

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: 25-04-2022 16:05

Aan: [redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>

CC: [redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: Financiële zaken in startnotitie

Beste mensen,

Ik heb een notitie gemaakt over financiële zaken in de startnotitie en in de anterieure overeenkomst. Ik heb daar niet in staan wat dit voor de gemeente betekent (tijdschrijven, werkzaamheden bijhouden, uurtarieven vaststellen e.d.)

Bijgevoegde notitie kunnen (maar hoeft niet!) we als leidraad gebruiken voor het overleg met financiën hierover.

Overigens heb ik zojuist [redacted] gesproken. Ik nodig haar uit voor een gesprek eind mei. Laten jullie even weten wie ik van jullie daarbij uit kan nodigen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider

Projecten: Vo Vorden, woningbouwlocaties Hengelo en Vorden, herbestemming station Vorden

[redacted]
Aanwezig ma en wo



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Notitie onderdeel financiën in de startnotitie woningbouwlocaties

1.1. Financieel

De gemeente heeft als voorkeur om een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars te sluiten. Daarmee wordt het opstellen van een kostenverhaalsbeschikking (exploitatieplan) door het bestuursorgaan voorkomen. Overigens is in alle gevallen verplicht dat de aangewezen kostensoorten door de gemeente verhaald worden. De op dit moment ook gebruikte criteria moeten worden daarbij toegepast: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

Het principe geldt dus dat kosten die direct of indirect toerekenbaar zijn aan de locatie volledig worden gedragen door ontwikkelaars (ontwikkelaars incasseren immers ook de inkomsten uit de verkoop van grond en woningen). De plankostenscan geldt hierbij als minimum voor de doorberekening van kosten.

Door de gemeente is een bedrag van [REDACTED] per woningbouwlocatie beschikbaar gesteld. Dat is bedoeld voor kosten die niet te verhalen zijn. Het budget is uitdrukkelijk niet bedoeld om de te verhalen kosten met [REDACTED] te verminderen. De ontwikkelaars kunnen dus op geen enkele wijze aanspraak maken op dit budget. Voor een aantal verhaalbare kosten kan het budget ook als buffer dienen. Bijvoorbeeld als facturen betaald moeten worden die later op basis van de anterieure overeenkomst gedeclareerd kunnen worden.

Ontwikkelaars krijgen voordat de ontwikkeling wordt opgepakt een startbrief met een aantal basisafspraken bijvoorbeeld over de betaling van een voorschot voor gemeentelijke kosten en als bijlage de startnotitie van betreffende locatie.

Als (een fase van) de ontwikkeling gereed is en de aanleg van de openbare ruimte conform afspraken is aangelegd, koopt de gemeente de openbare ruimte in het gebied van ontwikkelaar voor [REDACTED]. Zolang die niet overgedragen (geleverd) is, blijft het onderhoud van het openbaar gebied de verantwoordelijkheid van ontwikkelaar ook als alle woningen verkocht zijn.

Zo snel mogelijk na het ondertekenen van de startbrief start het gesprek met de ontwikkelaar over een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars. Ook zal met het omgevingsplan en stedenbouwkundig plan gestart worden. In het kader van risicobeheersing mogen gemeentelijke kosten de betaalde voorschotten plankosten niet overstijgen.

1.1.1. Apparaatskosten

De ambtelijke kosten (ook wel apparaatskosten genoemd) worden bepaald op basis van het aantal uren maal het tarief (per medewerker te berekenen). Inzet van eigen medewerkers of inhuur speelt hierbij geen rol. Het eventueel verschil in tarief is voor rekening van de gemeente.

De raming van het aantal in te zetten uren is op basis van een planning. Deze planning wordt gemaakt door projectleider in overleg met betreffende medewerkers. Nadat het project is afgesloten wordt een afrekening gemaakt op basis van werkelijk gemaakte kosten.

Gefaseerde betaling door ontwikkelaar vindt plaats op basis van een voorschot (die zo veel mogelijk aansluiting bij naar verwachting werkelijk te maken kosten).

1.1.2. Overige kosten

Planschade en/of nadeelcompensatie komen voor rekening van ontwikkelaar.

Door ontwikkelaar moet rekening gehouden met een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. De op dit moment voorgestelde bijdrage is [REDACTED] (een nota hierover wordt in 2022 vastgesteld). Ter indicatie een berekening voor de woningbouwlocatie in Hengelo. Het totale gebied is 9,4 ha. Stel dat 60% hiervan uitgifbaar is, dan is de bijdrage bovenwijks voor deze locatie: $94.000 \times 60\% \times [REDACTED] = [REDACTED]$

Mogelijk zijn er andere kosten direct toerekenbaar aan deze locatie. Bijvoorbeeld kosten voor het bereikbaar maken van het gebied (aanleg infrastructuur buiten de kadastrale percelen).

Aanleg (en eerste jaar onderhoud en inboet in het eerste jaar) van de openbare ruimte in het gebied is voor rekening van de ontwikkelaar.

Kosten van bouw- en woonrijp maken van het gebied komen voor rekening van de ontwikkelaar. Er zullen in de anterieure overeenkomst afspraken moeten worden gemaakt wie wat aanlegt.

De gemeente moet in de eigen begroting rekening houden met de uitbreiding van het te onderhouden areaal. Bij gelijkblijvende kwaliteit is daar extra budget voor nodig.

25 april 2022
[REDACTED]