

Programma kostenverhaal Gemeente Hoorn

Ruimtelijke Ontwikkeling

Geactualiseerd per 1-1-2024

Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Doel	3
1.3. Reikwijdte	3
1.4. Belangrijke wijzigingen	3
1.5. Samenvatting beleidsregels	4
1.6. Leeswijzer	4
2. Juridisch kader	5
2.1. Omgevingswet	5
2.2. Omgevingsbesluit	6
2.3. Publiekrechtelijk versus privaatrechtelijk kostenverhaal	6
2.4. Hoofdposten kostenverhaal	7
2.5. Leges	9
2.6. Precariobelasting	9
2.7. Macro-aftopping	9
2.8. Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)	9
3. Kostenverhaal gemeente Hoorn	11
3.1. Wijze kostenverhaal	11
3.1.1. Intentieovereenkomst	11
3.1.2. Anterieure overeenkomst	12
3.1.3. Publiekrechtelijk kostenverhaal	12
3.1.4. Posterieure overeenkomst	13
3.1.5. Koopovereenkomst	13
3.2. Verhaalbare kostensoorten	13
3.2.1. Plankosten	14
3.2.2. Verplichte financiële bijdrage	15
3.2.3. Vrijwillige financiële bijdrage	15
3.2.4. Overgangsrecht en financiële bijdragen	15
3.3. Voorbereidingsbudget	15
Geraadpleegde bronnen	16

Bijlage 1 Kostensoortenlijst Omgevingswet

Gemeente Hoorn

Nieuwe Steen 1

Postbus 603

1620 AR Hoorn

T 0229 25 22 00

www.hoorn.nl

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hoorn is volop in ontwikkeling. Steeds vaker zijn er initiatieven vanuit burgers en bedrijven voor nieuwe bouwplannen. De gemeente Hoorn is blij met deze initiatieven. De gemeente Hoorn gelooft dat door samenwerken, gemeente en partijen meer kunnen betekenen voor de stad. Wanneer een nieuwbouwplan mogelijk wordt gemaakt, maakt de gemeente kosten. Bijvoorbeeld kosten voor onderzoeken, voeren van procedures en/of aanleg en aanpassing van wegen en riolering. De gemeente is wettelijk verplicht de door haar te maken kosten voor nieuwe bouwplannen in rekening te brengen bij de (particuliere) initiatiefnemers. Met de komst van de Omgevingswet wijzigt het kostenverhaal op een aantal punten. Het voorliggend Programma Kostenverhaal gemeente Hoorn (hierna Programma Kostenverhaal) bevat geactualiseerd beleid en geeft inzicht in de wijze waarop de gemeente Hoorn invulling geeft aan deze wettelijke verplichting.

1.2 Doel

Met het Programma Kostenverhaal worden de kaders vastgelegd voor de wijze waarop de gemeente Hoorn kosten verhaalt op initiatiefnemers bij nieuwe bouwplannen.

Het Programma Kostenverhaal heeft als doel dat:

- Initiatiefnemers van een bouwplan weten welke kosten worden verhaald en de wijze waarop dat plaatsvindt. Daardoor is er transparantie en rechtszekerheid voor iedereen. Initiatiefnemers weten vooraf waarmee rekening moet worden gehouden, waardoor het proces soepeler kan verlopen.
- Op gelijke wijze kostenverhaal plaatsvindt bij verschillende initiatieven. Daardoor wordt rechtszekerheid van gelijke behandeling geboden aan alle partijen. Zo kan zo snel mogelijk een overeenkomst worden gesloten en de ruimtelijke procedure worden gestart;
- De gemeentelijke kosten conform de wettelijke regels worden verhaald. Daardoor wordt ongeoorloofde staatsteun voorkomen. De gedachte achter de wet is dat degene die profijt heeft/hebben van een bouwplan ook de gemeentelijke kosten van het bouwplan betaalt en deze kosten niet voor rekening komen van de gemeente en dus van de belastingbetaler.
- Gemeentelijke kosten worden gedekt. Daardoor zijn voldoende middelen beschikbaar om de initiatieven zo goed mogelijk te ondersteunen zodat het initiatief tot uitvoering kan overgaan.

1.3 Reikwijdte

Het Programma Kostenverhaal heeft betrekking op alle bouwplannen (bouwactiviteiten waarvan de kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet) waarvoor een ruimtelijk besluit nodig is, zoals bedoeld in artikel 8.13 a t/m f Omgevingsbesluit. Dit betreft zowel bouwplannen op inbreidings- als op uitbreidingslocaties, door initiatiefnemers. In hoofdstuk 2 van deze nota wordt hierover nadere uitleg gegeven.

Bouwplannen die al zijn toegestaan op basis van het omgevingsplan of een ander genomen ruimtelijk besluit vallen niet onder deze nota. Kostenverhaal vindt **niet** plaats bij initiatieven die met een Omgevingsplan-activiteit voor zover deze niet in strijd zijn met het Omgevingsplan worden gerealiseerd, omdat het kostenverhaal dan door de leges wordt gedekt.

Het Programma Kostenverhaal hangt samen met de Nota Grondbeleid en Nota Grondprijnsbeleid. In de Nota Grondbeleid zijn kaders opgenomen waarbinnen de gemeente Hoorn haar grondbeleid voert. In de Nota Grondbeleid is opgenomen dat kostenverhaal bij voorkeur via het anterieure spoor plaatsvindt.

1.4 Belangrijkste wijzigingen

Belangrijkste wijzigingen als gevolg van de Omgevingswet ten opzichte van de vorige Nota Kostenverhaal zijn:

- Nota Kostenverhaal gemeente Hoorn is geactualiseerd als Programma Kostenverhaal en afgestemd op de Omgevingswet.
- Gemeente kan publiekrechtelijk kostenverhaal met of zonder tijdvak laten plaatsvinden.
- De initiatiefnemer is verplicht een kostenverhaalbeschikking aan te vragen, tenzij een privaatrechtelijk (anterieur of posterieur) afspraken zijn gemaakt met de gemeente.

- De gemeenteraad is bevoegd een eventuele wijziging van het omgevingsplan aan te brengen of geeft in aangewezen gevallen (bindend) advies over de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit (BOPA) voor gevallen die ze zelf heeft aangewezen.
- Op grond van artikel 8.20 en 8.21 Omgevingsbesluit kan een (vrijwillige) financiële bijdrage voor kosten van ontwikkeling die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied, worden gevraagd.
- Onder de Omgevingswet zijn kosten van de Grondzaken jurist onderdeel van de plankosten.
- De kostensoortenlijst die onder de Wet ruimtelijke ordening werd toegepast is uitgebreid, waardoor ook kosten kunnen worden verhaald van maatregelen in verband met klimaatproblematiek (wateroverlast, hittestress) of de energietransitie (warmtenetwerken).

1.5. Samenvatting beleidsregels

Hieronder volgt een opsomming van de beleidsregels.

1. Als basis wordt gekozen om alleen met kostenverhaal *met* tijdvak te werken en bij uitzondering, als de ontwikkeling hierom vraagt en het college hiertoe expliciet besluit, zonder tijdvak te werken.
2. Wanneer een initiatiefnemer en de gemeente Hoorn in onderling overleg het initiatief gaan uitwerken, wordt een intentieovereenkomst gesloten gevolgd door een anterieure overeenkomst voor aanvang van een definitieve projectrealisatie.
3. Voor het bepalen van de gemeentelijke plankosten voor de intentieovereenkomst wordt gebruik gemaakt van de plankostenmethode zoals voorgeschreven in de Omgevingswet.
4. De plankosten bedragen bij één woning € 8.700,- (prijspeil 1-1-2024) volgens artikel 13.5 lid 1b Omgevingsregeling.
5. Bij bouwplannen vanaf twee woningen of meer worden de plankosten berekend waarbij de plankostenmethode zoals voorgeschreven in de Omgevingswet, als richtlijn wordt gehanteerd.
6. Plankosten worden bij afrekening (bij overeenkomst of beschikking) tot het moment van betaling jaarlijks geïndexeerd met de loonaanpassing zoals opgenomen in de CAO voor gemeenteammbtenaren.
7. Het college heeft het voornemen om onderzoek uit te voeren ten behoeve van opstellen van een Nota Bovenwijkse voorzieningen op basis waarvan de bovenwijkse kosten in rekening kunnen worden gebracht.
8. Een vrijwillige financiële bijdrage kan volgens de Omgevingswet in rekening worden gebracht indien hiervoor een grondslag is in de omgevingsvisie of een programma. Voor de vereveningsbijdrage voor de bomen, ter hoogte van € 1.250 per niet gerealiseerde boom, is een voorziening geopend met als doel hierin de van derden verkregen middelen met dit specifiek bestedingsdoel te storten (raadsbesluit 12 maart 2024). Voor overige vereveningsbijdragen wordt nader onderzoek gedaan en indien gewenst wordt dit in een apart raadsvoorstel ingesteld.
9. Het besluit voor voorbereidingsbudget voor faciliterende ontwikkelingen is tot € 100.000, - gemandateerd aan het college
10. Dit Programma Kostenverhaal heeft geen einddatum. Mochten belangrijke wijzigingen optreden in wet- en regelgeving, vindt actualisatie van dit programma plaats.

1.6. Leeswijzer

Hoofdstuk 1: Inleiding waar kort wordt ingegaan op de aanleiding voor actualisatie van de Nota Kostenverhaal uit 2020, het doel en de reikwijdte van dit programma. De belangrijkste wijzigingen en de Beleidsregels zij ook in dit hoofdstuk opgenomen;

Hoofdstuk 2: Ingegaan wordt op het juridische kader van kostenverhaal. Uiteengezet wordt wat met een bouwplan wordt bedoeld, welke type kosten er zijn, de rol van leges en de wettelijke bepalingen over het kostenverhaal;

Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeente Hoorn invulling geeft aan het kostenverhaal en de verhaalbare kostensoorten volgens de Omgevingswet. Zo weet de initiatiefnemer wat hij van de gemeente Hoorn kan verwachten en wat de gemeente Hoorn verwacht van de initiatiefnemer.

2 Juridisch kader

2.1 Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De tot en met 2023 gehanteerde Wet ruimtelijke ordening (Wro) is per 1-1-2024 komen te vervallen en per die datum is het wettelijke verplichte kostenverhaal inhoudelijk onderdeel geworden van de Omgevingswet (overgangsrecht is van toepassing voor reeds gesloten overeenkomsten). In de Omgevingswet blijft de basis voor het kostenverhaal hetzelfde; als een omgevingsplan of een omgevingsvergunning een aangewezen bouwplan of functieverandering mogelijk maakt en er verhaalbare kosten zijn, moet de gemeente die kosten verhalen. Hiermee worden zogenoemde “freeriders” tegengegaan en wordt ongeoorloofde staatssteun voorkomen.

In afdeling 13.6 van de Omgevingswet is de kostenverhaalsplicht geregeld. Hierin is opgenomen dat de te verhalen kosten moeten voldoen aan de criteria Profijt Proportioneel en Toerekenbaar (PPT-criteria) en in verhouding moeten staan tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied heeft. Hiermee blijven de zogenoemde PPT-criteria overeind.

Het is de initiatiefnemer verboden activiteiten te verrichten vóórdat de verschuldigde kosten geheel of gedeeltelijk zijn betaald (artikel 13.11 en 13.12 Omgevingswet).

Het gemeentelijke kostenverhaal kan worden geregeld via (zie ook paragraaf 2.3. hierna):

1. Het sluiten van een (anterieure) overeenkomst (privaatrechtelijke weg).
2. Opnemen van kostenverhaalregels voor een bepaald kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan (publiekrechtelijke weg); Bij BOPA gelden kostenverhaalvoorschriften. Na vaststellen van deze voorschriften moet initiatiefnemer een kostenverhaalsbeschikking aanvragen.
3. Naast de kostenverhaalregels een (posterieure) overeenkomst sluiten.
4. Gronduitgifte door gemeente, waarbij het kostenverhaal in de koopsom is opgenomen.

Via de publiekrechtelijke weg kan de gemeente op twee manieren de kosten verhalen;

- *Met* tijdvak (integraal kostenverhaal artikel 13.14 Omgevingswet) of
- *Zonder* tijdvak (organisch kostenverhaal artikel 13.15 Omgevingswet).

Als basis kiest gemeente Hoorn ervoor alleen met kostenverhaal *met* tijdvak te werken. Alleen in uitzonderlijke gevallen, waar de specifieke ontwikkeling hierom vraagt, wordt gewerkt met organische gebiedsontwikkeling, hiertoe moet expliciet besloten worden door het college.

In artikel 13.18 Omgevingswet staat beschreven dat uiterlijk vóór het nemen van het ruimtelijk besluit tot wijziging van het omgevingsplan of het vaststellen van de BOPA, de anterieure overeenkomst moet zijn gesloten. Als geen overeenkomst is gesloten, wordt de verschuldigde geldsom door het college bij beschikking vastgesteld. Dit gebeurt als er sprake is van door de gemeente vastgestelde kostenverhaalregels in het omgevingsplan of kostenverhaalvoorschriften in een door het college verleende omgevingsvergunning (Omgevingswet artikel 13.18 met verwijzing naar artikel 13.14 derde lid onder a).

De initiatiefnemer mag niet eerder aanvangen met de bouwactiviteit (vastgoed) voordat hij een kostenverhaalsbeschikking heeft aangevraagd en het verschuldigde bedrag heeft betaald, tenzij een overeenkomst is gesloten over het kostenverhaal. De beschikking bevat een raming van de kosten en van de waardevermeerdering waarop de verschuldigde geldsom is gebaseerd. In de artikelen 13.14, 13.15, 13.18 en de artikelen 16.75 en 16.76 Omgevingswet wordt hierop gedetailleerd ingegaan.

Zogenaamde “locatie-eisen” (zoals: inrichting en bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte, specifieke eisen voor de woningbouwcategorieën sociale huur en koop, middeldure huur en particulier opdrachtgeverschap en eisen over fasering en koppeling tussen activiteiten), zijn dusdanig opgenomen in de Omgevingswet, dat zij niet meer specifiek bij de kostenverhaalregels moeten worden opgenomen. Dit betekent dat zij zelfstandig in (eerst de anterieure overeenkomst en later in) het omgevingsplan kunnen worden opgenomen voor die locatie. Onder de Wro ontbrak die zelfstandigheid.

2.2 Omgevingsbesluit

In het Omgevingsbesluit wordt in afdeling 8.4 de Omgevingswet verder uitgewerkt. Hierin is beschreven dat een kostenverhaalplichtige activiteit het volgende is:

- de bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van één of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of met één of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met tenminste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, als het tenminste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatste tot gebouwen met één of meer van deze gebruiksfuncties, als de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Daarnaast is in de kostensoortenlijst als bedoeld in artikel 8.15 Omgevingsbesluit opgenomen welke kosten verhaalbaar zijn en wordt de wijze van berekening van het kostenverhaal aangegeven. In artikel 8.20 en 8.21 van het Omgevingsbesluit zijn richtlijnen gegeven van respectievelijk activiteiten en categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen (vrijwillig) of verhaald (afdwingbaar). De vrijwillige en afdwingbare financiële bijdragen komen in de plaats van de bijdrage voor bovenplanse voorzieningen.

Afzien van het kostenverhaal kan alleen in de artikel 8.14 Omgevingsbesluit opgenomen gevallen. Als hiertoe wordt besloten moet dat besluit worden onderbouwd met een door de raad te treffen/ getroffen voorziening.

2.3 Publiekrechtelijk versus privaatrechtelijk kostenverhaal

De gemeente verhaalt de kosten in beginsel via de privaatrechtelijke weg door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Als geen overeenkomst tot stand komt, wijst de gemeente in het omgevingsplan de kostenverhaalsgebieden aan waarvoor de kosten worden gemaakt danwel neemt zij voorschriften op in de vergunning ten aanzien van het kostenverhaal. Als het kostenverhaal gewaarborgd wordt via de kostenverhaalregels die voor een kostenverhaalsgebied worden vastgesteld of via de vergunningvoorschriften, wordt het publiekrechtelijk kostenverhaal genoemd. De gemeente kan hiermee eenzijdig kostenverhaal afdwingen via een publiekrechtelijk middel.

Bij het privaatrechtelijk kostenverhaal wordt onderscheid gemaakt tussen drie type overeenkomsten;

- A. koopovereenkomst;
- B. anterieure overeenkomst en
- C. posterieure overeenkomst.

Afhankelijk van de ontwikkeling kunnen overeenkomsten een andere benaming krijgen. Hieronder worden de drie type overeenkomsten nader toegelicht.

A. Koopovereenkomst

Het sluiten van een koopovereenkomst gebeurt wanneer het bouwplan is gelegen op gemeentelijke grond. De kosten die in aanmerking komen voor het kostenverhaal maken in beginsel onderdeel uit van de marktconforme grondprijs.

B. Anterieure overeenkomst

De grondslag voor kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is in artikel 13.13 van de Omgevingswet begrensd. Artikel 13.13 verwijst naar de verschuldigde kosten. Daarmee worden alleen de in artikel 13.11 van de Omgevingswet genoemde kostensoorten uit de kostensoortenlijst in het Omgevingsbesluit bedoeld.

Het sluiten van een anterieure overeenkomst gebeurt vóórdat een planologische maatregel genomen wordt. In deze overeenkomst worden onder andere afspraken gemaakt over het kostenverhaal, locatie-eisen, woningbouw categorieën (zie Artikel 5.161c: aanwijzing woningbouwcategorieën van Besluit Kwaliteit

Leefomgeving) fasering en samenwerkafspraken. Voorwaarde daarbij is dat de gemeente het bouwplan ruimtelijk gewenst vindt en economisch uitvoerbaar acht. Daarnaast is de Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023 van toepassing.

C. Posterieure overeenkomst

Het sluiten van een posterieure overeenkomst gebeurt nadat een planologische maatregel genomen is. Wanneer de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst sluit ná het vaststellen van de kostenverhaalsregels voor het kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan, wordt een posterieure overeenkomst opgemaakt door de gemeente. De inhoud van een posterieure overeenkomst mag niet afwijken van wat is opgenomen in de kostenverhaalsregels. Wel mag, op basis van deze kostenverhaalsregels, de hoogte van het kostenverhaal worden vastgesteld en worden in deze overeenkomst afspraken nader uitgewerkt.

2.4 Hoofdposten kostenverhaal

Op de te verhalen kosten zijn de PPT-criteria van toepassing. Dit betekent dat deze kosten alleen in rekening mogen worden gebracht als zij voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Over het algemeen zijn de meeste te verhalen kosten volledig toerekenbaar aan het bouwplan. Er zijn ook kosten die het bouwplan overstijgen, die voor een groter gebied bestemd zijn dan alleen het bouwplan. Dat zijn kosten die deels verhaald kunnen worden. De te verhalen kosten zoals opgenomen in bijlage IV behorend bij artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit (kostensoortenlijst), kunnen worden onderverdeeld in drie hoofdposten te weten:

- Kosten direct aan het bouwplan gerelateerd:
 - A) plankosten;
- Kosten die het bouwplan overstijgen:
 - B) verplichte financiële bijdrage en
 - C) vrijwillige financiële bijdrage.

Hierna worden de kostenposten nader toegelicht.

A. Plankosten (art. 13.13 Omgevingswet)

Bij alle kostensoorten die op de kostensoortenlijst staan, worden per kostenverhaalsgebied de te verwachten werkelijke kosten geraamd. Daarop geldt één uitzondering: de plankosten. Deze worden niet geraamd, maar berekend volgens de regeling staat in hoofdstuk 13 en bijlagen XXXIV en XXXIVa van de Omgevingsregeling. Deze regeling is van toepassing als kosten worden verhaald op basis van een omgevingsplan of een BOPA. De Omgevingsregeling stelt een maximum aan de plankosten die de gemeente in rekening mag brengen. Het doel hiervan is dat sober en doelmatig gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om plankosten te verhalen.

Een deel van de in de kostensoortenlijst genoemde kostensoorten wordt tot de plankosten gerekend. Plankosten zijn in het bijzonder de kosten van werkuren van ambtenaren of van deskundigen die door het bestuursorgaan worden ingehuurd. Voor de plankosten is een bijzondere regeling getroffen. De plankosten worden anders behandeld dan andere kostensoorten.

Bij anterieure overeenkomsten kunnen overheden en ontwikkelaars vrij onderhandelen over de plankosten. Dat neemt niet weg dat de regeling van de plankosten in de Omgevingsregeling een schaduwwerking kan hebben op anterieure overeenkomsten. Dit betekent dat de opzet (plankostenmethode) wel gebruikt kan worden voor bepaling van de plankosten als richtlijn. De gemeente gebruikt de regeling van de plankostenmethode uit de Omgevingsregeling als richtlijn voor de berekening plankosten voor anterieure overeenkomsten.

De plankosten bestaan uit de volgende kostensoorten:

- opstellen en vaststellen omgevingsplan;
- opstellen stedenbouwkundig plan;
- opstellen beeldkwaliteitsplan;
- taxatie inbrengwaarde percelen en taxatie en aankopen onroerende zaken;
- onteigening van onroerende zaken;

- vestigen voorkeursrecht;
- inrichtingsplan openbare ruimte;
- voorbereiding, directievoering en toezicht, inclusief grond mechanisch onderzoek, voor slopen, ophogen en voorbelasten en bouw- en woonrijp maken;
- projectmanagement;
- projectmanagement-assistentie;
- planeconomie (inclusief de kosten van een eindafrekening);
- grondzakenjurist.

De opsomming van kostensoorten komt overeen met de plankostenscan onder de Wro. De opzet om de plankosten te berekenen is gewijzigd ten opzichte van de wijze waarop dit tot en met 2023 gebeurde, omdat bij de kostenbeheersing kostenverhaal *met* en *zonder* tijdvak het wenselijk wordt geacht om de kosten per product of activiteit inzichtelijk te maken. Daarom zijn de kosten van planeconomie, projectmanagement en projectmanagementassistentie en in de Omgevingsregeling toe te bedelen aan producten zoals het vaststellen van het omgevingsplan en het stedenbouwkundig plan. Daarop geldt één uitzondering: bij projectmanagement en planeconomie is nog een kleine post gereserveerd voor vaste kosten die niet aan één product of activiteit zijn toe te schrijven. Een nadere detaillering van en toelichting op de plankosten is opgenomen in artikel 13.1 en verder van de Omgevingsregeling.

B. Verplichte financiële bijdrage (8.21 Omgevingsbesluit)

Op grond van artikel 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet kan een afdwingbare financiële bijdrage worden verhaald voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De bijdrage kan alleen worden verhaald en besteed aan aangewezen categorieën activiteiten ter verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving (maatregelen in verband met klimaatadaptatie zoals opvang water en hittestress). Deze activiteit mag buiten het kostenverhaalsgebied liggen, maar er moet wel een functionele samenhang zijn tussen de activiteit en de ontwikkeling. Om deze bijdrage te kunnen verhalen, is een grondslag in het omgevingsplan nodig en deze wordt per beschikking verhaald. Als de bekostiging van de verbetering anderszins is verzekerd (omdat kostenverhaal via een overeenkomst plaatsvindt), mag geen verplichte financiële bijdrage worden gevraagd via een beschikking.

De verplichte financiële bijdrage kan in een anterieure overeenkomst worden opgenomen, maar ook dan moet de regel in het omgevingsplan zijn opgenomen. Artikel 8.21 Omgevingsbesluit geeft een lijst met categorieën ontwikkelingen waarvoor dit gevraagd mag worden. Dit gaat vooral om verbetering van landschap, natuur, water of stikstofbalans, aanleg of aanpassing van infrastructuur, realisatie sociale woningbouw of slopen van opstallen (als er een krimpopgave is). In de “Omgevingsvisie gemeente Hoorn” (februari 2022) is hieraan in paragraaf 6.3 aandacht gegeven. Op het moment van het opstellen van het Programma Kostenverhaal nog geen regeling opgenomen in het omgevingsplan danwel programma vastgesteld ten aanzien van deze verplichte financiële bijdragen.

C. Vrijwillige financiële bijdrage (8.20 Omgevingsbesluit)

Op grond van artikel 13.22 Omgevingswet en 8.20 Omgevingsbesluit kan een vrijwillige financiële bijdrage worden gevraagd voor activiteiten voor ontwikkelingen van een gebied. Het gaat om kosten die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. Het gaat hier om bijdragen voor voorzieningen elders in de fysieke leefomgeving getroffen, zoals de aanleg van groenvoorzieningen, ondersteunende infrastructuur of de aanleg van een waterberging. Als initiatiefnemer niet in staat is deze voorziening te treffen in het kostenverhaalsgebied, kunnen afspraken gemaakt worden over een bijdrage in de financiering van de voorziening elders. Vereist is een grondslag in de omgevingsvisie of een programma. In de “Omgevingsvisie gemeente Hoorn” (februari 2022) paragraaf 6.3 is opgenomen dat dit in het Omgevingsplan of Omgevingsprogramma wordt opgenomen. In dit Programma Kostenverhaal wordt beschreven hoe gemeente Hoorn invulling hieraan wil geven.

Combineren

In de praktijk zullen de afspraken over kostenverhaal, de vrijwillige financiële bijdrage, de afdwingbare financiële bijdrage en de overige afspraken gecombineerd worden in één overeenkomst. Het is dan wel uit een oogpunt van rechtszekerheid aan te raden de grondslag duidelijk te vermelden. In artikel 13.13 Omgevingswet wordt de overeenkomst met betrekking tot het kostenverhaal bedoeld. In artikel 13.22 Omgevingswet is dat de overeenkomst over de vrijwillige bijdrage.

De gemeente kan, indien gewenst, regels voor een afdwingbare financiële bijdrage opnemen in het omgevingsplan. Over de afdwingbare financiële bijdrage mag gecontracteerd worden. Als de gemeente een overeenkomst over kostenverhaal sluit zonder daarin de afdwingbare financiële bijdrage mee te nemen, dan kan betaling van die bijdrage later niet meer worden opgelegd. Het is belangrijk dat in de gecombineerde overeenkomst duidelijk wordt aangegeven welke bijdrage afgesproken is voor afzonderlijk het kostenverhaal, de vrijwillige financiële bijdrage en de afdwingbare financiële bijdrage.

2.5 Leges

De Verordening Leges Fysieke Leefomgeving en Omgevingsvergunning (wordt jaarlijks geactualiseerd) is bedoeld om gemeentelijke kosten te dekken. De gemeente mag dan ook niet twee keer dezelfde kosten in rekening brengen. De leges voor planologisch strijdig gebruik betreft kosten die ook onder de kostensoortenlijst vallen. Omdat het kostenverhaal een wettelijke verplichting is en de Legesverordening een gemeentelijke regeling, gaat het kostenverhaal voor.

Bij bouwplannen waar het kostenverhaal is verzekerd door Programma Kostenverhaal van de gemeente worden daarom geen leges voor planologisch strijdig gebruik in rekening gebracht. Dit is conform artikel 4 lid a van de Verordening op de heffing en invordering van de leges fysieke leefomgeving en omgevingsvergunning 2024. Kosten die via kostenverhaal worden verhaald, kunnen niet ook nog eens via de leges in rekening worden gebracht.

2.6 Precariobelasting

Wanneer voor de ontwikkeling van het bouwplan tijdelijk iets, buiten het bouwplan, op gemeentegrond wordt geplaatst, moet daarvoor een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast is de ontwikkelaar voor het gebruik van gemeentegrond precariobelasting verschuldigd. De regels hierover zijn opgenomen in de "Verordening op de heffing en invordering van precariobelasting". De precariobelasting maakt geen onderdeel uit van het kostenverhaal.

2.7 Macro-aftopping

De Omgevingswet bepaalt voor integrale gebiedsontwikkeling (kostenverhaal met tijdvak) dat de totale kosten van het kostenverhaalsgebied worden vergeleken met de totale opbrengsten. Er mogen niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn. Dit heet "macro-aftopping".

Deze toets vindt plaats bij de wijziging van het omgevingsplan of de verlening van de vergunning (BOPA-procedure). Eventuele exploitatietekorten door macro-aftopping binnen het kostenverhaalsgebied zijn voor rekening van de gemeente. Bij het planologisch besluit moet vooraf de afweging gemaakt worden of de gemeente de ruimtelijke ontwikkeling gewenst vindt, ook al kunnen niet alle kosten van de gemeente worden verhaald.

Het kan zijn dat de gemeente de ontwikkeling wenselijk acht en het tekort wil accepteren. Als bij vaststelling van het omgevingsplan een tekort te verwachten is dan moet de gemeenteraad een voorziening treffen voor dat te verwachten tekort. Met de initiatiefnemer kan worden overeengekomen dat de initiatiefnemer alle gemeentelijke kosten betaalt. Deze afspraak wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst.

2.8 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

In de "Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken" (2023) doet de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) stellige uitspraken over de administratie.

Kosten voor bovenwijkse voorzieningen kunnen worden geactiveerd onder materiële vaste activa (over het algemeen activa met maatschappelijk nut) wanneer deze kosten (nog) niet toegerekend kunnen worden aan

een nog te openen grondexploitatiebegroting; Volgens artikel 64 lid 3 BBV moet vanaf activering worden afgeschreven op basis van de verwachte gebruiksduur;

1. de Commissie BBV beveelt aan om de wijzen waarop met de toerekening van bovenwijkse voorzieningen wordt omgegaan, vast te leggen in paragraaf grondbeleid, een nota grondbeleid of financiële verordening op grond van artikel 212 Gemeentewet (Gw);
2. sparen voor een bovenwijkse voorziening in een fonds is niet meer toegestaan;
3. sparen voor een bovenwijkse voorziening die na het afsluiten van een grondexploitatiebegroting zullen worden aangelegd, is mogelijk via een door de raad in te stellen bestemmingsreserve. Toevoeging aan deze bestemmingsreserve kan alleen gebeuren via resultaatbestemming of via een ander specifiek daartoe door de raad genomen besluit.

Vorbereidende kosten

Ook wanneer nog geen (anterieure) overeenkomst over het kostenverhaal is gesloten of nog geen omgevingsplan of omgevingsvergunning waarin de functie van de betreffende percelen grond worden gewijzigd is opgesteld, worden vaak reeds voorbereidende kosten gemaakt. Deze voorbereidingskosten zijn verhaalbaar vanaf het moment dat wel een anterieure overeenkomst wordt gesloten of het omgevingsplan of de omgevingsvergunning wordt vastgesteld waarin de functie van de betreffende percelen grond wordt gewijzigd. Het kan op het moment dat de voorbereidende kosten worden gemaakt nog onzeker zijn of de voorbereiding daadwerkelijk tot een overeenkomst of omgevingsplan of omgevingsvergunning zal leiden. De verhaalbaarheid van deze kosten is daarom omgeven door extra onzekerheden en kunnen alleen onder strikte voorwaarden worden verantwoord als 'nog te verrekenen kosten' onder de 'overige nog te ontvangen bedragen' (artikel 40a, lid 1 onderdeel b). De voorwaarden die hiervoor worden gesteld zijn parallel aan de voorwaarden voor het activeren van voorbereidingskosten voor (mogelijk) toekomstige eigen grondexploitaties in de situatie dat nog geen grondexploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld. De commissie BBV doet hieromtrent de volgende stellige uitspraak:

Stellige uitspraak

Het kwalificeren van voorbereidingskosten voor omgevingsplannen met faciliterend grondbeleid of nog te sluiten anterieure overeenkomsten als 'nog te verrekenen kosten' onder de overige nog te ontvangen bedragen (artikel 40a, lid 1 sub b BBV) is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit; én
2. de kosten mogen maximaal vijf jaar als overige nog te ontvangen bedragen blijven staan; na maximaal vijf jaar moet het kostenverhaal zijn gerealiseerd dan wel dienen de kosten te worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat of moet een voorziening worden getroffen; én
3. er is een besluit door de raad of het college genomen tot het maken van voorbereidingskosten voor faciliterend grondbeleid in een aangewezen gebied voor het ontwikkelen van het omgevingsplan of tot het sluiten van een anterieure overeenkomst; én
4. in de toelichting op de overige nog te ontvangen bedragen op de balans moeten deze nog te verrekenen kosten expliciet worden toegelicht en gespecificeerd als zijnde voorbereidingskosten van faciliterende grondexploitaties.

In dit geval geldt derhalve een termijn van vijf jaar. Deze termijn komt voort uit de maximale activeringstermijn van vijf jaar die in het BBV is gesteld voor kosten van onderzoek en ontwikkeling. Bovenstaande voorwaarden leggen beperkingen op aan de kosten die verslaggevings-technisch als overlopend actief kunnen worden verantwoord. Enerzijds ten aanzien van het soort kosten en anderzijds ten aanzien van het moment waarop de kosten worden gemaakt. Dit neemt niet weg dat kosten die niet aan deze voorwaarden voldoen alsnog kunnen worden verhaald. Deze worden echter voorzichtigheidshalve niet verantwoord als overlopend actief, maar worden op het moment van realisatie van de kosten direct als lasten in de exploitatie van de gemeente geboekt. Wanneer dergelijke kosten op een later moment, bijvoorbeeld via een later afgesloten anterieure overeenkomst, alsnog worden verhaald, leidt dit tot een bate in de exploitatie.

In paragraaf 3.2.2. van dit Programma Kostenverhaal wordt hierop nader ingegaan. Ook in paragraaf 4.1. van de Nota Grondbeleid is hier aandacht aangegeven.

3 Kostenverhaal gemeente Hoorn

3.1 Wijze kostenverhaal

Samenwerking staat voorop bij de gemeente Hoorn. De gemeente Hoorn is er van overtuigd dat het samenwerken met bedrijven en burgers de kansen optimaal kunnen worden benut. Dit is dan ook de basis voor de werkwijze waarop de gemeente Hoorn het kostenverhaal wil borgen.

3.1.1 Intentieovereenkomst

De wettelijke regeling van het kostenverhaal ziet op bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd die niet passen binnen het omgevingsplan. In de praktijk komen initiatiefnemers voor deze bouwplannen vaak al in een vroeg stadium bij de gemeente Hoorn met een globaal idee of schetsplan. Het initiatief wordt beoordeeld via de lijn van de Intaketafel. Hier wordt een eerste oordeel gegeven over de strategische wenselijkheid van het plan. Dit betekent echter niet dat het plan ook per definitie haalbaar is, dat wordt in de volgende fase onderzocht. De afspraken over het onderzoek worden vastgelegd in een intentieovereenkomst.

Voor een initiatiefnemer is het prettig als de gemeente meewerkt aan het onderzoek naar de haalbaarheid danwel het onderzoek naar de mogelijkheden om het plan haalbaar te maken. Hiermee wordt voorkomen dat een plan volledig wordt uitgewerkt door initiatiefnemer, maar bij de beoordeling van de vergunning wordt afgewezen.

Aanpak

In de Intaketafel wordt, naast de strategische wenselijkheid en het moment van inzetten van het bouwplan, ook over wijze van aanpak besloten. Dit kan via twee verschillende wegen lopen: via de Omgevingstafel of een projectmatige aanpak. Beide starten met een intentieovereenkomst als er sprake is van kostenverhaal¹.

Intentieovereenkomst

Het gezamenlijke onderzoek naar de haalbaarheid van het bouwplan en het opstellen van de voorwaarden kost de gemeente veel tijd met betrekking tot ondersteuning en begeleiding. Omdat nog niet alle factoren bekend zijn die invloed hebben op de hoogte van de te verhalen kosten, kan op dat moment nog geen anterieure overeenkomst worden gesloten of kostenverhaalsregels in het omgevingsplan worden opgenomen. Het uitgangspunt is dat een intentieovereenkomst wordt gesloten waarin afspraken over de taakverdeling aangaande de onderzoeken naar de haalbaarheid, de overlegstructuur en de betalingsverplichtingen omtrent de te maken en gemaakte kosten worden gemaakt. Voorfinanciering door de gemeente kan hierbij niet aan de orde zijn, daarom wordt gewerkt met voorschotbedragen die bij het eindigen van de intentieovereenkomst worden verrekend met de werkelijk gemaakte kosten door de gemeente, waarna een eindafrekening plaatsvindt. Als een anterieure overeenkomst wordt gesloten, worden deze voorschotten op mindering gebracht op het kostenverhaal. Zie ook paragraaf 3.2.1.

Omgevingstafel

Als een plan geschikt wordt geacht voor de omgevingstafel (qua omvang en complexiteit), zal dit via deze weg beoordeeld worden. In maximaal drie bijeenkomsten Omgevingstafel, waarbij alle vakdisciplines uit de organisatie en van andere overheidsorganen aanwezig zijn, wordt een advies gegeven over het bouwplan. Als het plan rijp wordt geacht wordt er tijdens of vlak na de laatste Omgevingstafel de anterieure overeenkomst gesloten en kan de initiatiefnemer de vergunning aanvragen. Als tijdens dit proces blijkt dat het plan complexer is, gaat het plan terug naar de intaketafel. Wordt geconcludeerd dat het plan niet haalbaar is, wordt een eindafrekening gemaakt.

Projectmatige aanpak.

Indien een bouwplan omvangrijker en complexer is, zal het via een projectmatige aanpak worden onderzocht. Dit onderzoek wordt gedaan in twee fasen.

¹ Ten tijde van schrijven van dit Programma wordt het proces van locatieontwikkeling en gebiedsontwikkeling uitgewerkt door de organisatie. Het hierboven omschreven proces geeft een richting. Het sluiten van een intentieovereenkomst waarin voorschotbedragen worden overeengekomen, blijft het uitgangspunt.

De eerste fase bestaat uit het opstellen van een Nota van Uitgangspunten. Hierin worden onder andere richtinggevend uitgangspunten opgenomen voor de verdere uitwerking van het bouwplan en afspraken worden vastgelegd ten aanzien van participatie, uit te voeren onderzoeken. Door middel van het betalen van een voorschotbedrag bij het sluiten van de overeenkomst, worden de gemeentelijke kosten vergoed. Het kader voor de ontwikkeling, de Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld door het college en heeft een voorlopig karakter. De raad wordt de mogelijkheid geboden om wensen en/of bedenkingen aan te geven, waarbij de inhoud van de Nota van Uitgangspunten kan worden besproken in een commissievergadering van de raad. Het totale proces is tevens als bijlage opgenomen in de Participatienota van de gemeente Hoorn.

De tweede fase start met een schriftelijke instemming van de initiatiefnemer voor het starten van de tweede fase op basis van de Nota van Uitgangspunten. Het tweede voorschotbedrag voor deze periode zal in rekening worden gebracht direct na de instemming door de initiatiefnemer. De tweede fase bestaat uit het doen van nadere onderzoeken die een afbreukrisico vormen voor de ontwikkeling en het opstellen van ontwerpen. In deze tweede fase zal ook een concept anterieure overeenkomst worden opgesteld en besproken met de initiatiefnemer. Overige onderzoeken komen aan de orde bij het opstellen van de overige documenten voor de planologische procedure nadat de anterieure overeenkomst is gesloten.

3.1.2 *Anterieure overeenkomst*

Als uit de onderzoeken blijkt dat het bouwplan ruimtelijk, financieel en politiek wenselijk is kan een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Met de voorbereiding van de ruimtelijke procedure is enige tijd gemoeid. Denk hierbij onder andere aan het beoordelen van de ontvankelijkheid van de aanvraag, het controleren van de bijhorende gegevens en onderzoeken, het betrekken van verschillende instanties en het zo nodig opstellen van bestuurlijke stukken. De gemeente Hoorn sluit daarom de anterieure overeenkomst vóórdat de gemeente start met de (vervolg)-werkzaamheden. Over het algemeen is de opmaak van anterieure overeenkomsten maatwerk waarbij vooral de complexiteit van het project van belang is en specifieke afspraken worden vastgelegd.

Het sluiten van de anterieure overeenkomst is de bevoegdheid van het college. Het college zal zich inspannen voor het volgen van de noodzakelijke ruimtelijke procedures om het bouwplan planologisch mogelijk te maken. Omdat in de overeenkomsten altijd een voorbehoud voor de publiekrechtelijke taak van de gemeente wordt opgenomen, behoudt de raad haar volledige vrijheid om over de ruimtelijke procedure te besluiten.

In de anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen geregeld zoals verwoord in paragraaf 3.2. Daarnaast worden de kwaliteits- en locatie-eisen geregeld zoals de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR), overdracht openbare ruimte en bij woningbouw het percentage sociale huur/koop en/of particulier opdrachtgeverschap.

Ten opzichte van het publiekrechtelijk kostenverhaal heeft de anterieure overeenkomst het voordeel dat er minder wettelijke regels zijn en op basis van vrijwilligheid afspraken met elkaar worden vastgelegd in de overeenkomst. Voor beide partijen geeft dat zekerheid over belangrijke aspecten. Doordat voorafgaand aan het voorbereiden van de ruimtelijke procedure de anterieure overeenkomst wordt gesloten, kunnen de gemeente en de initiatiefnemer in onderling overleg het meest optimale plan in procedure brengen. Daarnaast weet de initiatiefnemer van tevoren welke kosten voor zijn rekening komen.

3.1.3 *Publiekrechtelijk kostenverhaal*

Wanneer de gemeente Hoorn en de initiatiefnemer niet komen tot een anterieure overeenkomst verhaalt de gemeente de kosten door kostenverhaalregels op te nemen in het omgevingsplan of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Dit wordt gedaan wanneer de gemeente het bouwplan ruimtelijk wenselijk vindt, maar met initiatiefnemer(s) geen overeenstemming bereikt. Op deze manier wordt eenzijdig door de gemeente het kostenverhaal, de eisen en fasering geborgd. De berekening volgens de Omgevingswet vormt de financiële basis voor de financiële paragraaf in het omgevingsplan en wordt gelijktijdig met het omgevingsplan vastgesteld.

3.1.4 Posterieure overeenkomst

Ook nadat kostenverhaalregels of -voorschriften zijn opgenomen in een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan een overeenkomst over de ontwikkeling van de locatie worden gesloten (13.18 Omgevingswet). Dit is een posterieure overeenkomst en is gebaseerd op artikel 13.13 van de Omgevingswet. In een posterieure overeenkomst kan de bijdrage aan het kostenverhaal en de afdwingbare financiële bijdrage worden vastgezet op het bedrag dat volgens het op dat moment geldende omgevingsplan verschuldigd is. Als een posterieure overeenkomst kostenverhaal is gesloten, kan de gemeente geen kostenverhaalbeschikking meer nemen.

Als een posterieure overeenkomst inzake kostenverhaal is gesloten, geldt ook het verbod om de activiteit uit te voeren vóórdat een betaling heeft plaatsgevonden (artikel 13.12 Omgevingswet). Dit geldt niet als aan de overeenkomst voorwaarden worden verbonden over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling (13.13 lid 2 Omgevingswet). Dat beschermt de gemeente tegen wanbetaling.

De posterieure overeenkomst kostenverhaal gaat in beginsel uitsluitend over het kostenverhaal. Als hierin afspraken over de “afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering” op grond van artikel 13.23 van de Omgevingswet worden opgenomen, zal dit duidelijk kenbaar gemaakt moeten worden. Uit artikel 13.24 onder a Omgevingswet volgt dat die bijdrage niet kan worden opgelegd als een overeenkomst over kostenverhaal is gesloten. Als de gemeente dat nalaat kan de financiële bijdrage niet worden geïnd.

De uitzondering op het verbod om de activiteit te starten voordat is betaald, heeft uitsluitend betrekking op de overeenkomst over kostenverhaal. Dat verbod is niet verbonden aan de afdwingbare of vrijwillige financiële bijdrage.

3.1.5 Koopovereenkomst

Wanneer het bouwplan volledig is gelegen op gemeentelijke grond wordt het kostenverhaal in de verkoopovereenkomst(en) opgenomen. Een aparte anterieure overeenkomst of kostenverhaal via de Omgevingswet is dan niet aan de orde.

3.2 Verhaalbare kostensoorten

De wet beperkt het kostenverhaal tot een aantal specifieke kostensoorten en geeft regels over de berekening daarvan en over criteria waaraan ze moeten voldoen. Voor het bepalen van de te verhalen plankosten geldt een aparte berekeningsmethode (zie paragraaf 2.4).

Uitgangspunt van de gemeente Hoorn is dat wordt uitgegaan van “kostenverhaal met tijdvak”. De verhaalbare kosten kunnen niet zonder meer worden opgevoerd in de kostenverhaalregels of kostenverhaalvoorschriften. Ze moeten ook voldoen aan drie PPT-criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

De verhaalbare kosten (Omgevingsbesluit artikel 8.15 tabellen A en B van bijlage IV en artikel 13.15 lid 3 Omgevingswet) die deze toets doorstaan hebben worden gebruikt bij de ramingen in het omgevingsplan en de omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit en bij de berekening van het daadwerkelijke kostenverhaal voor de kostenverhaalsbeschikking (par. 2.1. van dit programma).

Het bevoegd gezag kan geen andere kosten verhalen dan op de kostensoortenlijst staan. Dat geldt voor de kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen binnen het kostenverhaalsgebied, waarvan alleen dat gebied profijt heeft. Dit geldt ook voor de kosten van de aanleg van zogenoemde gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen binnen en buiten het kostenverhaalsgebied waarvan meerdere kostenverhaalsgebieden en de bestaande stad profijt hebben. Het gaat dan vooral om hoofdwegen, werken voor de waterhuishouding en groenvoorzieningen. Ook voor gebiedsoverstijgende kosten geldt dat het moet gaan om kosten die op de kostensoortenlijst staan.

De kostensoortenlijst is verdeeld in twee categorie A en B (Bijlage 1):

- Categorie A omvat kostensoorten A1 tot en met A14 die bij elke vorm van kostenverhaal (*met* en *zonder* tijdvak) worden verhaald en
- categorie B kostensoorten die alleen bij kostenverhaalregels voor een integrale ontwikkeling verhaalbaar zijn (*met* tijdvak).

3.2.1 Plankosten

De door de gemeente gerealiseerde plankosten worden volledig op de initiatiefnemer verhaald. De berekening vindt plaats via het kostenverhaal zoals aangegeven in hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling.

Het kostenverhaal zoals aangegeven in artikel 13.2 en 13.5 en bijlage XXXIV en XXXIVa van de Omgevingsregeling is van toepassing op alle type bouwplannen vallende onder artikel 13.6 van de Omgevingswet. Het hanteren van deze plankostenrekenmethode als richtlijn draagt bij aan de transparantie, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.

In artikel 13.5 lid 1 van de Omgevingsregeling wordt ingegaan op de regeling plankosten voor kleine bouwactiviteiten. Hierin is onder andere bepaald dat voor de bouw van één woning de plankosten ten hoogste € 10.125, - mogen bedragen. Jaarlijks wordt dit bedrag geïndexeerd, conform artikel 13.9 van de Omgevingsregeling. De gemeente stelt een totaal specificatie op van de te verwachten plankosten. Als de initiatiefnemer gebruik wil maken van de kennis van de gemeente met betrekking tot werkzaamheden die zijn benoemd in de specificatie van plankosten, die verder gaan dan de basisregeling conform 13.8 Omgevingsregeling, kan de gemeente met initiatiefnemer hierover afspraken maken. Dit betekent dat de gemeente naast de basale ook aanvullende werkzaamheden uitvoert en ambtelijk inzet beschikbaar stelt die in rekening wordt gebracht bij de initiatiefnemer. Een zogenaamde demarcatielijst wordt opgesteld waarin opgenomen wordt welke werkzaamheden de initiatiefnemer opkapt en welke door de gemeente worden uitgevoerd. De afspraak en het daaraan gekoppelde door de gemeente in rekening te brengen bedrag met de betaaltermijnen worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

De gemeente start met de afgesproken werkzaamheden nadat de eerste voorschot/ (termijn-) betaling is voldaan door initiatiefnemer waarmee de dekking voor de eerste werkzaamheden is verzekerd. Het risico dat deze werkzaamheden meer tijd vragen dan eerder is geraamd, is voor rekening van initiatiefnemer tenzij de gemeente de oorzaak is van de wijziging.

Het kan voorkomen dat de gemeente meer of andere werkzaamheden moet uitvoeren dan opgenomen in de overeenkomst. Deze meer en/of andere werkzaamheden - met bijhorende kosten - worden pas uitgevoerd en in rekening gebracht na overleg met en akkoord van de initiatiefnemer. Over de betaaltermijn(en) wordt een nieuwe afspraak gemaakt.

De nog te betalen plankosten worden, conform artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, geïndexeerd. Hierbij spreekt de gemeente de voorkeur uit om uit te gaan van de plankostenscan met tijdvak tenzij het college om moverende redenen anders besluit. In de Nota grondbeleid wordt hier nader op ingegaan.

Plankosten intentieovereenkomst

Voor het bepalen van de gemeentelijke plankosten bij de intentieovereenkomst wordt bekeken welk deel van de werkzaamheden of onderdelen van de specificatie plankosten wordt uitgevoerd op basis van de afspraken in de intentieovereenkomst. De plankosten worden door middel van voorschotbedragen in rekening gebracht op de volgende momenten:

1. direct na het sluiten van de intentieovereenkomst voor het opstellen de NvU;
2. na het besluit van de initiatiefnemer om het bouwplan uit te werken op basis van de NvU,

De werkzaamheden uit de specificatie van de plankosten die in de intentiefase zijn betaald, worden in mindering gebracht op de plankosten bij een latere anterieure overeenkomst. Initiatiefnemer betaalt plankosten dus niet dubbel behalve als door wijzigingen van het bouwplan de werkzaamheden opnieuw moeten worden gedaan. Als achteraf blijkt dat het plan niet doorgaat worden de daadwerkelijke kosten berekend en het nog niet betaalde deel wordt in rekening gebracht danwel het te veel betaalde wordt terugbetaald aan initiatiefnemer.

Plankosten anterieure overeenkomst

De bepaling van de uiteindelijke plankosten gebeurt op basis van een door alle partijen geaccordeerd voorlopig ontwerp van het bouwplan dat tevens de basis vormt voor het voorbereiden en voeren van de planologische procedure. Afwijkingen ten opzichte van het voorlopig ontwerp die leiden tot nieuwe beoordeling(en) van het ontwerp zijn extra kosten die aanvullend in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.

Over het betaalmoment van de totaal in rekening te brengen plankosten wordt in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt. Dit kan op twee manieren:

1. Direct na het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt in In één keer het totale bedrag minus voorschotbedragen in rekening gebracht.
2. Direct na het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt een termijn in rekening gebracht, bestaande uit de plankosten tot en met vaststellen ruimtelijk besluit; en na inwerkingtreding van het ruimtelijk besluit, wordt een tweede termijn in rekening gebracht bestaande uit de plankosten samenhangend met onder andere de voorbereiding, begeleiding en toezicht bij de realisatie en aansluiting op gemeentelijke werken.

3.2.2 Verplichte financiële bijdrage

Op dit moment is geen verplichte financiële bijdrage opgenomen in het Omgevingsplan of een programma. Het college heeft het voornemen om onderzoek uit te voeren naar het opstellen en het effect van een Nota Bovenwijkse voorzieningen op basis waarvan de bovenwijkse kosten in rekening kunnen worden gebracht. Indien gewenst zal deze nota als uitwerking van het Programma Kostenverhaal worden vastgesteld door de raad.

3.2.3 Vrijwillige financiële bijdrage

Voor de vereveningsbijdrage voor de bomen, ter hoogte van € 1.250 per niet gerealiseerde boom, is een voorziening geopend met als doel hierin de van derden verkregen middelen met dit specifiek bestedingsdoel te storten (raadsbesluit 12 maart 2024). Voor overige vereveningsbijdragen wordt nader onderzoek gedaan. Indien gewenst zal dit in een nota als uitwerking van het Programma Kostenverhaal worden vastgesteld door de raad.

3.2.4 Overgangsrecht en financiële bijdragen

Deze paragraaf beschrijft het overgangsrecht voor anterieure en posterieure overeenkomst en vrijwillige financiële bijdrage.

De Omgevingswet laat overeenkomsten die zijn gesloten voordat de Omgevingswet van kracht werd per 1-1-2024 ongewijzigd in stand (Artikel 4.112 Invoeringswet Omgevingswet). Dat geldt zowel voor het kostenverhaal als voor de vrijwillige financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkeling op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingswet bepaalt dat op zowel een anterieure overeenkomst als een posterieure overeenkomst grondexploitatie het oude recht van toepassing blijft.

De hoofdregel van het overgangsrecht is dat op procedures die gestart zijn voor inwerkingtreding van de Omgevingswet het oude recht van toepassing blijft. Bestemmingsplannen en wijzigingen van een bestemmingsplan zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan geworden.

3.3. Voorbereidingsbudget

Door de BBV is bepaald dat door de raad of, indien gedelegeerd, het college een besluit genomen moet worden tot het maken van voorbereidingskosten (plankosten) voor de uitwerking van een (bouw)plan tot exploitatieplan of tot het sluiten van een anterieure overeenkomst. Tot er een anterieure overeenkomst is gesloten, of een exploitatieplan is vastgesteld, is het namelijk voor de gemeente onzeker of alle gemaakte kosten kunnen worden verhaald.

Met het beleid zoals opgenomen in het voorliggende programma Kostenverhaal zijn de gemeentelijke kosten gedekt vanaf het begin door het sluiten van de intentieovereenkomst. De voorbereiding en nemen van een raadsbesluit inzake het voorbereidingsbudget neemt minimaal twee tot drie maanden in beslag. Om de

voortgang van de planontwikkeling te borgen, is het besluit voorbereidingsbudget tot € 100.000,- gemandateerd aan het college (raadsbesluit 30 maart 2020). De raad wordt door middel van een brief geïnformeerd over het besluit. Voor ontwikkelingen waarbij de in rekening te brengen kosten van de intentieovereenkomst hoger zijn dan € 100.000,- wordt het besluit voorbereidingsbudget voorgelegd aan de raad.

Geraadpleegde bronnen

Onderstaande de geraadpleegde bronnen voor het schrijven van deze notitie:

- Omgevingswet – stb - versie 02-11-2023
- Aanvullingswet grondeigendom - stb-2020-532
- Omgevingsbesluit – stb - versie 22-09-2023
- Omgevingsregeling Staatscourant oktober 2023 stcrt-2023-26454
- Omgevingsregeling toelichting 583853
- Omgevingsweb - <https://www.omgevingsweb.nl/wp-content/uploads/po-assets/340869.pdf>
- Omgevingsvisie gemeente Hoorn februari 2022
- Nota Participatie in de fysieke leefomgeving
- Verordening Leges Fysieke Leefomgeving en Omgevingsvergunning (wordt jaarlijks aangepast)
- Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet
- Bijlage Rekenvoorbeelden van de Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet - mei 2022
- Memorie van toelichting Omgevingswet - Kamerstuk 33962, nr, 3 (overheid.nl)
- Notitie Grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving juli 2023 - Commissie BBV

BIJLAGE 1: Kostensoortenlijst Omgevingswet

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 bouwactiviteit of 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 volgende werken: 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 afrasteringen 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 leefomgeving 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 houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A	
B1	De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
B2	De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
B3	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
B4	De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1