

Nota Kostenverhaal 2020 gemeente Hoeksche Waard

NOTA KOSTENVERHAAL 2020

GEMEENTE HOEKSCHÉ WAARD

“Harmonisatie van het gemeentelijk kostenverhaal”

Vastgesteld d.d. 7 januari 2020

Redactie: Grondzaken, gemeente Hoeksche Waard

Opgesteld in samenwerking met adviesbureau Over Morgen BV



Inhoud

NOTA KOSTENVERHAAL 2020	1
Samenvatting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Beleidskeuzes kostenverhaal	5
Huidige wetgeving als basis met een doorkijk naar de Omgevingswet	5
Voorkeur voor anterieure overeenkomst.....	5
Binnenplanse kosten.....	5
Plankosten	5
Gebiedsoverstijgende kosten.....	6
Begrenzing kostenverhaal	8
Actualisatie Nota Kostenverhaal	8
Hoofdstuk 3 Bestuurlijke aspecten	9
Bijlage 1 Kostenverhaalformulier	10

Samenvatting

De Nota Kostenverhaal 2020 is een harmonisatie van beleidskaders over kostenverhaal van de voormalige vijf gemeenten. De nota gaat in op het wettelijk kader en geeft een overzicht van de gemeentelijke beleidskeuzes. Met deze nota geven wij een eenduidig beleidskader voor het verhalen van kosten bij initiatiefnemers van ruimtelijke plannen.

Het uitgangspunt is om anterieure overeenkomsten met private partijen te sluiten. Over het algemeen vinden partijen elkaar in het maken van afspraken over kostenverhaal voor werken en maatregelen binnen het plangebied (binnenplanse kosten). Onderhandelingen hebben vooral betrekking op afspraken rondom gebiedsoverstijgende kosten en plankosten. In deze nota maken wij expliciete keuzes over kostenverhaal van onder andere de gebiedsoverstijgende kosten. Ook geven wij een beleidskader. Hierbij houden wij rekening met de belangen van alle partijen. Hierin is de 'vitaliteit' van Hoeksche Waard leidend.

In de Hoeksche Waard zijn geen bovenwijkse voorzieningen aangewezen voor kostenverhaal. Wij vragen aan initiatiefnemers een financiële bijdrage voor de gemeentelijke kosten. Daarnaast betalen initiatiefnemers naar evenredigheid een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen op gemeenteniveau (groen, blauw en grijs). De ruimtelijke ontwikkelingen op gemeenteniveau zijn herleidbaar uit de nieuwe Omgevingsvisie Hoeksche Waard. Ondanks de financiële bijdragen van initiatiefnemers, zullen de kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen grotendeels voor rekening van de gemeente komen.

De beleidskeuzes die wij hebben gemaakt vallen binnen de kaders van de huidige wetgeving (Wet ruimtelijke ordening). Ook houden wij rekening met de uitgangspunten en mogelijkheden van de aankomende Omgevingswet. De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. Indien nodig actualiseren wij te zijner tijd de onderhavige nota aan de definitieve uitgangspunten van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 1 | Inleiding

De gemeente Hoeksche Waard voert een facilitair grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente de aankoop van gronden, de exploitatie en de verkoop van bouw kavels overlaat aan de marktsector. De taak van de gemeente beperkt zich tot het stellen van (financiële) randvoorwaarden voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Bij faciliterend grondbeleid hebben wij instrumentarium tot onze beschikking om de door de gemeente te maken kosten te verhalen op initiatiefnemers van ruimtelijke plannen. Wij zijn bij het realiseren van bouwplannen door initiatiefnemers verplicht om deze kosten te verhalen en mogen daarvan niet afzien. In de basis gaat het om kostensoorten die gerelateerd zijn aan de grondexploitatie (grondproductie). In de wet is daarvoor een kostensoortenlijst opgenomen (onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening). Bij kostenverhaal zijn er drie sporen mogelijk.

- Publiekrechtelijk spoor
- Privaatrechtelijk spoor - anterior
- Privaatrechtelijk spoor - posterior

Kort samengevat is de gemeente verplicht een exploitatieplan te maken (publiekrechtelijk spoor). Hierin wordt het kostenverhaal geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig wanneer vooraf afspraken gemaakt worden met initiatiefnemer over het kostenverhaal (privaatrechtelijk spoor). Die afspraken leggen wij vast in een anterieure overeenkomst. Daarnaast is het mogelijk om na het vaststellen van een exploitatieplan een posterieure overeenkomst te sluiten. In bijlage 2 bij deze nota wordt nader ingegaan op de drie sporen.

Deze Nota Kostenverhaal is een nadere uitwerking van het faciliterend grondbeleid. Met deze Nota leggen wij de uitgangspunten vast over de wijze waarop wij kosten verhalen op initiatiefnemers van projecten. In hoofdlijnen gaat het bij het publiekrechtelijke spoor om de volgende kostensoorten:

- Verwerving
- Sloop- en saneringskosten
- Bouw- en woonrijp maken
- Kunstwerken
- Plankosten (planontwikkeling & VTU)
- Gebied overstijgende kosten

In het privaatrechtelijke spoor kunnen wij, afhankelijk van de afspraken, hiervan afwijken door sommige kosten bij de ontwikkelende partij neer te leggen.

Met de Nota Kostenverhaal geven wij een eenduidig beleidskader voor het verhalen van kosten op private initiatiefnemers van ruimtelijke plannen. De Nota heeft consequenties voor alle ontwikkellocaties. Daarnaast is de Nota onderdeel van het gemeentelijk omgevingsbeleid. Het maakt deel uit van het geheel van visies, kaders en beleid over de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Nota wordt waar mogelijk een doorkijk gegeven naar de Omgevingswet.

De Nota is een harmonisatie van beleidskaders over kostenverhaal in de voormalige vijf gemeenten. De beleidsuitgangspunten van de afzonderlijke gemeenten hebben raakvlakken, maar op onderdelen zijn er ook grote verschillen. Het harmoniseren van beleidskaders is nodig voor zowel onze interne organisatie als richting marktpartijen en particulieren van een gebiedsontwikkeling. De Nota Kostenverhaal 2020 wordt in de komende jaren periodiek herijkt, zodat die aansluit bij de Omgevingswet (2021) en de (ruimtelijke) opgave van bijvoorbeeld de energietransitie (Regionale Energiestrategie).

Hoofdstuk 2 | Beleidskeuzes kostenverhaal

In dit hoofdstuk zijn de beleidskeuzes van de gemeente opgenomen bij de verschillende thema's die aan de orde zijn bij gemeentelijk kostenverhaal.

Huidige wetgeving als basis met een doorkijk naar de Omgevingswet

In 2021 treden de Omgevingswet en de Aanvullingswet Grondeigendom in werking. Deze nieuwe wetten hebben gevolgen voor de wijze van kostenverhaal (vooral ten aanzien van organische gebiedsontwikkeling). Bij organische gebiedsontwikkeling is er ruimte voor gevarieerde initiatieven en is er sprake van een open-eindeproces zonder blauwdruk. In deze nota wordt uitgegaan van de situatie zoals die nu geldt in de Wet ruimtelijke ordening. Deze werkwijze zal onder de Omgevingswet nog steeds mogelijk zijn (anterieure overeenkomsten en integrale gebiedsontwikkeling). Een nieuwe methode voor kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling is nog in ontwikkeling. Bij definitieve invoering van de Omgevingswet en de Aanvullingswet Grondeigendom wordt de Nota Kostenverhaal wanneer dat nodig is geactualiseerd.

Voorkeur voor anterieure overeenkomst

De gemeente en private partijen hebben belang bij een bepaalde mate van contractvrijheid en flexibiliteit. De anterieure overeenkomst (vrijwillig kostenverhaal) voorziet daarin. Wij hebben bij private initiatieven daarom hoofdzakelijk anterieure overeenkomsten gesloten. Wij streven ernaar om deze lijn te continueren. Het voordeel van een anterieure overeenkomst is dat de te verhalen kosten worden afgestemd op de specifieke kenmerken van het project en de gemeentelijke werkzaamheden.

Komen partijen in de anterieure fase niet tot overeenstemming, dan moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen. Het exploitatieplan vormt in dat geval de basis voor het sluiten van een posterieure overeenkomst of dwingend (gebonden) kostenverhaal.

Binnenplanse kosten

Wij verhalen alle gemeentelijke kosten op betrokken private partijen voor werken en maatregelen binnen de grenzen van het betreffende plangebied. De kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening vormt daarbij het uitgangspunt. In de anterieure fase maken partijen hierover aanvullende afspraken. Komen partijen niet tot een anterieure overeenkomst, dan hanteren wij het exploitatieplan en de kostensoortenlijst.

Plankosten

Bij private ontwikkelingen maken wij kosten voor planontwikkeling en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering van civiele werken). Dergelijke kosten zijn onderdeel van de binnenplanse kosten. In de anterieure fase maken partijen afspraken over de hoogte van de plankosten. Partijen hebben daarom belang bij een eenduidig beleidskader.

Plankosten

De landelijke plankosten wordt gebruikt bij het bepalen van kostenverhaal in een exploitatieplan (publiekrechtelijke fase). Het gebruik van deze scan is niet verplicht in de privaatrechtelijke fase (anterieure overeenkomst), maar kan wel dienen als richtlijn voor het verhalen van kosten (ambtelijke inzet, VTU en externe onderzoekskosten) tussen partijen.

Partijen zijn in de anterieure fase vrij om af te wijken van de plankosten. Dit hangt af van de situatie (bijvoorbeeld bij historische kosten als gevolg van lange onderhandelingstrajecten). De historische kosten kunnen wij niet kwijt in de landelijke plankosten. Ook de bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen is geen onderdeel van de scan. Om deze kosten toch door te kunnen berekenen aan private partijen maken wij gebruik van een eigen formulier voor het berekenen van de plankosten in de anterieure fase (bijlage 1). Zodoende kunnen wij in bepaalde situaties afwijken van de landelijke plankosten.

Het verhalen van plankosten vindt ook deels plaats via de gemeentelijke legesverordening. Dit geldt alleen voor de kleinere plannen, waarbij sprake is van een ambtelijke inzet van minder dan 50 uur. Hierbij gaat het voornamelijk om de kosten voor dienstverlening die betrekking hebben op aanvragen die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Hiervoor is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bij reguliere aanvragen voor een omgevingsvergunning, waarbij geen sprake is van een aanpassing van het bestemmingsplan, worden de kosten voor deze dienstverlening verhaald via de bouwleges.

Adviesinstanties

De kosten die door adviesinstanties, zoals de Omgevingsdienst, worden gemaakt, leggen wij door aan de betreffende ontwikkelaar of particulier. Dit maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Gebiedsoverstijgende kosten

Naast de kosten binnen het plangebied, hanteren wij een bijdrage van private partijen voor gebiedsoverstijgende kosten in de vorm van een 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling'.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente betaalt het grootste deel van de investeringen in grijs, groen en blauw (mede vanwege het profijt van de bestaande dorpen). Ontwikkende partijen hebben ook profijt van deze gebiedsoverstijgende investeringen (zoals bijvoorbeeld infra, natuur en recreatie). Gebiedsoverstijgende kosten voor beheer en onderhoud vallen hier nadrukkelijk buiten beschouwing. Voor nieuwe ontwikkelingen vragen wij een bijdrage van private partijen om deze kosten deels te financieren. Deze bijdrage berekenen wij aan de hand van rode ontwikkelingen (bebouwingen e.d.).

De basis voor de financiële bijdrage wordt gevormd door de Omgevingsvisie, het Kompas en het Hoofdlijnenakkoord (collegeprogramma). De bijdragen worden gebruikt om de kosten die direct of indirect verbonden zijn aan het realiseren (aanleg) van de in deze programma's opgenomen projecten. Deze projecten zijn nodig in het belang van een vitale gemeente. Deze hebben betrekking op het volgende:

- Grijs projecten: aanleg nieuwe infrastructuur
- Groene projecten: aanleg natuurontwikkeling
- Blauwe projecten: aanleg water

De Omgevingsvisie richt zich op hoofdlijnen op initiatieven vanuit de samenleving en het organisch ontwikkelen van gebieden. In dat perspectief worden vanuit de overheid gewenste ruimtelijke ontwikkelingen minder concreet benoemd. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke structuren vanuit de Structuurvisie in de nieuwe Omgevingsvisie niet wezenlijk wijzigen. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in de Hoeksche Waard dragen naar evenredigheid bij aan algemeen ruimtelijke ontwikkelingen.

Specifiek gaat het om de volgende type ontwikkelingen:

- Woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, winkels, recreatiewoningen, kassen etc.
- Masten (UMTS en hoogspanning)

In onderstaande tabel hebben wij de bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling per type ontwikkeling aangegeven:

Onderdeel	Eenheid	Bijdrage per eenheid (prijspeil 2020)
Woningbouw	- m ² bouwkaavel	€ 10,-
	- woonlaag bij gestapelde bouw met een maximum van 500 m ² bvo per woonlaag.	€ 10,-
Sociale woningbouw	- m ² bouwkaavel	€ 5,-
	- woonlaag bij gestapelde bouw met een maximum van 500 m ² bvo per woonlaag.	€ 5,-
Ruimte voor Ruimte	per bouwkaavel met een maximum van 500 m ²	€ 10,-
Bedrijventerreinen/kantoren/detailhandel	m ² bouwkaavel	€ 10,-
Kassenbouw	m ² netto glasoppervlak	€ 10,-
Recreatiewoningen	m ² bouwkaavel met een maximum van 500 m ² per bouwkaavel.	€ 10,-
Agrarische bouwwerken	m ² bouwkaavel	€ 10,-
Masten (UMTS / hoogspanning)	mast	€ 1.200,-

Toelichting op de tabel

Bouwkaavel: een stuk grond (kaavel) waarop volgens het bestemmingsplan, woningen, bedrijfspanden of andere gebouwen mogen worden gebouwd.

Woonlaag: wordt gerekend vanaf de begane grond of straatniveau. De woonlaag boven de begane grond is dan de eerste verdieping enzovoorts. Vanaf de begane grond tot aan de hoogste woonlaag wordt een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling berekend, waarbij wij een maximum van 500 m² bruto vloeroppervlakte per (woon)laag hanteren.

Ruimte voor Ruimte: is een regeling waarbij agrarische bedrijfsopstallen worden gesloopt en op het betreffende perceel naar rato woningbouw kan plaatsvinden. Door de beperkte omvang van de woningbouw wordt de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling beperkt tot 500 m² per bouwkaavel.

Sloop/nieuwbouw/transformatie: worden ter plaatse van de ontwikkeling opstallen gesloopt en worden binnen deze contour nieuwe opstallen gerealiseerd, dan is er geen bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling verschuldigd. Uitbreiding van de rode contour wordt wel in rekening gebracht.

Een voorbeeld voor deze ontwikkeling is het transformeren van een schuur naar woningen. Voor deze transformatie hoeft geen bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te worden betaald. Wordt de schuur gedeeltelijk gesloopt en groter herbouwd, dan is voor de uitbreiding van het grondoppervlak een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling verschuldigd. Hetzelfde geldt voor sloop / nieuwbouwprojecten.

Duurzaamheid

De bijdrage die wordt gevraagd voor het plaatsen van windturbines en zonneweides zal worden verwerkt in samenhang met de nog vast te stellen Nota Regionale Energiestrategie, waarbij wij aansluiting zoeken bij de uitgangspunten van het klimaatakkoord.

Hoogte bijdragen

De bijdragen per eenheid actualiseren wij jaarlijks in de Grondprijzenbrief. In de Grondprijzenbrief wordt vastgelegd hoe de grondprijzen worden bepaald. Daarbij wordt ingegaan op de uitgangspunten en kaders die gelden bij het vaststellen van grondprijzen.

Begrenzing kostenverhaal

Wij houden er in de anterieure fase rekening mee dat het niet altijd mogelijk is om kostenverhaal toe te passen. Wanneer een privaat initiatief door het verhalen van kosten (aantoonbaar) financieel onhaalbaar wordt, dan verhalen wij geen of minder gemeentelijke kosten. Wij sluiten daarmee aan bij de huidige wetgeving. Hierin wordt het kostenverhaal via een exploitatieplan bij onrendabele ontwikkelingen beperkt door de zogenaamde macro-aftopping (kostenverhaal gemaximeerd door de hoogte van de grondopbrengsten). Dit betekent dat indien een private grondexploitatie een tekort vertoont, niet alle kosten op de private partij kunnen worden verhaald. De niet te verhalen kosten komen daarmee voor rekening van de gemeente.

Actualisatie Nota Kostenverhaal

Wij actualiseren de Nota Kostenverhaal als de wet- en regelgeving over het kostenverhaal wijzigt. Deze nota hanteert de huidige wetgeving als uitgangspunt en anticipeert waar mogelijk op onderdelen van de aankomende Omgevingswet (Aanvullingswet Grondeigendom).

Hoofdstuk 3 | Bestuurlijke aspecten


In dit hoofdstuk leggen wij de consequenties van de gemeentelijke beleidskeuze vast. De beleidskaders over kostenverhaal vanuit de afzonderlijke voormalige gemeenten hebben een rol gespeeld in de onderhandelingen met private partijen.

Om te komen tot een eenduidig beleidskader voor het kostenverhaal richting private partijen, zullen wij de volgende maatregelen treffen:

- Intrekken Beleid Bovenwijks Kostenverhaal Korendijk (2018) - inclusief de aangewezen bovenwijkse voorzieningen;
- Intrekken Nota Kostenverhaal Strijen (2015) - inclusief de aangewezen bovenwijkse voorzieningen;
- Vervallen kostenverhaalregelingen in de overige voormalige gemeenten (Binnenmaas, Cromstrijen en Oud Beijerland);
- Intrekken Verordening Regiofonds Hoeksche Waard (2015).

Met de voornoemde maatregelen, in combinatie met het vaststellen van een nieuwe Nota Kostenverhaal 2020, geven wij invulling aan de beoogde harmonisatie van kostenverhaalbeleid in Hoeksche Waard.

Bijlage 1 | Kostenverhaalformulier

		gemeente Hoeksche Waard				
Verhaal gemeentelijke kosten						
Project:		(naam project invullen)				
Werkzaamheden	Werkelijke uren	Raming uren	Uurtarief €	Bedrag €	Totaal €	
	Planontwikkelingskosten t/m (datum invullen --> oude plankosten)					
- Project management		 	€ 137	€ -		
- Project ondersteuning		 	€ 94	€ -		
- Grondzaken		 	€ 121	€ -		
- Stedenbouw		 	€ 121	€ -		
- Civiele Techniek		 	€ 121	€ -		
- Verkeer, vervoer, parkeren		 	€ 121	€ -		
- Communicatie		 	€ 105	€ -		
- Juridische- en planologische adviezen		 	€ 121	€ -		
Totaal gerealiseerde ontwikkelingskosten	0				€ -	
Intentiefase						
- Project management		 	€ 137	€ -		
- Project ondersteuning		 	€ 94	€ -		
- Grondzaken		 	€ 121	€ -		
- Stedenbouw		 	€ 121	€ -		
- Civiele Techniek		 	€ 121	€ -		
- Verkeer, vervoer, parkeren		 	€ 121	€ -		
- Communicatie		 	€ 105	€ -		
- Juridische- en planologische adviezen		 	€ 121	€ -		
Totaal intentiefase		0			€ -	
Ontwikkel fase						
- Project management		 	€ 137	€ -		
- Project ondersteuning		 	€ 94	€ -		
- Grondzaken		 	€ 121	€ -		
- Stedenbouw		 	€ 121	€ -		
- Civiele Techniek		 	€ 121	€ -		
- Verkeer, vervoer, parkeren		 	€ 121	€ -		
- Communicatie		 	€ 105	€ -		
- Juridische- en planologische adviezen		 	€ 121	€ -		
Totaal ontwikkel fase		0			€ -	
Uitvoeringsfase						
- Project management		 	€ 137	€ -		
- Project ondersteuning		 	€ 94	€ -		
- Grondzaken		 	€ 121	€ -		
- Stedenbouw		 	€ 121	€ -		
- Civiele Techniek		 	€ 121	€ -		
- Verkeer, vervoer, parkeren		 	€ 121	€ -		
- Communicatie		 	€ 105	€ -		
- Juridische- en planologische adviezen		 	€ 121	€ -		
Totaal uitvoeringsfase		0			€ -	
Overige bijdragen						
Ruimtelijke Ontwikkelingen (Nota Kostenverhaal)		m ²	€ 10	€ -		
Sociale woningbouw		m ²	€ 5	€ -		
Zendmasten		per mast	€ 1.200	€ -		
(hier specifieke afspraken vermelden)			€ -	€ -		
			€ -	€ -		
Totaal overige bijdragen					€ -	
Totaal kostenverhaal					€ -	
NB: tarieven uit landelijke plankostenscan						