

Nota Kostenverhaal 2024

De gemeenteraad van Gennepe,

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gennepe d.d. 1 oktober 2024;
- gehoord de voorbereidende raadsvergadering d.d. 21 oktober 2024;
- gelet op afdeling 13.6 van de Omgevingswet en artikel 147 van de Gemeentewet;
- overwegende dat met de inwerkingtreding van de Omgevingswet de regelgeving rondom het kostenverhaal is aangepast. De nieuwe nota ziet hierop toe en zet de werkwijze van de gemeente Gennepe uiteen;

besluit:

1. de Nota Kostenverhaal gemeente Gennepe 2024 vast te stellen.



Nota kostenverhaal 2024

Gemeente Gennep

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Gennep wil open en transparant communiceren over de wijze waarop met het kostenverhaal wordt omgegaan. Om die reden heeft de gemeenteraad op 8 september 2014 de Nota kostenverhaal ruimtelijke initiatieven gemeente Gennep vastgesteld. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit heeft gevolgen voor de wetgeving omtrent ruimtelijke initiatieven. Daarnaast is de huidige nota kostenverhaal van de gemeente Gennep verouderd en erg uitgebreid. Daarom is besloten een herziene versie op te stellen.

De ambitie van de gemeente Gennep is om in de toekomst groen, gezellig, gastvrij, goed bereikbaar en bovenal geliefd te zijn. Om deze ambitie vorm te geven zijn ruimtelijke ontwikkelingen nodig, zowel op particuliere grond als in de openbare ruimte.

Als gemeenten bouwplannen faciliteren voor deze ruimtelijke initiatieven, zijn ze wettelijk verplicht om de gemeentelijke kosten te verhalen. Hieronder vallen de kosten van de benodigde ambtelijke inzet om het plan mogelijk te maken, de aanpassingen aan het openbaar gebied ten behoeve van het plan en andere investeringsopgaven.

De gemeente Gennep blijft in ontwikkeling. De kernen blijven groeien, zowel binnen als buiten de korgrenzen. Om een goede leefbaarheid te waarborgen zijn investeringen nodig. Deze investeringen zijn onder andere het uitbreiden van groen, maatschappelijke voorzieningen zoals speeltuinen, het versterken van landschappelijke waarden en natuur en het uitvoeren van infrastructurele maatregelen.

Bovengenoemde investeringen worden onder andere betaald door opbrengsten uit het kostenverhaal. Alle partijen dragen bij aan de financiering van deze investeringen, als ze profijt hebben van de maatregelen. Het grootste deel van de investeringen is toe te rekenen aan de huidige inwoners en gebruikers, dus 'betaalt' de gemeente. Het deel, dat kan worden toegerekend aan de nieuwe inwoners en bedrijven wordt betaald door de grondeigenaar, die de initiatieven realiseert.

Leeswijzer

Eerst zal de nieuwe regelgeving onder de Omgevingswet omtrent het kostenverhaal worden toegelicht. Daarna worden de instrumenten voor het kostenverhaal waar de gemeente Gennep gebruik van maakt uiteen gezet. Tenslotte wordt ieder instrument verder toegelicht aan de hand van een aantal (praktijk)voorbeelden.



Kostenverhaal onder de Omgevingswet

Bouwactiviteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is

Het kostenverhaal is geregeld in afdeling 13.6 van de Omgevingswet. De wettelijke grondslag van het kostenverhaal staat hier ook in beschreven.

Het kostenverhaal is aan de orde als een initiatiefnemer bouwactiviteiten verricht die zijn aangewezen in het Omgevingsbesluit. Deze bouwactiviteiten dienen plaats te vinden op grond van een nieuw toegedeelde functie. De bouwactiviteiten die hieronder vallen 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 1000 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 1000 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 minst 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 1500 m² bedraagt.

Het kostenverhaal kan zowel privaat- als publiekrechtelijk geregeld worden. De privaatrechtelijke weg bestaat uit een overeenkomst over het kostenverhaal tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De publiekrechtelijke weg bestaat uit het kostenverhaal met of zonder tijdvak in het omgevingsplan. De gemeente Gennep kiest meestal voor de privaatrechtelijke weg, door middel van het afsluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar van een initiatief.

Verhouding kostenverhaal en leges

Voor zover de ontwikkeling geen bouwactiviteit betreft waarvoor kostenverhaal verplicht is, worden hiervoor leges geheven. Legesheffing is het voornaamste publiekrechtelijke instrument voor het kostenverhaal waar de gemeente Gennep gebruik van maakt. Leges worden geheven om de ambtelijke inzet voor een ontwikkeling te financieren.

De leges staan los van het verplichte kostenverhaal. Leges worden geheven over een brede groep aan bouwactiviteiten, zoals het kappen van bomen, aanleggen van inritten, houden van evenementen of bouwen. Het kostenverhaal is alleen van toepassing op bovengenoemde limitatieve lijst van bouwactiviteiten.



Kostenverhaal gemeente Gennep

De gemeente Gennep heeft samenwerking en overleg hoog in het vaandel staan. Als uitgangspunt is daarom gekozen voor het privaatrechtelijke spoor. In het geval dat er sprake is van een bouwactiviteit, zoals vermeld in hoofdstuk 2.1, sluiten wij een overeenkomst met initiatiefnemer hierover.

Voldoet een initiatief aan de bouwactiviteiten, zoals vermeld in hoofdstuk 2.1, moet de gemeente Gennep het kostenverhaal toepassen. Hiervoor kiest de gemeente Gennep voor het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

Als een initiatief niet te veel gemeentelijke investering vereist, dan kiest de gemeente Gennep voor het toepassen van de tarieventabel ingevolge de legesverordening samen met het sluiten van een nadeelcompensatieovereenkomst. In deze situatie is nog steeds sprake van kostenverhaal. Echter, de gemeente hoeft niet veel te investeren. De kosten die gemaakt worden, vallen binnen de reguliere ambtelijke capaciteit. Daarom worden ze verrekend volgens de legesverordening.

Wanneer het plan grootschaliger wordt, en daarmee complexer, moet de gemeente meer investeren om het plan te realiseren. Dan wordt hierop maatwerk kostenverhaal wel toegepast.

Slechts in de uitzonderlijke situatie dat de gemeente en initiatiefnemer geen overeenstemming kunnen bereiken over het kostenverhaal, zal de gemeente Gennep overwogen om een exploitatieplan op te stellen. In de praktijk komt dit niet voor.

Anterieure overeenkomst kostenverhaal

De initiatiefnemer kan met de gemeente Gennep een overeenkomst aangaan over het kostenverhaal. Het aangaan van een anterieure overeenkomst geniet de voorkeur van de gemeente Gennep. In de overeenkomst kan worden afgesproken welke kosten door de initiatiefnemer worden verhoed en wanneer de betaling plaatsvindt. Dit kan geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvinden. Door het afsluiten van een anterieure overeenkomst is het publiekrechtelijk regelen van het kostenverhaal niet nodig.

Hierna wordt nader ingegaan op de kosten die in verband met kostenverhaal in de overeenkomst kunnen worden opgenomen.

Gebiedseigen kosten

De gebiedseigen kosten zijn de kosten die volledig toerekenbaar zijn aan de specifieke gebiedsontwikkeling. De gebiedsontwikkeling veroorzaakt de kosten, maar is daarbij de enige ontwikkeling die profijt ervaart. Gebiedseigen kosten worden kosten worden per (gebieds)ontwikkeling begroot en volledig in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Dit is maatwerk per ontwikkeling.

Een voorbeeld van een gebiedseigen ontwikkeling is het realiseren van een ontsluitingsweg richting een nieuw woonerf. De ontsluitingsweg wordt aangesloten op het bestaande wegennet. Deze aansluiting is daarmee de enige aansluiting van de nieuwe woonwijk. In dit



voorbeeld betaalt de ontwikkelaar de kosten van de ontsluitingsweg, omdat alleen deze ontwikkeling profijt heeft van deze weg. Ook de ambtelijke kosten voor de behandeling van de besluitvorming worden tot de gebiedseigen kosten gerekend.

Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn investeringen in de openbare ruimte waarvan meerdere of alle gebiedsontwikkelingen profijt hebben. De bovenwijkse voorzieningen zijn voorwaardelijk voor de realisatie van deze gebiedsontwikkelingen. Naast het nieuwbouwproject, heeft ook de 'bestaande stad' profijt van deze nieuwe ontwikkelingen in de openbare ruimte. De kosten van de bovenwijkse voorziening worden daarom niet volledig in rekening gebracht bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De kosten van de bovenwijkse voorzieningen mogen alleen in rekening worden gebracht voor zover wordt voldaan aan de PPT-criteria.

Een voorbeeld van een bovenwijkse voorziening is het realiseren van een rondweg om een nieuwe woonwijk heen. De gemeente maakt hierbij kosten, terwijl de rondweg voorwaardelijk is voor de realisatie van de nieuwe woonwijk. Ofwel, de gemeente moet kosten maken, omdat de ontwikkeling anders niet tot stand kan komen, terwijl de ontwikkeling meeprofiteert van de voordelen van de voorziening die door de gemeente gefinancierd is.

PPT-criteria

De kosten mogen alleen worden verhaald voor zover wordt voldaan aan de PPT-criteria. Dit zijn:

- Profijt: het kostenverhaalsgebied moet nut hebben van de voorzieningen en maatregelen waarvoor kosten worden gemaakt.
- Proportionaliteit: de kosten worden verdeeld naar rato van het profijt. Als een locatie meer profijt heeft van een voorziening of maatregel dan draagt deze locatie meer bij.
- Toerekenbaarheid: er moet causaal verband zijn tussen de kosten en hetgeen in het kostenverhaalsgebied wordt ontwikkeld.

Bijzonderheden

Naast het kostenverhaal, gebruikt de gemeente Gennep de anterieure overeenkomst ook voor andere betalingsverplichtingen. Deze betalingsverplichtingen zijn de nadeelcompensatie, en de bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Het verschil tussen deze kosten, en het kostenverhaal, is dat de nadeelcompensatie en het gemeentelijk kwaliteitsmenu bij alle ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn. Ook worden leges geheven bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Het kostenverhaal is alleen van toepassing als de ontwikkeling overeenkomt met een van de criteria uit hoofdstuk 3.

Bijdrage gemeentelijk kwaliteitsmenu

In afdeling 13.7 van de Omgevingswet is geregeld dat: het college van burgemeester en wethouders kunnen in een overeenkomst over bij algemene maatregel van bestuur aangewezen activiteiten bepalingen opnemen over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied op basis van een omgevingsvisie of programma.



In hoofdstuk 6 van de Omgevingsvisie Gennep 'Samen maken we Gennep' is het gemeentelijk kwaliteitsmenu omschreven. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu vereist een bijdrage van de initiatiefnemer, wanneer deze een (woningbouw)ontwikkeling wil realiseren. Deze bijdrage kan op verschillende manieren worden gecompenseerd, als daarmee de kwaliteit van de leefomgeving wordt verbeterd.

De bijdrage gemeentelijk kwaliteitsmenu is geen wettelijk vereiste. Echter, de gemeente Gennep neemt deze mee in het opstellen van een anterieure overeenkomst bij een ontwikkeling. Op deze manier zijn deze kosten belangrijk voor initiatiefnemers en ontwikkelaars in de gemeente Gennep.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is geregeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet. Als een bewoner schade lijdt naar aanleiding van een ontwikkeling van planologische aard, kan hij/zij mogelijk aanspraak maken op nadeelcompensatie. Nadeelcompensatie is niet van toepassing voor immateriële schade. Denk hierbij aan het gevoel van privacy, of de ervaren veiligheid.

De gemeente Gennep regelt nadeelcompensatie met de initiatiefnemer, via een anterieure overeenkomst. Hierbij is de gemeente Gennep nooit aansprakelijk voor nadeelcompensatie. Wanneer een bewoner negatieve gevolgen ondervindt van een omgevingsvergunning, kunnen ze een verzoek tot nadeelcompensatie doen bij de gemeente Gennep. De gemeente Gennep verhaalt deze kosten vervolgens met de initiatiefnemer, zoals in de anterieure overeenkomst is afgestemd. De kosten hiervoor komen dus volledig bij de ontwikkelaar te liggen. Daarom zijn de kosten, die mogelijk gemaakt worden in het kader van nadeelcompensatie, ook belangrijk voor de initiatiefnemer.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raadsvergadering d.d. 4 november 2024.

De raad voornoemd,
De griffier,

Jos van der Knaap

De voorzitter,

Hans Teunissen