

Beleidsnotitie kostenverhaal Wijchen

1. Inleiding

Bij de gemeente Wijchen is het gebruikelijk om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, een anterieure overeenkomst te sluiten. Aldus de wet is het verplicht om middels deze anterieure overeenkomst ook het kostenverhaal te regelen (zie Afdeling 13.6 van de Omgevingswet). Het is wenselijk dat de gemeente Wijchen het kostenverhaal op een eenduidige manier toepast. Met deze beleidsnotitie wordt hier invulling aangegeven. Deze Beleidsnotitie gaat alleen over integrale gebiedsontwikkeling.

In deze notitie wordt ingegaan op de mogelijkheden van het kostenverhaal voor de gemeente Wijchen en worden afspraken en uitgangspunten vastgelegd hoe Wijchen het kostenverhaal gaat regelen in de (anterieure) overeenkomsten die zij sluiten met de initiatiefnemers van (woningbouw)plannen.

Het stuk is als volgt opgebouwd. Ten eerste wordt een toelichting gegeven op wat het kostenverhaal is en welke kosten gemeenten kunnen verhalen. Daarna gaan we in op de uitvoering van het kostenverhaal. Tot slot worden basisafspraken geformuleerd die in Wijchen worden toegepast bij het verhalen van kosten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze Beleidsnotitie kostenverhaal is de opvolger van de Beleidsnotitie uit 2022.

2. Wettelijk kader voor kostenverhaal

Kostenverhaal voor ruimtelijke ontwikkelingen

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen, en het wijzigen van het omgevingsplan. De Omgevingswet verplicht de gemeente om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op initiatiefnemers die hier profijt van hebben.

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal, voorafgaand aan het besluit dat de ontwikkeling mogelijk maakt. Dat is de zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag.

Als er geen overeenkomst gesloten wordt, dan moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan in een omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Deze Beleidsnotitie gaat alleen over kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst.

De overheid mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Grondslag kostenverhaal

Voor kostenverhaal is een grondslag vereist. Dat is het besluit dat de activiteit mogelijk maakt. Voor de gemeente betreft het de volgende besluiten:

- het omgevingsplan
- een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Aangewezen activiteiten

Kostenverhaal is verplicht bij de volgende activiteiten (hierna: 'aangewezen activiteiten': (artikel 8.13 Omgevingsbesluit)

- 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

Uitzonderingen kostenverhaal

De gemeente kan in drie gevallen afzien van kostenverhaal:
(artikel 8.14 Omgevingsbesluit)

- a. het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 van de wet kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000;
- b. er geen verhaalbare kosten als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV (van het Omgevingsbesluit) zijn; of
- c. de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het betreft een facultatieve bevoegdheid. De gemeente mag in deze gevallen dus wel kostenverhaal toepassen, maar heeft de mogelijkheid om er van af te zien.

Type kosten

In de wet is beschreven welke kosten de gemeente moet of kan verhalen op de exploitanten. Deze staan in Bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Deze zit ook als bijlage bij deze beleidsnotitie.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen kostenverhaal zonder tijdvak en kostenverhaal met tijdvak. Kostenverhaal zonder tijdvak wordt organische gebiedsontwikkeling genoemd. Kostenverhaal met tijdvak heet integrale gebiedsontwikkeling. Deze beleidsnotitie gaat alleen over integrale gebiedsontwikkeling.

De meest voorkomende type kosten zijn:

- de kosten voor vaststellen/verlenen van het omgevingsplan of de BOPA
- kosten voor het bouwrijp maken van de grond
- kosten voor het woonrijp maken van de grond, waaronder het aanleggen van het openbaar gebied, inclusief voorbereiding en toezicht door de gemeente hier op
- nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet

Voor alle kosten geldt dat deze alleen verhaald worden voor zover de gemeente de kosten ook daadwerkelijk maakt. Indien bijvoorbeeld de initiatiefnemer de grond bouwrijp maakt, dan verhalen we hier geen kosten voor, behalve een klein percentage voor toezicht op de werkzaamheden van initiatiefnemer.

Kleine bouwactiviteiten

Voor kleine bouwactiviteiten gelden vaste bedragen voor de plankosten (artikel 13.5 Omgevingsregeling). Zodat het kostenverhaal op een eenvoudige en efficiënte wijze kan plaatsvinden. Maar daarbij zijn de plankosten voor civieltechnische werkzaamheden buiten beschouwing gelaten. Die plankosten komen nog bovenop het vaste bedrag.

Het gaat bijvoorbeeld om het bouwen van één woning. Daar geldt een maximaal bedrag van € 8.700 voor.

3. Uitvoering kostenverhaal

Voorkeur voor anterieure overeenkomst

In Wijchen is het gebruikelijk om het kostenverhaal privaatrechtelijk te regelen en niet publiekrechtelijk middels een regeling in het omgevingsplan of de BOPA. Deze werkwijze heeft onze voorkeur. Kostenverhaal regelen in het omgevingsplan of de BOPA kan als vangnet gebruikt worden wanneer de gemeente er niet uitkomt met een private partij.

Modelovereenkomst

Voorwaarde om een omgevingsplan of een BOPA in procedure te brengen is het sluiten van een anterieure overeenkomst (oftewel het kostenverhaal moet geregeld zijn). De gemeente Wijchen heeft hiervoor een standaarddocument opgesteld dat als basis gebruikt wordt. Er is een modelovereenkomst voor de grote en de kleinere plannen. In de modelovereenkomst is onder andere een artikel opgenomen over het kostenverhaal. Op basis van het soort plan kunnen de kosten berekend worden.

Vast bedrag voor één of twee woningen

Voor kleine woningbouwplannen hanteren we een vast bedrag. Het gaat om de bouw van één of twee woningen. Een vast bedrag geeft duidelijkheid binnen zowel de eigen organisatie als bij initiatiefnemers. Een groot deel van ruimtelijke initiatieven heeft betrekking op kleine woningbouwplannen. Door vaste bedragen te hanteren wordt tijd bespaard en discussie voorkomen. Bovendien zijn de reguliere berekeningen voor kostenverhaal niet goed toepasbaar op kleine woningbouwplannen. De bedragen die op deze manier worden berekend zijn onevenredig hoog. Het is niet wenselijk om deze 'kleine' initiatieven te zwaar te belasten.

Plankostenscan voor overige initiatieven

We berekenen de plankosten op basis van de plankostenscan. Het ministerie van BZK stelt een Excel-rekenmodel beschikbaar waarmee de maximale plankosten redelijk eenvoudig kunnen worden berekend. Deze plankostenscan wordt regelmatig geactualiseerd, bijvoorbeeld door het bijstellen van de uurtarieven op basis van cao-lonen.

In deze plankostenscan zijn de type kosten die verhaald mogen worden verwerkt, en kunnen type kosten aan- of uitgezet worden, bijvoorbeeld indien de initiatiefnemer zelf werkzaamheden uitvoert.

Verhouding tot legesverordening

Kleine woningbouwplannen voor één of twee woningen

Voor deze plannen hanteren we een vast bedrag voor kostenverhaal (zie hierboven). Daarnaast brengen we apart leges in rekening voor de ruimtelijke procedure. Dat kan zijn een wijziging omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op grond van de geldende legesverordening. Het tarief voor de ruimtelijke procedure is inclusief de beoordeling van onderzoeken.

Overige plannen

Kosten voor de ruimtelijke procedure verhalen we via het kostenverhaal in de anterieure overeenkomst. En we heffen dus niet ook nog leges voor de ruimtelijke procedure. Dit betreffen ook de leges voor het beoordelen van onderzoeken.

Verhouding tot Woonfonds bestaande wijken

We brengen bij sommige ruimtelijke ontwikkelingen ook een bijdrage voor het Woonfonds bestaande wijken in rekening, naast het kostenverhaal.

4. Basisafspraken voor het kostenverhaal

- Kostenverhaal doen we bij voorkeur via een anterieure overeenkomst, met als achtervang het vaststellen van een regeling in het omgevingsplan of de BOPA.
- We maken geen gebruik van de uitzonderingen voor de verplichting tot kostenverhaal uit artikel 8.14 Omgevingsbesluit.
- Voor kleine woningbouwplannen hanteren we een vast bedrag.
 - één woning: € 4.450,-
en we brengen leges in rekening voor de ruimtelijke procedure op grond van de geldende Legesverordening (BOPA of wijziging omgevingsplan)
 - Twee woningen: € 8.900,-
en we brengen leges in rekening voor de ruimtelijke procedure op grond van de geldende Legesverordening

Prijspeil 2024, deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

- Voor overige plannen bepalen we de plankosten op basis van de meest actuele plankostenscan. De kosten voor de ruimtelijke procedure verhalen we ook via kostenverhaal.

Schematische weergave:

	één woning	twee woningen	overig
plankosten	€ 4.450,-	€ 8.900	Bepalen op basis van plankostenscan
leges	Ja, voor BOPA of wijziging omgevingsplan, tarief in Legesverordening	Ja, voor BOPA of wijziging omgevingsplan, tarief in Legesverordening	Nee, kosten voor BOPA of wijziging omgevingsplan via kostenverhaal

Mogelijkheden om af te wijken

Niet alle plannen/initiatieven zijn gelijk. Het blijft maatwerk. Afwijken kan om die reden indien dat gewenst is. Het college van B&W heeft de bevoegdheid om in bijzondere gevallen door middel van een collegebesluit af te wijken van de in deze notitie vermelde afspraken en werkwijze.

5. Slotbepalingen

Deze beleidsnotitie treedt in werking op de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.

De Beleidsnotitie Kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Wijchen, zoals vastgesteld op 27 september 2022, wordt ingetrokken.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Wijchen op 30 januari 2024.

*R.D. Helmer - Englebert
Burgemeester*

*J.M. Hendrix
Gemeentesecretaris*

Bijlage IV Omgevingsbesluit

BIJLAGE IV BIJ ARTIKEL 8.15 VAN DIT BESLUIT (KOSTENSOORTEN)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 8.15, zijn de in de tabellen A en B bedoelde 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: 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, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en af-rasteringen 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 leef-omgeving 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 A10
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