

Nota Kostenverhaal 2016-2020

Gemeente Drimmelen



1. Inleiding

Aanleiding

Met de komst van de Wro (1 juli 2008) hebben gemeenten meer mogelijkheden gekregen om te sturen op de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en het verhalen van kosten in geval van particuliere grondexploitatie. De gemeente is bij de realisatie van bouwplannen door particulieren verplicht om kosten te verhalen en mag daarvan niet afzien.

Status en reikwijdte

De Nota kostenverhaal heeft consequenties voor alle ontwikkelingslocaties. Het maakt daarbij niet uit of het om een particuliere dan wel om een door de gemeente geïnitieerde ontwikkeling gaat. De Nota kostenverhaal betreft een beleidsdocument en geeft een onderbouwing van de toegepaste criteria uit de Wro om te komen tot een kostenverdeling van de investeringen.

Doel

Het doel van de Nota Kostenverhaal is de uitgangspunten vast te leggen over de wijze waarop de gemeente Drimmelen grondexploitatiekosten, waaronder bovenwijkse voorzieningen, bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling en bovenplanse kosten (verevening), verhaalt op initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen.

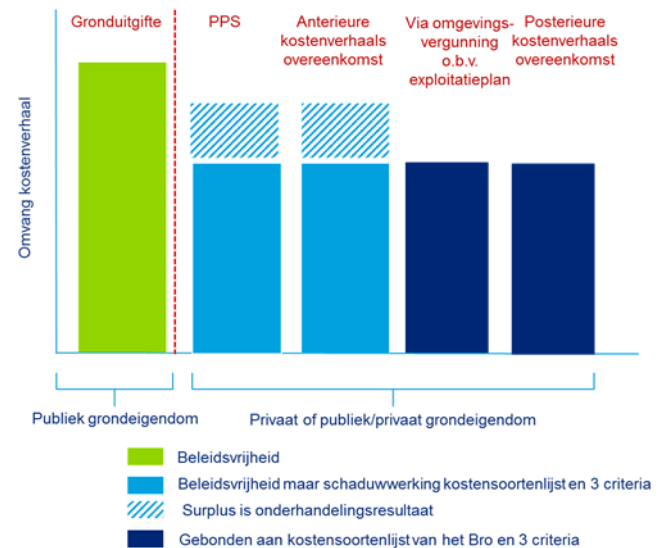
Met deze nota wil de gemeente een eenduidig normenkader creëren voor het verhalen van kosten op particuliere initiatiefnemers van ruimtelijke plannen bij het aangaan van anterieure overeenkomsten.

Verplichting tot kostenverhaal

De Wro kent een plicht tot kostenverhaal als sprake is van een ruimtelijke maatregel (zoals een bestemmingsplan) waarin de realisatie van in het Bro gedefinieerde bouwplannen mogelijk wordt gemaakt.

Uitgangspunt van de gemeente is het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar over de grondexploitatie bij bouwplannen. Deze zogenaamde anterieure overeenkomst moet gesloten zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Als er geen overeenkomst gesloten kan worden voor de hele bouwlocatie, waarin kostenverhaal en de locatie-eisen verzekerd zijn, moet de gemeente kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is. Er moet dan een exploitatieplan opgesteld worden met daarin de hoogte van de exploitatiebijdrage.



Figuur 1: methoden van kostenverhaal

2. Exploitatiebijdrage



Voorkeur voor anterieure overeenkomst

De kosten die een gemeente in een exploitatieplan mag opnemen, zijn limitatief opgenomen in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het mogen verhalen van kosten wordt getoetst aan drie toetsingscriteria; profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Staan de kosten niet op de kostensoortenlijst dan mogen ze niet verhaald worden via het exploitatieplan. Bij het toerekenen van de kosten moet in het exploitatieplan gebruik worden gemaakt van de criteria profijt, proportionaliteit en causaliteit. Als niet wordt voldaan aan de drie criteria komen de kosten niet voor afdwingbaar kostenverhaal op basis van het exploitatieplan in aanmerking.

Het verhalen van kosten is verplicht. Er wordt per initiatief een exploitatiebijdrage bepaald en overeengekomen in een anterieure overeenkomst. Uitgangspunt is dat met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst over kostenverhaal wordt gesloten. In dat kader zijn de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet van toepassing. Indien er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten kan ervoor worden gekozen om alsnog een exploitatieplan vast te stellen.

Uitgangspunt is dat met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst over kostenverhaal wordt gesloten. In dat kader zijn de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet van toepassing. Indien er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten kan ervoor worden gekozen om alsnog een exploitatieplan vast te stellen.

Onderdelen exploitatiebijdrage

De Bro somt de kosten op die door middel van een exploitatieplan kunnen worden verhaald (artikel 6.2.3 tot en met artikel 6.2.7 Bro). De opsomming is limitatief. Deze kosten worden in de vorm van een exploitatiebijdrage bij particuliere grondexploitaties in rekening gebracht.

Tot de kosten die kunnen worden verhaald behoren in ieder geval alle kosten om het exploitatiegebied juridisch en technisch bouw- en woonrijp te maken. Dit zijn de zogenoemde gebiedseigen kosten. Deze kosten zijn een onderdeel van de exploitatiebijdrage die daarnaast bestaat uit: plankosten, planschadekosten en procedurekosten (waaronder de gemeentelijke apparaatskosten). Hieronder vallen ook kosten voor werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied zijn gelegen, maar wel noodzakelijk zijn voor en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende gebiedsontwikkeling.

De hoogte van de exploitatiebijdrage wordt bepaald aan de hand van een raming van de investeringen, toetsing aan de kostensoortenlijst van het Bro en de rol- en taakverdeling tussen gemeente en de initiatiefnemer. Zowel de exploitatiebijdrage als de raming van de investeringen zijn inclusief de gemeentelijke plan-, procedure- en voorbereidingskosten.

3. Anterieure overeenkomst en kostenverhaal



Anterieure overeenkomst en kostenverhaal

Volgens de Wro is verplicht dat de gebiedseigen kosten in de vorm van een exploitatiebijdrage worden verhaald op een particuliere grondexploitant. De voorkeur gaat uit naar een anterieure overeenkomst.

Bij het kostenverhaal is naast de exploitatiebijdrage een drietal categorieën van kostensoorten relevant:

- bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling;
- bovenplanse verevening.
- bovenwijkse voorzieningen;

Voor het kunnen verhalen van deze kosten gelden per variant andere randvoorwaarden. In onderstaand schema is samengevat weergegeven in welke gevallen welke categorie van kosten verhaald kan worden.

Methode van kostenverhaal	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	Bovenwijkse voorzieningen	Bovenplanse verevening
1. Gronduitgifte	Mogelijk	Mogelijk	Mogelijk
2. PPS	Mogelijk	Mogelijk	Niet mogelijk
3. Anterieure overeenkomst	Mogelijk	Mogelijk	Mogelijk
4. Exploitatieplan	Niet mogelijk	Mogelijk	Niet mogelijk
5. Posterieure overeenkomst	Niet mogelijk	Mogelijk	Niet mogelijk

Niet mogelijk

Mogelijk

Uitgangspunt van de gemeente is dat gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden tot kostenverhaal die de Wro biedt, ook bij het sluiten van anterieure overeenkomsten.

4. Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling



Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling

In de structuurvisie zijn projecten op het gebied van groen, water, infrastructuur en kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied opgenomen. Ten behoeve daarvan worden bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen in rekening gebracht bij grondexploitatie.

Na vaststelling van de “Structuurvisie 2033” is door de nieuwe coalitie een coalitieakkoord bereikt. In dit coalitieakkoord is opgenomen dat kwaliteit openbare ruimte, wegen en groen een belangrijk speerpunt is. Er dienen goede en veilige wandel- en fietspaden te zijn en te blijven. Bij inrichting van de openbare ruimte moet er aandacht zijn voor veiligheid en duurzaamheid.

Ook is opgenomen dat een duurzaam veilige infrastructuur bevorderd moet worden met voldoende aandacht voor leefbaarheid en bereikbaarheid. Daarbij is het beleid gericht op een goede bereikbaarheid van alle kernen, een leefbare woonomgeving en veiligheid in het verkeer en in het bijzonder de langzame verkeersdeelnemer.

Drimmelen wil over de periode vanaf vaststelling van deze nota tot en met 31 december 2019 een aantal bijdragen bij ontwikkelaars of bij eigen grondexploitaties in rekening brengen.

De huidige berekeningssystematiek voor het innen van bijdragen wordt vereenvoudigd en gewijzigd. De bijdragen zoals in deze nota vermeld gelden tot 31 december 2019. Voor 1 januari 2020 wordt deze nota geactualiseerd. Bij deze actualisatie worden de bijdragen opnieuw vastgesteld.

Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling van derden

Bij particuliere grondexploitaties worden de in deze nota gehanteerde bedragen gehanteerd en opgelegd door middel van een anterieure overeenkomst.

Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling vanuit gemeentelijke grondexploitaties

Bij gemeentelijke grondexploitaties worden de gronden getaxeerd door twee onafhankelijke taxateurs op basis van marktwaarde. Bovenop het taxatiebedrag (marktwaarde) moeten de bijdragen voor de ruimtelijke ontwikkelingen opgeteld worden.

4. Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling



Bijdragen woningbouw

Bij de bouw van woningen / appartementen wordt per woning / appartement, die (per saldo) wordt onttrokken uit de woningbouwcapaciteit, de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling berekend dat voor één wooneenheid geldt. De leidraad voor de berekening per wooneenheid zijn de eerder opgelegde bijdragen ten behoeve van de woningbouwprojecten over de periode 1 juli 2008 tot en met heden. Daarbij willen we als gemeente de duurdere woningen meer laten bijdragen dan de goedkopere woningen, dit is conform het draagkrachtbeginsel zoals is opgenomen in de Wro.

Woningsoort	Categorie	Bijdrage per wooneenheid
Huurwoningen*	<ul style="list-style-type: none">Sociale huurwoningen tot wettelijke sociale huurprijsgrens (2015 < €710,68)Sociale huurappartementen tot de wettelijke sociale huurgrens (2015, €710,68)	€ 1.250,00
Goedkope woningen	<ul style="list-style-type: none">Perceel oppervlakte tot 200 m² <u>of</u>Bruto verkoopprijs tot en met € 186.000,--Sociale huurwoningen/huurappartementen tot de wettelijke sociale huurgrens door niet erkende instellingen (2015, € 710,68)	€ 1.500,00
Betaalbare woningen	<ul style="list-style-type: none">Perceel oppervlakte vanaf 201 m² t/m 500 m² <u>of</u>Bruto verkoopprijs vanaf € 186.001,-- tot en met € 275.000,--Huurwoningen/ huurappartementen boven de wettelijke sociale huurprijsgrens (2015 > €710,68)	€ 3.000,00
Duurdere woningen	<ul style="list-style-type: none">Perceel oppervlakte vanaf 501 m² <u>of</u>Bruto verkoopprijs vanaf € 275.001,--	€ 5.000,00

*Uitsluitend door als zodanig erkende instellingen (woningstichtingen)

4. Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling



Bijdrage bedrijven

De grondprijs bij de bestemming bedrijven is over het algemeen lager dan bij de bestemming wonen. Bij bedrijventerreinen zullen per m2 netto uitgeefbaar minder mensen gebruik maken van de ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie zijn opgenomen dan bij woningbouw.

Gemeente Drimmelen vraagt voor deze ontwikkelingen een bijdrage van € 7,50 per m2 uitgeefbare grond waarvoor het bestemmingsplan is/wordt gewijzigd.

Agrarisch – agrarische bedrijven

De bestemming agrarische bedrijven komt overeen met de bestemming bedrijven. De eigenaar krijgt op zijn kavel ook een bedrijfsfunctie. De gemeente rekent net als bij de bestemming bedrijven een bijdrage van € 7,50 per m2 uitgeefbare grond waarvoor het bestemmingsplan is/wordt gewijzigd.

Recreatie

Onder recreatie wordt verstaan de ontwikkelingen van een camping, een groepsaccommodatie en horeca. Drimmelen vraagt voor ontwikkelingen op het gebied van recreatie een bijdrage van € 5,00 per m2 uitgeefbare grond waarvoor het bestemmingsplan is/wordt gewijzigd.

Detailhandel/kantoren

De bestemming detailhandel / kantoren is te vergelijken met de bestemming recreatie (horeca) recreatie. De eigenaar van een detailhandel of kantoor krijgt ook de mogelijkheid zijn of haar beroep daar uit te oefenen. De gemeente rekent net als bij de bestemming recreatie een bijdrage van € 5,00 per m2 uitgeefbare grond waarvoor het bestemmingsplan is/wordt gewijzigd.

Maatschappelijk

De bestemming maatschappelijk bestaat voornamelijk uit de functie sport/ ontmoeting. De gemeente rekent net als bij de bestemming recreatie een bijdrage van € 5,00 per m2 uitgeefbare grond waarvoor het bestemmingsplan is/wordt gewijzigd.

Bestemming / functie	Toerekening	Bijdrage per m2
Bedrijven	per m ² *	€ 7,50
Agrarisch	per m ² *	€ 7,50
Recreatie	per m ² *	€ 5,00
Detailhandel / kantoren	per m ² *	€ 5,00
Maatschappelijk	per m ² *	€ 5,00

* Per m² (uitgeefbare) grond waarvoor het bestemmingsplan is/wordt gewijzigd.

5. Bovenwijkse voorziening en bovenplanse verevening



Bovenwijkse voorzieningen

In het Besluit ruimtelijke ordening is limitatief beschreven welke voorzieningen voor kostenverhaal in aanmerking komen. Het gaat hierbij om de aanleg van een voorziening zoals genoemd in het Bro in artikel 6.2.5 (de 'kostensoortenlijst').

Indien sprake is van een voorziening die niet voor 100% is toe te rekenen aan één exploitatiegebied maar aan meerdere exploitatiegebieden moet worden toegerekend, is sprake van een bovenwijkse voorziening. Een bovenwijkse voorziening is dus een voorziening voor meerdere locaties. De kosten van de aanleg van dergelijke voorzieningen komen voor verhaal in aanmerking.

Deze kosten kunnen zowel anterieur als publiekrechtelijk – middels het vaststellen van een exploitatieplan- worden verhaald.

Binnen de gemeente Drimmelen is de komende jaren een aantal ingrepen in de openbare ruimte voorzien. In de 'Structuurvisie 2033' is het projectenprogramma opgenomen en is een relatietabel opgenomen.

Veelal betreft het autonome ingrepen dan wel is de relatie met het voorziene ruimtelijke bouwprogramma van beperkte omvang zodat van bovenwijkse voorzieningen als bedoeld in de Wro beperkt tot geen sprake is.

Het beleid van de gemeente Drimmelen is daarnaast om kosten te verhalen via een anterieure overeenkomst. Indien sprake is van bovenwijkse voorzieningen zal de bijdrage daaraan als onderdeel van de anterieure overeenkomst worden overeengekomen.

Bovenplanse verevening

Artikel 6.13 lid 7 van de Wro regelt de bovenplanse verevening. Bovenplanse verevening is enkel publiekrechtelijk te verhalen, dus via een exploitatieplan. De bovenplanse verevening moet voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Er is sprake van bovenplanse verevening, indien een winstgevend project bijdraagt aan de onrendabele top van een ontwikkeling in een ander gebied binnen de gemeente.

Voorbeelden hiervan zijn:

- a) de verplaatsing van bedrijven op een te herstructureren bedrijventerrein, naar een nieuw aan te leggen terrein. Voor het nieuw aan te leggen terrein kunnen bovenplanse kosten worden gevraagd;
- b) door realisering van een nieuw winkelcentrum aan de rand van de stad kunnen de kleinere winkelcentra niet meer voortbestaan;
- c) verevening tussen twee woonwijken waarvan de ene door het segment een verlies heeft, en de andere een overschot;
- d) het inrichten van een sloopfonds.

Om bijdragen aan de bovenplanse verevening in de exploitatieopzet van een exploitatieplan te kunnen opnemen moet in de structuurvisie aanwijzingen voor de besteding van het fonds gegeven zijn. Bovenplanse verevening is, door verplichte toepassing van de drie criteria, in de praktijk niet tot zeer lastig uitvoerbaar.

De gemeente Drimmelen treedt voornamelijk op als faciliterend grondbedrijf. Door deze werkwijze hebben we niet te maken met onrendabele grondexploitaties. Deze bovenplanse verevening wordt verder buiten beschouwing gelaten.