

NOTA KOSTENVERHAAL GEMEENTE HEUSDEN 2022





COLOFON

versie. definitief concept
datum: 25-10-2022

IN SAMENWERKING MET:



INHOUD

- 4 Waarom een nota Kostenverhaal?
- 4 Mijn initiatief past niet binnen het bestemmingsplan, wat kan ik verwachten?
- 7 Welke kosten moet ik betalen?
- 10 Hoe gaat de gemeente om met mijn initiatief?

BIJLAGEN

- 11 Processchema en rekenvoorbeeld kostenverhaal

BIJLAGEN BIJ NOTA KOSTENVERHAAL (SEPARAAT)

1. Toepassing van deze nota kostenverhaal
2. Werkwijze voor initiatieven en kostenverhaal
3. Systematiek: welke kosten moet een initiatiefnemer betalen?
4. Juridisch kader
5. Relevante wetsartikelen (Wro, Bro en Omgevingswet)
6. Maatregelenlijst kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen

NOTA KOSTENVERHAAL

“WAAROM EEN NOTA KOSTENVERHAAL?”

U wilt bouwen, maar uw initiatief/bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan? In deze nota Kostenverhaal leest u waar u als initiatiefnemer aan toe bent. Met deze nota bieden we inzicht in de wijze waarop wij als gemeente omgaan met initiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Wij kunnen onder voorwaarden meewerken aan een nieuw ruimtelijk kader voor uw initiatief. Hierbij kijken wij of en hoe uw plan bijdraagt aan onze ambities voor de gemeente Heusden. Verder is een belangrijke voorwaarde dat goed geregeld is dat de kosten die de gemeente maakt voor uw initiatief betaald worden door degene die het initiatief indient, de initiatiefnemer. De gemeente is verplicht deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Daarom spreken we over kostenverhaal. Hoe dat in zijn werk gaat en welke kosten u moet betalen kunt u lezen in deze nota.

“MIJN INITIATIEF PAST NIET BINNEN HET BESTEMMINGSPAN, WAT KAN IK VERWACHTEN?”

Past uw initiatief/bouwplan niet in het bestemmingsplan? Geen probleem, dien uw initiatief in bij het omgevingsloket (omgevingsloket.nl) of neem contact op met de gemeente, wij denken graag met u mee. Indien u uw initiatief door de gemeente wilt laten beoordelen, zijn hier wel kosten aan verbonden. Voor de behandeling van uw initiatief vragen wij startleges (zie ‘Welke kosten moet ik betalen?’). Wij bespreken uw initiatief vervolgens met onze medewerkers en beoordelen het initiatief. Het college beslist uiteindelijk of wij daadwerkelijk aan uw initiatief meewerken en neemt hiervoor een principebesluit en koppelt daaraan eventueel bepaalde randvoorwaarden. Bij een positief principebesluit gaan we vervolgens met u aan de slag om met u te kijken of we uw initiatief mogelijk kunnen maken om vervolgens een anterieure overeenkomst af te sluiten. Voor de tijdsbesteding vanaf principebesluit tot anterieure overeenkomst sluiten we (afhankelijk van de te verwachten tijdsbesteding / omvang van het initiatief tussendoor) eerst een intentieovereenkomst. De werkwijze voor initiatieven is toegelicht onder “Hoe gaat de gemeente om met mijn initiatief?” achteraan deze nota.

1. DE EXPLOITATIEBIJDRAGE

Als het college instemt met uw initiatief, bespreken we met u de voorwaarden voor onze medewerking. Naast ruimtelijke afspraken over uw plan zelf, maken we ook financiële afspraken. De kosten die de gemeente maakt voor de realisatie van uw initiatief, brengen wij bij u, als initiatiefnemer, in rekening. Dit noemen we kostenverhaal. Voor dit kostenverhaal vragen wij een zogenaamde ‘exploitatiebijdrage’.

“**Wij zijn als gemeente wettelijk verplicht om de kosten, die wijzelf maken voor de realisatie van uw initiatief, op u te verhalen. Het kostenverhaal bestaat uit kosten gerelateerd aan uw initiatief en kosten die uw initiatief overstijgen. Deze kosten vormen samen de exploitatiebijdrage.**”

Daarnaast kan u naast de exploitatiebijdrage ook nog andere kosten voor uw rekening krijgen. Denk hierbij aan leges. Welke kosten dit zijn worden u vooraf kenbaar gemaakt.

2. DE EXPLOITATIEBIJDRAGE LEGGEN WE VAST IN EEN ANTERIEURE OVEREENKOMST

Vervolgens maken wij vooraf gezamenlijk afspraken over de realisatie van uw initiatief. Wij geven aan onder welke voorwaarden wij willen meewerken en met welke kosten (de exploitatiebijdrage) u rekening moet houden. Deze afspraken leggen we vast in een zogenaamde ‘anterieure overeenkomst’ (anterieur betekent voorafgaand aan een ruimtelijk plan). Daarna stellen we een ruimtelijk plan op voor uw initiatief of gaan we verder in gesprek over uw aangeleverde ruimtelijke plan. Deze overeenkomst biedt zowel voor u als de gemeente vooraf de mogelijkheid om duidelijke afspraken te maken over uw initiatief.

De betaling van de exploitatiebijdrage kunnen we desnoods afdwingen via een exploitatieplan (kostenverhaal is wettelijk verplicht). Het exploitatieplan (kostenverhaalsregels bij een omgevingsplan zodra de omgevingswet in werking is getreden) is een zwaar juridisch instrument dat we liever niet inzetten.

Als het initiatief wel ruimtelijk inpasbaar is maar we écht geen overeenstemming bereiken, dan stellen we een exploitatieplan op. Indien het onvoldoende mogelijk blijkt om met een exploitatieplan de kosten te verhalen, de gemeente niet bereid is om dit tekort te subsidiëren en er zijn geen subsidies beschikbaar om dit tekort te dekken, dan is het plan zonder anterieure overeenkomst eigenlijk economisch niet haalbaar en moet dus geweigerd worden. Onze voorkeur gaat daarom uit naar een (anterieure) overeenkomst met goede en heldere afspraken voor beide partijen.

3. UW INITIATIEF DRAAGT BIJ AAN ONZE AMBITIES

In onze huidige structuurvisie en nog vast te stellen omgevingsvisie geven wij aan hoe wij de toekomst van de gemeente Heusden voor ons zien. Om onze ambities uit deze visie waar te maken, moeten we (blijven) investeren in bovenwijkse voorzieningen. Het grootste deel van deze investeringen betaalt de gemeente. De gemeente kan deze kosten echter niet alleen dragen. Daarom vragen wij aan alle nieuwbouwplannen een bijdrage. Deze bijdragen gebruikt de gemeente vervolgens om de bovenwijkse voorzieningen (mede) aan te leggen.

“ **Een bovenwijkse voorziening is een voorziening van maatschappelijk nut. Het belang en de baat van de voorziening overstijgt uw initiatief. Vanwege het nut voor meerdere gebieden, niet alleen uw initiatief, verdelen we ook de kosten. Iedereen draagt dus bij aan de aanleg van bijvoorbeeld nieuwe wegen, fietspaden, speelplaatsen of recreatiemogelijkheden. Zo kunt ook u (blijven) genieten van de gemeente Heusden.** ”

4. BOUW SOCIALE HUURWONINGEN

Wij willen dat iedereen in de gemeente Heusden betaalbaar kan wonen. Ook mensen die iets minder te besteden hebben. Daarvoor werken wij nauw samen met corporatie(s) om voldoende sociale woningen te bouwen. De Nota kostenverhaal gaat uit van een gemiddeld te realiseren percentage van 25% aan sociale huurwoningen.

“ **Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 25% sociale huur te bouwen.** ”

Onder sociale woningbouw verstaan wij: zelfstandige sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens. In sommige gevallen is de bouw van sociale huurwoningen niet mogelijk, of niet wenselijk. Het college kan dan een lager percentage of geen sociale woningbouw toestaan. Wij vragen in dat geval wel een bijdrage aan het fonds Bouw sociale huurwoningen.¹ Met deze bijdragen kunnen we op andere (meer geschikte) locaties tóch de benodigde sociale woningen realiseren. Zo draagt iedereen zijn steentje bij aan onze sociale woningbouwopgave.

5. DUURZAAM (BOUWEN)

Duurzaamheid staat bij veel gemeenten bovenaan de agenda. In Heusden is dit niet anders. Daarom zijn we aan het kijken hoe we duurzaamheid kunnen combineren met het kostenverhaal. Kunnen we onrendabele delen verhalen of niet. In de toekomst en met de komst van de Omgevingswet kunnen we hier verdere uitwerkingen op doen.

6. GEBIEDSSPECIFIEKE OPGAVEN

Daarnaast kunnen we als gemeente te maken krijgen met gebiedsspecifieke opgaven. Voor dergelijke gevallen kan een gebiedsfonds ingesteld worden. Aan de hand van de nieuwe omgevingsvisie gaan we bezien of het opstellen van een gebiedsfonds voor een bepaalde locatie nodig is. Hierbij kan gedacht worden aan het aanleggen van een toegangsweg naar meerdere projecten waarbij enkel die projecten bijdragen aan het aanleggen van deze toegangsweg.

¹ Deze bijdrage wordt alleen benut voor het verschil in grondprijs aan uitgavenkant (dus bij meer sociaal voor verschil tussen commercieel gemiddelde grondprijs en sociale huur grondprijs). Dus niet voor bijdrage onrendabele toppen van de corporatie.

“WELKE KOSTEN MOET IK BETALEN?”

Hier is kort weergegeven welke kosten u kunt verwachten om uw initiatief mogelijk te maken. Deze systematiek is toegelicht in onder “Processchema en rekenvoorbeeld kostenverhaal” achteraan deze nota.

1. STARTLEGES

De gemeente brengt startleges in rekening voor de behandeling van uw initiatief (=principeverzoek). Wij bespreken uw initiatief vervolgens met onze medewerkers en leggen het voor aan het college. Hiermee geeft de gemeente de mogelijkheid om tegen geringe kosten een uitspraak te krijgen van de gemeente of men medewerking kan verwachten. Het college besluit hierbij in principe of zij wel of niet willen meewerken aan uw initiatief.

Na een principebesluit door het college stellen we de ruimtelijke en financiële voorwaarden op waaronder wij aan uw initiatief willen meewerken. De afspraken over uw initiatief die wij samen maken, leggen we vast in een anterieure overeenkomst. Dit geldt voor woningbouwinitiatieven, maar ook voor commerciële voorzieningen, zoals een nieuw bedrijf, detailhandel of uitbreiding van een bestaande functie. Ieder initiatief doet naar verhouding een bijdrage. Ook de ontwikkelingen die wij zelf oppakken. Hieronder lichten wij dit kort toe.

Indien het college instemt met uw initiatief, spannen wij ons in om voor uw plannen een ruimtelijk besluit te nemen (een bestemmingsplan of omgevingsvergunning). Met dit ruimtelijk besluit krijgt u het recht om te bouwen of kunt u een omgevingsvergunning aanvragen.

Mogelijk kan het college besluiten om niet mee te werken aan uw initiatief. Uiteraard kunt u, na aanpassing van uw initiatief, een nieuw verzoek indienen via het omgevingsloket. U bent dan wel opnieuw startleges verschuldigd.

2. EXPLOITATIEBIJDRAGE

Alle kosten die de gemeente moet maken om uw initiatief mogelijk te maken, brengen wij bij u in rekening. Dit doen wij in leges en/of we vragen daar een exploitatiebijdrage voor. Uiteraard bespreken wij deze kosten vooraf met u, zodat u niet achteraf met kosten wordt geconfronteerd. Zoals hiervoor gemeld gaat het om de kosten gerelateerd aan uw initiatief en kosten die uw initiatief overstijgen:

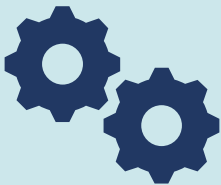
A. KOSTEN GERELATEERD AAN UW INITIATIEF:



Planeigen/fysieke kosten

De kosten die de gemeente maakt om uw initiatief te kunnen realiseren. Denk bijvoorbeeld aan uw aansluiting op de riolering, de aanleg van parkeerplaatsen of een ontsluitingsweg. Of bij grotere ontwikkelingen de openbare ruimte en infrastructuur. Wij brengen altijd alle werkelijke kosten die wij maken bij u in rekening.

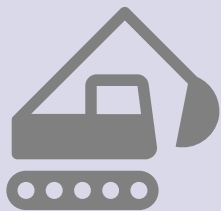
Dit geldt ook voor gebieden waar we deze kosten al hebben gemaakt met het oog op nieuwe ontwikkelingen.



Bijkomende kosten

Dit zijn de plankosten (de ambtelijke inzet) voor bijvoorbeeld een nieuw bestemmingsplan. Wij berekenen deze kosten vooraf in een specifieke raming voor onze benodigde inzet. De daarvoor gevolgde methode betreft "Regeling plankosten exploitatieplan". Voor kleine plannen is in deze regeling (Artikel 5) een maximaal te verhalen bedrag opgenomen afhankelijk van het programma. Zo komt u later niet voor verrassingen te staan.

B. KOSTEN DIE UW INITIATIEF OVERSTIJGEN:



Bijdrage € 2.600
per woning of €
8,50 per m² bvo

Fonds Bovenwijks

De gemeente investeert in de fysieke leefomgeving om haar ambities te realiseren. Denk hierbij aan de aanleg van fietspaden, een nieuwe rondweg of recreatiegebieden. Het gaat om investeringen waar de gehele gemeente of specifiek een bepaalde wijk of buurt baat bij heeft (zie structuurvisie/omgevingsvisie). Deze kosten financiert de gemeente (mede) uit de bijdragen gestort in het fonds Bovenwijks. Ook uw initiatief profiteert van de investeringen in de fysieke leefomgeving en daarom vragen wij ook aan u een bijdrage. Er geldt een bijdrage van € 2.600,- per woning of € 8,50 per m² bvo voor alle niet-woon bestemmingen.



€ 10,- per m²
uitgeefbaar of m²
bvo bij het niet
halen van 25% norm

Fonds Bouw sociale huurwoningen

Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 25% sociale huurwoningen te bouwen. Nieuwe woningbouwinitiatieven met minder dan 25% sociale huur doen een bijdrage aan het fonds. De bijdrage is een vast bedrag grondopbrengst per m² uitgeefbaar of m² bvo zodra het groter is dan het uitgeefbaar. Met de gelden uit dit fonds kunnen we elders het tekort aan sociale woningbouw compenseren. Zo blijft wonen voor iedereen betaalbaar.

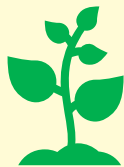


Bijdrage danwel
invuling eigen
terrein

Fonds Kwaliteitsverbetering landschap

De provincie Noord-Brabant heeft samen met de gemeenten in de regio Noordoost een Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. Hierin is afgesproken dat bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen, in het buitengebied, de kwaliteitsverbetering altijd van toepassing is. Door middel van deze regeling kan de gemeente, indien de ontwikkelende partij niet kan realiseren binnen de eigen ontwikkeling, een bijdrage ten behoeve van landschapsversterking vragen.

C. GEBIEDSSPECIFIEKE OPGAVEN: NOG UIT TE WERKEN:



nader uit te werken

Fonds Duurzaam

De gemeente Heusden heeft hoge ambities over duurzaamheid. Daarnaast biedt de gemeente diverse locaties die mogelijk geschikt zijn voor zonnepanelen en/of windturbines. In de toekomst overwegen we kostenverhaal in het kader van dergelijke ontwikkelingen. Daarbij geven we ook aan wat we verwachten van nieuwe initiatieven. Indien nieuwe wet en regelgeving in het kader van de nieuwe omgevingswet daartoe aanleiding en mogelijkheden geeft wordt dit ook in deze nota Kostenverhaal opgenomen. Dit fonds is nog niet van toepassing.



nader uit te werken

Gebiedsfonds

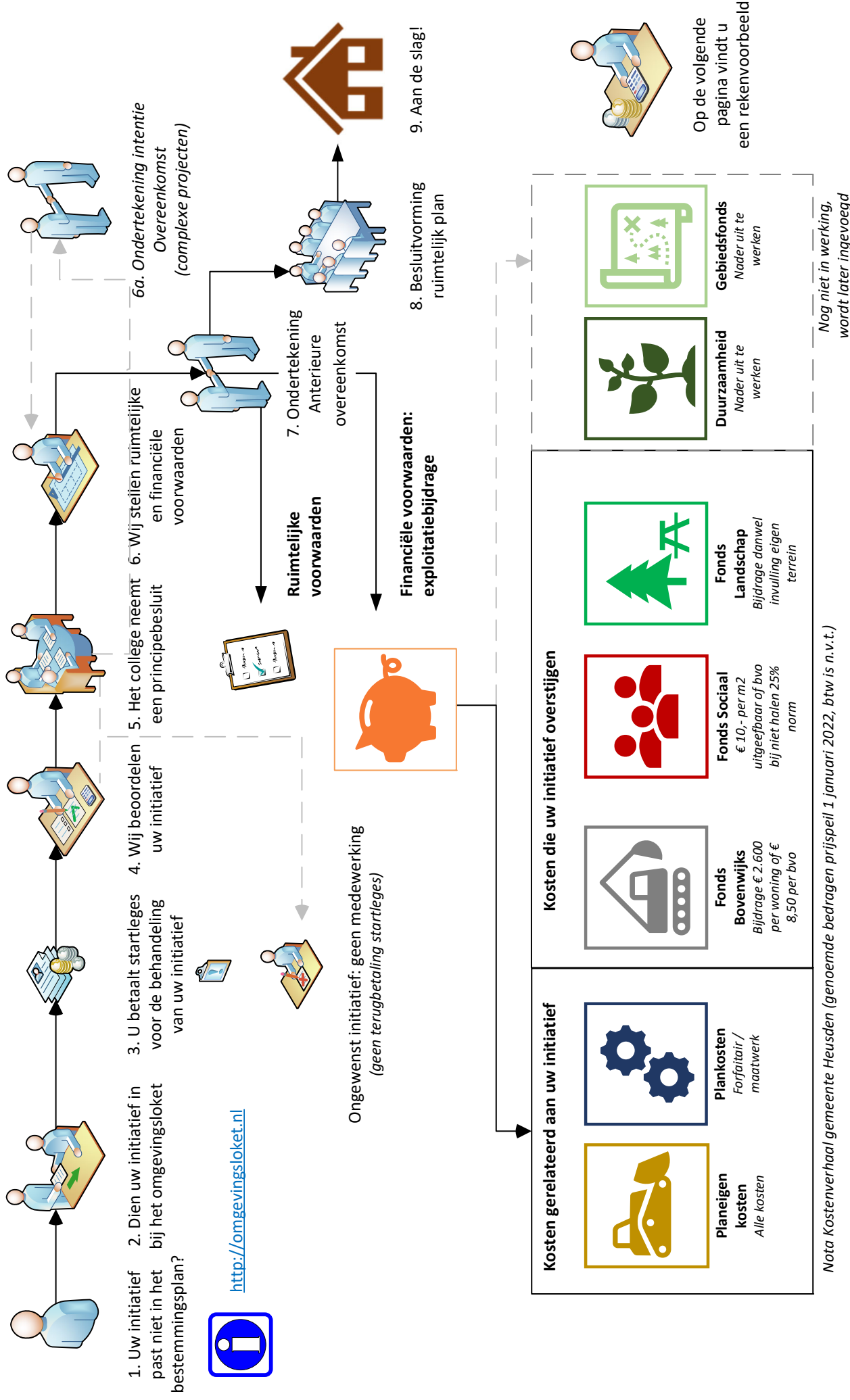
Dit onderdeel is nog niet in werking getreden omdat er nog geen project binnen de gemeente loopt waarop dit van toepassing is. Zodra er een project wordt opgestart waarbij specifieke voorzieningen noodzakelijk zijn kan er worden besloten tot een gebiedsfonds. Bij deze specifieke voorzieningen kan worden gedacht aan de inrichting van de openbare ruimte, infrastructuur van de nieuwe wijk. De gemeente werkt dan de kaders uit waarbij vast staat dat deze kosten op alle betrokken ontwikkelingen binnen het project verhaald worden. Dit gebiedsfonds werkt aanvullend op de overige fondsen. Dit fonds is nog niet van toepassing.




“HOE GAAT DE GEMEENTE OM MET MIJN INITIATIEF?”

In een samenvattend overzicht hebben we aangegeven hoe de gemeente omgaat met uw initiatief en hoe het kostenverhaal werkt. In het overzicht is ook een rekenvoorbeeld gegeven, zodat u weet welke bijdrage u kunt verwachten. Dit overzicht treft u aan op de volgende pagina's.

Bijlage: Overzicht proces initiatieven Gemeente Heusden



Bijlage: Rekenvoorbeelden kostenverhaal Heusden



Rekenvoorbeeld 1

Locatie: Drunen
20 middeldure woningen
Uitgeefbaar: ca. 4.500 m²
Gem. VON: ca. € 347.500,-
Grondquote: 33%
Grondprijs/m²: ca. € 400,-
Huidige grondprijs/m²: € 30,-

Planeigen kosten: alle kosten
(in dit voorbeeld geen kosten)


Plankosten: specifieke raming
Indicatie plankosten scan
€ 60.000,-

20 woningen * € 2.600,-
Fondsafdracht: € 52.000,-

Geen sociaal: 25% verschil
fondsafdracht: € 45.000

Geen bijdrage natura: 1%*
waardestijging **fondsafdracht:**
€ 16.650,-

Exploitatiebijdrage:
ca. **€ 173.650,-** (afgerond)



Plankosten
De ambtelijke inzet berekenen we met het rekenmodel "Regeling plankosten exploitatieplan".
Indicatie **specifieke raming plankosten: € 60.000,-**.

Fonds Bovenwijken
Wij vragen bij aan ieder initiatief een bijdrage per equivalent aan het fonds Bovenwijken (zie tabel Fonds Bovenwijken). In het voorbeeld bedraagt de totale fondsafdracht **€ 52.000,-**.

Fonds Bouw sociale huurwoningen
Er geldt een vaste bijdrage van 0,- tot € 10,- per m² uitgeefbaar of per bvo indien bvo overstijgt, afhankelijk van de mate van afwijking tov het minimum van 25% sociaal.

We vergelijken dit met het daadwerkelijk te realiseren programma. In dit geval 20 middeldure koop woningen. Volgens de **25%** norm hadden 5 sociale (huur)woningen gerealiseerd moeten worde. Hierdoor is het tekort 100% en geldt een bijdrage van € 10,- maal het uitgeefbaar gebied van **4.500 m²** kavel. De som wordt dan **(4500 x € 10,-) = € 45.000,-**.

Fonds Kwaliteitsverbetering landschap
Indien niet voldaan wordt aan de minimale vereiste in natura vragen wij bij een initiatief een bijdrage aan het fond Landschapsversterking en natuurontwikkeling van minimaal 1%. In dit voorbeeld bedraagt de bijdrage door een grondwaardestijging van € 370,- per/m².

* Betreft een ontwikkeling die buiten planmatig stedelijke ontwikkeling valt

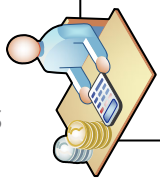
Functie	Per	Bijdrage
Wonen	1 won	€ 2.600
Niet wonen	1 m ² kavel/bvo	€ 8,50

Tabel fonds bovenwijken




Berekening bijdrage			
Uitgeefbare kavel (m ²)	4500 m ²	4500 m ²	4500 m ²
Aantal woningen	20 won	20 won	20 won
Waarvan sociaal	0 won	1 won	2 won
Aandeel verplicht sociaal (25%)	5,0 won	5,0 won	5,0 won
Tekort aan sociale huur in het plan	-5,0 won	-4,0 won	-3,0 won
% tekort	100%	80%	60%
Berekening bijdrage (grootte x € 10,- x %)	€ 45.000,00	€ 36.000,00	€ 27.000,00


Voorbeeldtabel berekening Fonds Sociaal Bouwen





Rekenvoorbeeld 2


Locatie: Drunen
3 ha bedrijventerrein
Uitgeefbaar: ca. 0,5 ha
Grondprijs/m²: ca. € 280,-


 Planeigen kosten: alle kosten
(in dit voorbeeld geen kosten)


 Plankosten: specifieke raming
Indicatie plankosten
€ 85.000,-

 5.000 m² * € 8,50,-
Fondsafdracht: € 42.500,-

 Bedrijventerrein:
Niet van toepassing

 Bijdrage natura vanuit project:
Geen afdracht fonds**

 Exploitatiebijdrage:
ca. **€ 127.500,-** (afgerond)

 Beoordeling initiatief
(Legeskosten)

** Betreft een ontwikkeling die binnen planmatig stedelijke ontwikkeling valt



Plankosten

De ambtelijke inzet berekenen we met het rekenmodel "Regeling plankosten exploitatieplan". Indicatie **specifieke raming plankosten: € 85.000,-**.



Fonds Bovenwijks

Wij vragen bij aan ieder initiatief een bijdrage per equivalent aan het fonds Bovenwijks. In het voorbeeld bedraagt de totale fondsafdracht voor 2,5 hectare uitgeefbaar **€ 8,50- x 5.000 m² = € 42.500,-**.



Fonds Bouw sociale huurwoningen

Het betreft hier uitgifte van bedrijfskavels. Fonds Bouw sociale huurwoningen is hierdoor niet van toepassing.



Fonds Kwaliteitsverbetering landschap

In dit voorbeeld wordt voldaan aan de eis om dit zelf te realiseren. Een afdracht is dan niet meer van toepassing. Indien initiatiefnemer dit niet gedaan had was in dit geval minimaal 1% van het grondprijverschil in rekening gebracht.
Dit zou dan **1% * € 280,- = € 2,80 x 5.000 m² = € 14.000,-** geweest zijn.

Functie	Per	Bijdrage
Wonen	1 won	€ 2.600
Niet wonen	1 m ² kavel/bvo	€ 8,50

Tabel fonds bovenwijks