverhaal bij het tot ontwikkeling brengen van grond. Bij het vaststellen van het programma of in de regels van het omgevingsplan dient de gemeente te besluiten op welke manier de kosten verhaald zullen worden.

In het omgevingsplan wordt per exploitatiegebied bepaald:

- a. of exploitatieregels dan wel exploitatievoorschriften worden vastgesteld voor het verhaal van de aan de grondexploitatie verbonden kosten,
- b. welke voorzieningen waarvan het exploitatiegebied ten dele profijt heeft, naar evenredigheid aan het exploitatiegebied worden toegerekend

(art. 12.2 lid 2 Ow)

De exploitatieregels en de exploitatievoorschriften bevatten:

- a. bepalingen over het verhaal van de aan de grondexploitatie verbonden kosten, en
- b. de exploitatieopzet waarop die regels en voorschriften zijn gebaseerd (art. 12.5 lid 1 Ow)

Mogelijke inhoud exploitatieregels:

- a. het bepalen van een tijdvak of fasering van de grondexploitatie,
- b. het stellen van eisen aan de inrichting van het exploitatiegebied,
- c. het stellen van eisen aan de woningbouwcategorieën (art. 12.5 lid 3 Ow)

Voor de gemeentelijke projecten, waar de gemeente de enige grondeigenaar is, zal uiteraard de verrekening van het kostenverhaal blijven plaatsvinden via de grondexploitatie. Ook hiervoor is een onderbouwing noodzakelijk, mede gelet op de hoogte van eventueel te betalen vennootschapsbelasting.

Ook de Ow kent het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor. Het blijft dus mogelijk om het verhalen van kosten vast te leggen in een overeenkomst. In deze overeenkomst kunnen ook andere kosten worden opgenomen dan de kosten van de kostensoortenlijst.

De kostensoortenlijst van de Wro (bijlage 1) is min of meer overgenomen in de Ow. Dit betekent dat in principe weinig verandert in de kostensoorten die kunnen worden verhaald. Wel wijzigt de methode van het toerekenen van de kosten in een exploitatieplan. De verdeling van de kosten over verschillende grondeigenaren wordt berekend naar rato van de grondopbrengst van een (nieuwe) functie of activiteit. Onder de Wro wordt de verdeling berekend op basis van wegingsfactoren.

Aangezien de gemeente De Bilt bij voorkeur door het sluiten van anterieure overeenkomsten het kostenverhaal verzekert, zullen de financiële gevolgen naar verwachting niet groot zijn.

In Omgevingsvisie, Programma en/of Omgevingsplan wordt de regels voor het kostenverhaal opgenomen. Hierin zijn met name de direct toe te rekenen kosten uitgewerkt. Voor de hoogte van de bovenplanse kosten en bijdragen zal moeten worden verwezen naar de Nota Kostenverhaal. In de Nota kostenverhaal vindt de berekening plaats voor de hoogte van de bovenplanse kosten en bijdragen. Dit betekent in feite ook dat bij nieuwe plannen (activiteiten) de Nota Kostenverhaal steeds moet worden geactualiseerd. Het is aan te bevelen om voor de ingangsdatum van de Omgevingswet een uitgebreide inventarisatie te doen van de investeringen die mogelijk in aanmerking komen voor bovenplans kostenverhaal of bijdragen vanuit nieuwe ontwikkelingen. Bij iedere nieuwe ontwikkeling (activiteit) dient onderzocht te worden of deze inventarisatie en berekening van het kostenverhaal nog actueel is.

Een belangrijk verschil tussen de Ow en Wro is gelegen in het feit dat het onder de Ow verboden is om een activiteit uit te voeren als de initiatiefnemer de verhaalbare en in rekening gebrachte kosten niet heeft voldaan, of een zekerheid heeft gesteld (bijvoorbeeld een bankgarantie) met betrekking tot deze kosten. Dit geeft de gemeente een krachtiger positie om de betaling van het kostenverhaal af te dwingen. Het betekent ook dat in het proces voor het behandelen van een aanvraag omgevingsvergunning een extra controle moet worden uitgevoerd, namelijk of de betaling van de kosten is ontvangen.

Bijlage 1 Kostensoortenlijst Bro

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen

Bijlage 2 Projecten Bovenwijkse voorzieningen (niet openbaar)

Bijlage 3 Berekening Bovenplanse verevening

Samenvatting

Projecten met alleen vrije sector eengezinswoningen dienen een bedrag van € 26.875,- per woning af te dragen aan het (verevenings)fonds sociale en middenhuur woningbouw.

Bij realisatie van alleen vrije sector koopappartementen is de afdracht € 9.200,- per appartement. Deze bijdrage is berekend op grond van de uitgangspunt zoals opgenomen in de Woonvisie: per nieuwbouwproject 30% sociale huur en 20% middeldure huur (max. € 1.000,16 p/m), prijspeil 2021.

Berekening

Uitgangspunten berekening grondgebonden woningen:

Grondwaarde vrije sector koopwoning, rijwoning: € 700,- /m² excl. BTW

Grondwaarde sociale huurwoning: € 210 /m² excl. BTW

Het verschil in grondwaarde bedraagt $700 - 210 = € 490,-/m^2$.

Grondwaarde middeldure huurwoning € 360,-/m² excl. BTW. Het verschil in grondwaarde bedraagt $700 - 360 = € 340,-/m^2$

Uitgangspunt is een perceeloppervlak voor sociale huurwoning of middeldure huurwoning van 125 m²

Als in een plan minder dan 30% aan sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, dan bedraagt het verschil in grondwaarde $€ 490,- * 125 = € 61.250,-$ per te weinig gerealiseerde sociale huurwoning. Als minder dan 20% middeldure huurwoningen en/of goedkope koopwoningen worden gerealiseerd, bedraagt het verschil in grondwaarde $€ 340,- * 125 = € 42.500,-$ per te weinig gerealiseerde middeldure huurwoning. Deze bedragen worden als uitgangspunt genomen bij het in rekening brengen van de bijdrage aan bovenplanse verevening.

Als in het geheel geen sociale huurwoningen en/of middeldure huurwoningen worden gerealiseerd, bedraagt de bijdrage

- Bij een plan van 1 woning $0,3 * 61.250 + 0,2 * 42.500 = € 18.375,- + € 8.500 = € 26.875,-$
- Bij een plan van 2 woningen € 53.750,-
- Bij een plan van 3 woningen € 80.625,-

Etc.

Uitgangspunten berekening appartementen:

Grondwaarde vrije sector appartement: € 500,-/m² GBO excl. BTW Grondwaarde appartement sociale huur: € 210,-/m² GBO excl. BTW Grondwaarde appartement middeldure huur € 360,-/m² GBO excl. BTW Vloeroppervlak sociale huurwoning 80 m²

Als in een plan minder dan 30% aan sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, dan bedraagt het verschil in grondwaarde $€ 290,- * 80 = € 23.200,-$ per te weinig gerealiseerde sociale huurwoning. Als minder dan 20% middeldure huurwoningen en/of goedkope koopwoningen worden gerealiseerd, bedraagt het verschil in grondwaarde $€ 140,- * 80 = € 11.200,-$ per te weinig gerealiseerde woning. Deze bedragen dienen als uitgangspunt bij het in rekening brengen van de bijdrage aan bovenplanse berekening.

Als in het geheel geen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen of goedkope koopwoningen worden gerealiseerd, bedraagt de bijdrage

Bij een plan met 1 vrije sector appartement $0,3 * 23.200 + 0,2 * 11.200 = € 6.960,- + € 2.240,- = € 9.200,-$.
Bij een plan met 2 vrije sector appartementen: € 18.400,-.
Bij een plan van 3 vrije sector appartementen: € 27.600,-. Bij een plan van 4 vrije sector appartementen: € 36.800,-. Etc.

Bijlage 4 Berekening bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

Projecten

Wordt nog toegevoegd: lijst met projecten in het kader van verbeteren van het landschap.

Bijlage 5 Proces kostenverhaal

In dit schema wordt het proces toegelicht van het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst. Dit is veruit de meest voorkomende manier van kostenverhaal in De Bilt.

In het proces om te komen tot een bestemmingswijziging en omgevingsvergunning dient een koppeling gemaakt te worden met het proces van het kostenverhaal. In onderstaand schema zijn de verschillende processen opgenomen en chronologisch onder elkaar gezet.

- Initiatief. De initiatiefnemer krijgt uitleg van een Wabo-jurist over de te volgen procedure en het initiatief wordt beoordeeld op kansrijkheid door de stedenbouwkundige.
- De initiatiefnemer kan een principeverzoek indienen.
- Principe Uitspraak (PU). Het principeverzoek wordt besproken in het Bouwteam, waarna een principe-uitspraak volgt. In het Bouwteam zijn alle benodigde disciplines vertegenwoordigd. De RO-juristen geven de te volgen procedure aan en Grondzaken beoordeelt of er sprake is van kostenverhaal. De initiatiefnemer ontvangt een brief met adviezen, de te volgen procedure en of er kostenverhaal zal plaatsvinden.
- Voorschotovereenkomst. Als de initiatiefnemer zijn initiatief doorzet, stelt de gemeente een voorschotovereenkomst op en wordt een voorschot op de plankosten in rekening gebracht van € 30.000,-. Na ontvangst van het voorschot start de gemeente de ruimtelijke procedure op. Bijvoorbeeld ruimtelijke randvoorwaarden, ontwerp bestemmingsplan.
- Uiterlijk op het moment van het vaststellen van een gewijzigd bestemmingsplan dient een anterieure overeenkomst te zijn ondertekend, waarin het kostenverhaal wordt zekergesteld.
- De zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst wordt gepubliceerd.
- De aanvraag wordt in behandeling genomen en de ruimtelijke procedure wordt doorlopen.
- Na vaststelling van het bestemmingsplan brengt de gemeente het volledige kostenverhaal in rekening, onder verrekening van het reeds betaalde voorschot.
- Uiterlijk bij het verstrekken van de omgevingsvergunning dient het kostenverhaal in rekening te worden gebracht.
- Indien het kostenverhaal niet tijdig is voldaan, dient de omgevingsvergunning te worden opgeschort, tot het moment dat de betaling is ontvangen.

Het proces bevat zowel publiekrechtelijke, als privaatrechtelijke handelingen van de gemeente. Dit betekent dat verschillende disciplines nauw moeten samenwerken om de te verrichten werkzaamheden goed op elkaar af te stemmen.

In de praktijk zullen bepaalde stappen in het proces gelijktijdig kunnen worden doorlopen. Het is echter noodzakelijk dat de anterieure overeenkomst in ieder geval is gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Als dat niet het geval is, zal tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan moeten worden vastgesteld.

Bijlage 6 Verklarende woordenlijst

Aanvullingswet grondeigendom (Avg): De Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet bevat regels over het ingrijpen door de overheid in het eigendom van de grond (onteigening, voorkeursrecht) en over kostenverhaal, als de overheid kosten maakt bij de ontwikkeling van een initiatief van burgers of bedrijven.

Anterieure overeenkomst: Een exploitatieovereenkomst die wordt gesloten voor het moment van vaststelling van een bestemmingsplan en exploitatieplan. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt met betrekking tot het programma, de planning en het kostenverhaal.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro): Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening. In Afdeling 6.2. van de Bro zijn de financiële bepalingen opgenomen met betrekking tot de grondexploitatie en het exploitatieplan opgenomen, alsmede de kostensoortenlijst, op basis waarvan het kostenverhaal plaatsvindt.

Bovenplanse verevening: Het verevenen van kosten en opbrengsten van samenhangende locaties. Het verhalen van bovenplanse kosten maakt deze verevening mogelijk.

Bovenwijkse voorzieningen: Werken, maatregelen en voorzieningen die ook van belang zijn voor andere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken.

Exploitatieplan: Een plan waarmee gemeenten grip kunnen houden op bouwinitiatieven wanneer de gemeente niet zelf eigenaar is van de grond en niet met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten. Naast het kostenverhaal regelt het exploitatieplan ook andere aspecten van het bouwinitiatief. Het exploitatieplan bevat ten minste een kaart van het plangebied, een omschrijving van de uit te voeren werken en een exploitatieopzet (artikel 6.13 Wro).

Grondbeleid: Het grondbeleid beschrijft hoe de gemeente haar rol als privaatrechtelijke partij invult bij aankoop en verkoop van grond ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen.

Grondexploitatie: Een begroting waarin ramingen van de kosten en opbrengsten van een ruimtelijke ontwikkeling zijn opgenomen en in de tijd zijn uitgezet. Als de gemeente eigenaar is van de grond waarop een ruimtelijke ontwikkeling of herontwikkeling plaatsvindt, zal een grondexploitatie worden opgesteld die door de raad moet worden vastgesteld.

Kostenverhaal: Het in rekening brengen bij de initiatiefnemer(s) van de kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen met een openbare functie) binnen een bepaald ruimtelijk plan. Dat kan een bestemmingsplan zijn, een projectbesluit, een wijzigingsplan of een aanpassing van een beheersverordening.

Meestal is een gemeente de verhalende partij, maar dit kan ook een andere overheid zijn, zoals het Rijk of een provincie. Kostenverhaal kan plaatsvinden via gronduitgifte, exploitatieovereenkomst of exploitatieplan en is verplicht op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Omgevingswet: Een toekomstige Nederlandse wet (verwachte ingangsdatum 1 januari 2024) die een verregaande vereenvoudiging van het stelsel van wetgeving voor de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving beoogt, door tientallen wetten en honderden regels te bundelen in één nieuwe wet.

Planeigen kosten: De feitelijke kosten die de gemeente maakt om een initiatief (fysiek) te kunnen realiseren. Hierbij kan worden gedacht aan een aansluiting op de riolering, de aanleg van parkeerplaatsen of een ontsluitingsweg. 26 NOTA KOSTENVERHAAL 2019, GEMEENTE DE BILT

Plankosten: de kosten voor de ambtelijke begeleiding van een ontwikkeling of initiatief. Voorbeelden zijn de ambtelijke inzet voor de voorbereiding en het toezicht op de uitvoering van voorzieningen en werken of het opstellen van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen.

Posterieuze overeenkomst: Een exploitatieovereenkomst die wordt gesloten na het moment van vaststelling van een bestemmingsplan en exploitatieplan. In de posterieuze overeenkomst wordt onder andere het kostenverhaal opgenomen, waarbij echter niet kan worden afgeweken van de uitgangspunten die in het exploitatieplan zijn opgenomen.

Principe Uitspraak (PU): Voordat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, kan eerst een principe-uitspraak van het college worden gevraagd. Een positieve principe uitspraak is geen omgevingsvergunning; hiermee kan dus nog niet worden gebouwd of verbouwd. Met de principe- uitspraak informeert

het college een initiatiefnemer ook of een omgevingsvergunning of herziening van een bestemmingsplan moet worden aangevraagd.

Voorschotovereenkomst: Een overeenkomst die wordt gesloten na een positieve principe uitspraak. Voordat verder werkzaamheden worden verricht om een initiatief mogelijk te maken, wordt eerst afgesproken dat de initiatiefnemer een voorschot betaalt ter hoogte van de verwachte plankosten.

Wet ruimtelijke ordening (Wro): Wet van 20 oktober 2006, geldend met ingang van 1 juli 2008, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening)