

Bijlagen bij Nota Kostenverhaal



In samenwerking met:



Opgesteld door: Ruud Keesmaat en Urban Reality b.v. (Timothy van Bambost)

A19.000524

Inhoud

1. Toepassing van deze nota kostenverhaal	3
2. Werkwijze voor initiatieven en kostenverhaal	5
3. Systematiek: welke kosten moet een initiatiefnemer betalen?	7
4. Juridisch kader	16
5. Lijst bovenwijkse voorzieningen	24

1. Toepassing van deze nota kostenverhaal

In de nota Kostenverhaal leggen we vast hoe we omgaan met nieuwe (ruimtelijke) initiatieven. De gemeente verhaalt de kosten die zij maakt bij nieuwe ontwikkelingen op de initiatiefnemers. In deze bijlage is een toelichting gegeven op de werkwijze en de systematiek van kostenverhaal in Zuidplas.

Voor wie is deze nota?

Deze nota is bedoeld voor iedereen die betrokken is bij initiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan. Dus zowel voor de initiatiefnemer, als voor de gemeentemedewerkers die het initiatief begeleiden.

Wat is de status van deze nota?

Deze nota heeft een verplichtend karakter voor alle nieuwe initiatieven waarvoor de gemeente nog geen anterieure overeenkomst heeft gesloten. Dat wil zeggen dat de bepalingen voorwaarden bevatten waaronder de gemeente wil en kan meewerken aan ruimtelijke initiatieven.

Deze nota wordt jaarlijks herzien. Bij de herziening kunnen genoemde bedragen en de werkwijze worden aangepast. Dit heeft geen gevolgen voor reeds getekende overeenkomsten.

Wat is een initiatief?

Als je wilt bouwen, verbouwen, of bijvoorbeeld je bedrijfsactiviteiten wilt vergroten en dit past niet binnen het bestemmingsplan spreken we van een "initiatief". In dat geval moeten we een nieuw bestemmingsplan vaststellen of een nadere uitwerking maken van het geldende bestemmingsplan. De gemeente verhaalt de kosten die zij maakt op uw initiatief.

Een "initiatief" is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die niet past binnen het geldende bestemmingsplan en waarvoor een nieuw ruimtelijk besluit genomen moet worden.

Het kan gaan om de bouw van een woning, commerciële functies of de uitbreiding van uw bedrijfsactiviteiten. Hieronder geven we aan wat we verstaan onder een initiatief:

Wonen:

- de bouw van één of meer woningen
- de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen waarbij de functie veranderd in wonen;

Commerciële functies:

- de bouw van één of meer gebouwen
- de uitbreiding van een bestaand perceel, waarbij de oppervlakte toeneemt met ten minste 1.000 m²
- bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen waarbij de functie veranderd met meer dan 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte

- de functie van een perceel of gebouw veranderd met een oppervlakte van ten minste 1.500 m². Dit geldt niet voor wijzingen naar agrarisch (let op, wel bij de bouw van kassen)

Wat is geen initiatief:

Alle bouwmogelijkheden of functieverruiming die toegestaan zijn op basis van het geldende bestemmingsplan zijn geen initiatief. Hiervoor vragen wij ook geen bijdrage. Hieronder valt ook het zogenaamd 'vergunningsvrij' bouwen.

Ook kleine ingrepen aan of nabij bestaande bebouwing, zoals de bouw een schuurtje, tuinhuisje, dakkapel of erker komen niet in aanmerking voor kostenverhaal. Ook al zijn deze in strijd met het bestemmingsplan. Mogelijk heeft uw wel een vergunning nodig of geldt een meldingsplicht.

Vragen hierover kunt u stellen aan het [omgevingsloket](#) (OMDH).

2. Werkwijze voor initiatieven en kostenverhaal

Als u op eigen initiatief iets wilt bouwen in de gemeente Zuidplas hanteren wij een vaste werkwijze. Deze werkwijze is erop gericht om iedereen op gelijke manier te behandelen.

I. Werk uw initiatief uit

Wij staan open voor alle initiatieven, maar kunnen helaas niet aan alle initiatieven meewerken. Om te beginnen moet uw initiatief 'ruimtelijk aanvaardbaar en acceptabel' zijn. Dat wil zeggen dat uw initiatief moet voldoen aan het gemeentelijk beleid en de geldende wetten en regels, denk bijvoorbeeld aan milieuhinder. Afhankelijk van uw situatie kan het zijn dat u rekening moet houden met bijvoorbeeld landschappelijke inpassing, beeldkwaliteitseisen of welstandscriteria. Wij vragen u om een zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Bij het omgevingsloket kunt u informatie inwinnen waar uw verzoek aan moet voldoen.

Voor het indienen van uw initiatief raden wij u aan om een deskundige te raadplegen voor advies. Ook stelt deze deskundige in een latere fase de ruimtelijke onderbouwing of het bestemmingsplan voor u op, omdat dit veel technische en stedenbouwkundige aspecten bevat.

II. Dien uw initiatief in

Indien u uw initiatief door de gemeente wilt laten beoordelen, zijn hier legeskosten aan verbonden. Deze kosten vallen buiten de te verhalen kosten die de gemeente maakt om uw initiatief mogelijk te maken. Ons planteam beoordeeld uw initiatief op een goede ruimtelijke onderbouwing (zie [omgevingsloket](#)) en legt het initiatief voor aan het college van burgemeester en wethouders. Het college beslist uiteindelijk of wij wel of niet aan uw initiatief meewerken.

Medewerking van het college betekent niet automatisch dat uw initiatief met zekerheid doorgaat. Het ruimtelijk besluit (zie IV. Ruimtelijke procedure) moet namelijk nog worden genomen. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Wel beloven wij ons best te doen om uw initiatief mogelijk te maken. Wij bereiden de ruimtelijke procedure voor en leggen uw initiatief ter beoordeling voor aan de gemeenteraad. Deze inspanningsverplichting leggen we ook vast in een overeenkomst.

III. We leggen de afspraken vast in een anterieure overeenkomst

Bij een principebesluit van het college gaan we met u aan tafel om uw plannen in detail door te nemen. We stellen inhoudelijke kaders en eisen aan uw initiatief, bijvoorbeeld welstandseisen of beeldkwaliteit. Wij denken ook met u mee over mogelijkheden om duurzaam te bouwen en bespreken hoe uw initiatief bijdraagt aan de gemeentelijke ambities.

Tot slot maken we afspraken over de kosten die de gemeente moet maken voor uw initiatief. Denk bijvoorbeeld aan kosten voor de ontsluiting van uw initiatief, of uw toekomstige aansluiting op de riolering. Afhankelijk van uw initiatief bent u ook een of meerdere fondsbijdragen verschuldigd. Dit noemen we kostenverhaal. Voor het kostenverhaal vragen we een exploitatiebijdrage aan initiatiefnemers (lees meer hierover in hoofdstuk 3).

Alle afspraken over uw initiatief leggen we vast in een anterieure overeenkomst. Anterieur wil in dit geval zeggen: voorafgaand aan het ruimtelijk besluit. Deze overeenkomst biedt zowel voor u als de gemeente vooraf de mogelijkheid om duidelijke afspraken te maken over uw initiatief. Pas daarna starten we de ruimtelijke procedure (zie IV. Ruimtelijke procedure).

De betaling van de exploitatiebijdrage kunnen we desnoods afdwingen via een exploitatieplan, kostenverhaal is wettelijk verplicht. Het exploitatieplan is een zwaar juridisch instrument dat we liever niet inzetten. Alleen als we écht geen overeenstemming bereiken, maar wel willen meewerken aan uw initiatief, stellen we een exploitatieplan op (zie bijlage 2 voor meer informatie over het wettelijk kader).

Onze voorkeur gaat uit naar een (anterieure) overeenkomst met goede en heldere afspraken voor beide partijen.

IV. Ruimtelijke procedure

Na het ondertekenen van de anterieure overeenkomst vraagt u een adviesbureau om een concept ruimtelijk plan op te stellen. Dit concept ruimtelijk plan kan een bestemmingsplan of uitgebreide omgevingsvergunning zijn, afhankelijk van wat wij met elkaar afspreken. Het bevat in ieder geval alle elementen uit de opgestelde checklist Ruimtelijke Onderbouwing. Wij beoordelen de inhoud van het ruimtelijk plan en stemmen eventuele op- en aanmerkingen direct af met het adviesbureau. Deze ruimtelijke procedure bestaat uit de volgende fasen: het voorontwerp (optioneel en alleen bij bestemmingsplannen), het ontwerp, de vaststelling en (eventueel) beroep.

Het voorontwerp (optioneel)

Ten eerste geeft het college van burgemeester en wethouders het voorontwerp van uw ruimtelijk plan vrij voor inspraak. Het voorontwerp is geen onderdeel van de formele ruimtelijke procedure en is niet verplicht, maar bij grotere plannen wel gebruikelijk. Op deze wijze biedt de gemeente iedereen de mogelijkheid om te reageren op het plan. De inspraaktermijn bedraagt 6 weken.

Het ontwerp

Na de (optionele) inspraaktermijn start de formele ruimtelijke procedure. Eventuele inspraakreacties worden verwerkt in het ontwerp. Het college legt het ontwerp weer voor 6 weken ter inzage. Dit is de start van de formele ruimtelijke procedure. Iedereen die belang heeft bij uw initiatief kan zijn of haar zienswijze indienen. Na beantwoording en weerlegging van eventuele zienswijzen bieden we het plan aan ter vaststelling aan de gemeenteraad. Bij een uitgebreide omgevingsvergunning kan dit gedelegeerd worden aan het college.

De vaststelling

Na vaststelling door de raad leggen we het raadsbesluit en bijbehorend plan voor een laatste maal 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend, kunnen daarnaast beroep instellen tegen het plan. Op dat moment start de beroepsprocedure.

Beroepsprocedure

Als er beroep wordt ingesteld tegen uw plan bij de rechtbank (bij omgevingsvergunningen) of de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (bij bestemmingsplannen), verdedigen wij uw initiatief. Als dit goed afloopt, of er is helemaal geen beroep ingesteld tegen uw plan, is uw initiatief onherroepelijk. U kunt dan een omgevingsvergunning aanvragen en/of starten met de bouw van uw initiatief.

3. Systematiek: welke kosten moet een initiatiefnemer betalen?

Hieronder is de systematiek van het kostenverhaal toegelicht. Hier is aangegeven waarom en welke kosten een initiatiefnemer moet betalen.

1. Startleges

Voor de beoordeling van het initiatief hanteren we startleges. Voor dit bedrag bespreken wij het initiatief met het planteam en geven we een voorstel aan het college. De startleges vervallen indien u gebruikmaakt van de periodieke bestemmingsprocedure (zie werkwijze).

2. Exploitatiebijdrage

Indien wij meewerken aan een initiatief, sluiten we een anterieure overeenkomst. Onderdeel van deze overeenkomst is het kostenverhaal via de exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage omvat alle kosten die de gemeente verhaald op een initiatiefnemer. De exploitatiebijdrage valt uiteen in grofweg twee categorieën:

- kosten gerelateerd aan het initiatief: planeigen kosten en de bijkomende kosten
- kosten die het initiatief overstijgen: bijdragen aan fondsen

De bijdrage verschilt per initiatief. De kosten zijn namelijk afhankelijk van de specifieke situatie, programma en of de gemeente bijvoorbeeld voorzieningen moet aanleggen.

3. Kosten gerelateerd aan het initiatief

De kosten die direct gerelateerd zijn aan een initiatief brengen wij altijd volledig in rekening bij de initiatiefnemer. We maken onderscheid tussen planeigen kosten en bijkomende kosten. Hierbij is het belangrijk te weten dat de gemeente kan weigeren om mee te werken aan een initiatief, indien de initiatiefnemer niet in staat is deze kosten te dragen.



Planeigen
kosten
alle kosten

Planeigen/fysieke kosten

De kosten die de gemeente maakt om uw initiatief te kunnen realiseren. Het gaat om werken en werkzaamheden. Denk bijvoorbeeld aan sloop-/saneringswerken, bouwrijp maken of de inrichting van het openbaar gebied. In beginsel voeren de initiatiefnemers deze werkzaamheden zelf uit. Als wij hiervoor kosten moeten maken, brengen wij de bestede kosten in rekening.

Bij grotere gebiedsontwikkelingen kan het zijn dat de planeigen kosten betrekking hebben op meerdere initiatieven. In dat geval spreken we van een complex: een afgebakend gebied waarbinnen een samenhangende ontwikkeling plaatsvindt. Kosten binnen dit complex die verband houden met uw initiatief brengen wij naar verhouding in rekening. Denk bijvoorbeeld aan een noodzakelijke rotonde of waterberging. In Zuidplas hanteren we dit principe bij in ieder geval twee complexen: De Jonge Veenen en Zevenhuizen-Zuid.



Plankosten
Forfaitair/
maatwerk

Bijkomende kosten

Dit zijn de plankosten (de ambtelijke inzet) voor bijvoorbeeld een nieuw bestemmingsplan. Voor kleine plannen, tot 4 woningen, vragen wij een vaste bijdrage van € 12.000,-. Voor grotere plannen of commerciële voorzieningen maken we vooraf een specifieke raming voor onze benodigde inzet. De daarvoor gevolgde methode betreft "Regeling plankosten exploitatieplan. Zo komt u later niet voor verrassingen te staan.

We brengen voor de behandeling en begeleiding van een initiatief onze plankosten in rekening:

- Voor kleinere initiatieven (tot en met vier woningen en/of tot en met 500 m² bvo commerciële voorzieningen) hanteren een vaste bijdrage: € 12.000,-.
- Bij grotere initiatieven (met meer dan vier woningen en/of meer dan 500 m² bvo commerciële voorzieningen), stellen we een zogenaamde plankostenraming op aan de hand van een rekenmodel. Met deze raming schatten we vooraf de benodigde uren voor de ambtelijke inzet in.
- De plankosten zijn forfaitair, dit geeft zekerheid aan initiatiefnemers: wij brengen achteraf geen uren meer in rekening.

De bijdrage dekt de ambtelijke inzet voor het toetsen van het initiatief/plan en de begeleiding van de ruimtelijke procedure, btw is hierop niet van toepassing. Dit bedrag is aanvullend op de startleges voor beoordeling van een initiatief.

4. Kosten die uw initiatief overstijgen

De gemeente heeft verschillende ambities die zij graag wil waar maken. Deze ambities overstijgen vaak uw initiatief: ze zijn voor nut voor een groter gebied of de gehele gemeente. De gemeente zet waar mogelijk de beschikbare wettelijke instrumenten in om deze ambities te (kunnen) realiseren. Daarom werken we voor kosten die uw initiatief overstijgen met fondsen. We hanteren de volgende fondsen:

- A. Fonds Bovenwijks
- B. Fonds Sociaal bouwen
- C. *Gebiedsfonds Zuidplaspolder (nog uit te werken)*
- D. *Fonds Duurzaam bouwen (nog uit te werken)*

Hieronder geven we een korte toelichting op de werking van de fondsen.

A. Fonds Bovenwijks

Herziening nota bovenwijkse voorzieningen

De nota Bovenwijkse voorzieningen loopt tot en met 2020. De structuurvisie kent een doorkijk tot 2030. Daarnaast zijn er nieuwe ontwikkelingen in de Zuidplaspolder buiten het programma "Bouwen aan de dorpen" en de particulier initiatieven. Gegeven de samenhang van de ontwikkelingen en de daarvoor benodigde bovenwijkse voorzieningen is een actualisering aan de orde. Na actualisering vervalt de nota Bovenwijkse voorzieningen krijgt het nieuwe beleid betreffende bovenwijkse voorzieningen een plekje in deze nota Kostenverhaal. Tot die tijd geldt de nota bovenwijkse voorzieningen onverkort. In aanvulling daarop worden hieronder enkele onderdelen verduidelijkt.



Fonds
Bovenwijken
ca. € 1.500,- per
woning

Fonds Bovenwijken

De gemeente investeert in ruimtelijke ontwikkelingen 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). Deze kosten financiert de gemeente (mede) uit de bijdragen gestort in het fonds Bovenwijken. Ook uw initiatief profiteert van de ruimtelijke ontwikkelingen, daarom vragen wij ook aan u een bijdrage.

We vragen aan alle initiatieven een bijdrage aan het fonds Bovenwijken

De hoogte van de bijdrage is afhankelijk van het beoogde programma (in lijn met het programma dat met het ruimtelijk besluit wordt mogelijk gemaakt). Per woningequivalent vragen we een bijdrage van € 1.500,- (exclusief btw). In de tabel Fonds Bovenwijken is de equivalentenverdeling aangegeven die we hanteren (zie 'Vulling van het fonds').

De gemeente legt de voorzieningen aan

De bijdragen worden gestort in een specifiek fonds. Met dit fonds heeft de gemeente aanvullende financiële middelen om haar ambities te realiseren. Zo betaalt iedereen in verhouding mee aan de toekomst voor Zuidplas. In ruil voor een fondsafdracht legt de gemeente de gewenste bovenwijkse voorzieningen aan. De gemeenteraad bepaalt uiteindelijk aan welke projecten de fondsgelden worden besteed. Afhankelijk van de vulling van het fonds zal jaarlijks gekeken worden welke maatregelen opgepakt kunnen worden. Indien nodig wordt de lijst met maatregelen geactualiseerd.

Welke bovenwijkse voorzieningen verwachten we?

Het verwachte programma wordt grotendeels bepaald door de reeds bekende ruimtelijke ontwikkelingen. Dit uit zich in projecten waar de gemeente actief in participeert en grootschalige private initiatieven. Hiervan kan een reële inschatting worden gemaakt van het programma dat in de komende tien jaar wordt gerealiseerd. Daarnaast zal, op basis van ervaringscijfers en prognoses een inschatting worden gemaakt van de te verwachten private initiatieven in deze periode.

Profijt

De gemeente draagt zelf het grootste deel bij aan de kosten voor deze voorzieningen via de algemene middelen. Dit is logisch, het bestaand stedelijk gebied heeft namelijk het grootste profijt bij de aan te leggen voorzieningen. De gemeente kan dit echter niet alleen betalen, daarom vragen wij een bijdrage bij nieuwe initiatieven. De bijdragen worden gestort in een specifiek fonds. Met die bijdragen heeft de gemeente aanvullende financiële middelen om haar ambities te realiseren. Zo betaalt iedereen in verhouding mee aan de toekomst voor Zuidplas.

Reguliere kosten voor beheer en onderhoud, bijvoorbeeld herstellingswerken aan het wegdek zijn geen bovenwijkse voorzieningen. Deze komen niet ten laste van het fonds Bovenwijken.

Vulling van het fonds

In beginsel leveren alle bouwplannen in de gemeente Zuidplas een bijdrage aan dit fonds. De bijdrage bedraagt € 1.500,- (exclusief btw) per woningequivalent (zie hieronder). We maken onderscheid in de volgende functies:

Functie	Equivalenten
Wonen	1 woning
Bedrijven en kantoren	150 m ² bvo
Detailhandel en horeca	150 m ² bvo
Leisure en recreatie	150 m ² bvo
Maatschappelijk en zorg	200 m ² bvo
Bijdrage per equivalent	€ 1.500

TABEL FONDS BOVENWIJKS EQUIVALENTEN

De te betalen bijdrage is dus afhankelijk van het te realiseren programma. In bovenstaande tabel is de equivalentenverdeling aangegeven per functie. Voor commerciële voorzieningen binnen bestaande centra van het stedelijke gebied (herontwikkeling) is deze verdeling maatwerk en nader te bepalen. Passend bij de functie bepalen we dan een equivalent bij aanvraag.

Bij functie-uitbreidingen, herstructurerings en functieveranderingen kijken we naar het aantal equivalenten (woningen of m² bvo) dat het programma in de huidige situatie vertegenwoordigt. Dit salderen we met het aantal equivalenten in de nieuwe situatie. Alleen voor het aantal equivalenten dat het initiatief toevoegt, vragen we een bijdrage.

B. Fonds Sociaal Bouwen



Fonds Sociaal
15% sociaal of
verschil in
grondopbrengst

Fonds Sociaal Bouwen

Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 28% sociale woningen te bouwen. Nieuwe woningbouw zonder sociaal programma doet een bijdrage aan het fonds. De bijdrage is gelijk aan het verschil in grondopbrengst per m² uitgifbaar indien u 28% sociaal zou moeten bouwen. Met de gelden uit dit fonds kunnen we elders het tekort aan sociale woningbouw compenseren. Zo blijft wonen voor iedereen betaalbaar. Onder sociale woningbouw verstaan wij: zelfstandige sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens.

Woonbeleid

In de in 2019 vastgestelde woonvisie is bepaald dat we op langere termijn het huidige aandeel van 28% sociale huur in de totale woningvoorraad willen borgen. In de praktijk houdt dit niet in dat in elke ontwikkeling dit aandeel sociale huur wordt gerealiseerd, maar dat er op verschillende locaties binnen een bandbreedte aan sociale huur wordt ontwikkeld.

Op sommige locaties kan ook meer sociaal gerealiseerd worden dan op andere locaties. Dit hangt nauw samen met de omvang van de ontwikkeling en de locatie ervan. Aangezien het realiseren van sociale huurwoningen een dempend effect heeft op de opbrengstpotentie van een locatie, zal het *Fonds Sociaal Bouwen* worden ingezet om de hiermee samenhangende kosten te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen. Hiermee kunnen ontwikkelingen die meer sociale woningbouw realiseren dan het beleidsuitgangspunt een bijdrage krijgen vanuit het fonds. Ruimtelijke initiatieven waarbij minder dan het vereiste percentage sociale huurwoningen worden gerealiseerd leveren een bijdrage aan het fonds, waarmee op het niveau van de gemeente het gemiddelde percentage gewaarborgd kan worden.

Met bovenstaand principe wordt aangesloten op de mogelijkheid om via fondsvorming bovenplanse verevening toe te passen. Hiermee wordt een financieel tekort in de ene ontwikkeling verevend met een overschot op een andere.

Sociale woningbouw in gebiedsontwikkeling

Het uitgangspunt voor alle gebiedsontwikkelingen is dat er in het totale woningbouwprogramma van Zuidplas uiteindelijk gemiddeld 28% van het aantal woningen als sociale huurwoning gerealiseerd wordt. Dit uitgangspunt geldt voor zowel gemeentelijke ontwikkelingen als private ontwikkelingen. Er kan niet zonder reden worden afgeweken van deze norm.

Indien een locatie niet of minder geschikt is voor de realisatie van sociale woningbouw – bijvoorbeeld doordat het een te klein woningbouwprogramma betreft, of doordat in een specifiek gebied herontwikkeling bedoeld is om het aandeel sociale woningbouw in dat gebied juist terug te brengen – kan (een deel van) de opgave aan sociale huurwoningen worden omgezet in een bijdrage per woning aan het Fonds Sociaal Bouwen.

De initiatiefnemer dient wel de onwenselijkheid of onmogelijkheid van het realiseren van de norm te onderbouwen. Dit wordt door de gemeente getoetst. Indien een initiatiefnemer meerdere locaties

ontwikkelt geldt als alternatief dat over de locaties gemiddeld 28% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, mits er voldoende zekerheid is over de daadwerkelijke realisatie hiervan. Dit houdt in dat er minimaal getekende overeenkomsten met de gemeente moeten zijn over de ontwikkeling van beide locaties.

Fonds Sociaal Bouwen

Indien door een initiatiefnemer voldoende onderbouwd is dat het onwenselijk of onmogelijk is om de norm van 28% te realiseren in een ruimtelijke ontwikkeling, wordt een bijdrage in rekening gebracht om het gebrek aan voldoende sociale huurwoningen op deze locatie te verevenen met een locatie die meer dan voldoende sociale huurwoningen realiseert. Indien onvoldoende onderbouwd is dat er sprake is van een onwenselijke of onrealiseerbare doelstelling voor sociale huurwoningen, kan sociale woningbouw middels het bestemmings- of exploitatieplan worden afgedwongen.

Bij de werking van het Fonds sociaal bouwen wordt geen onderscheid gemaakt in huurprijsniveau van de sociale woningen. Er wordt uitgegaan van zelfstandige sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens.

Fondsbijdrage

De volgende uitgangspunten gelden voor het bepalen van de fondsbijdrage:

Bij elke ontwikkeling die minder dan 28% sociale huurwoningen realiseert wordt een bijdrage aan het fonds in rekening gebracht;

De bijdrage wordt bepaald aan de hand van het verschil in grondwaarde tussen het te realiseren programma en een programma met voldoende sociale huurwoningen;

- Het verschil wordt aan de hand van de gemiddelde grondquote per categorie woningbouw berekend, op basis van het ontbrekende aandeel sociale woningbouw. Dit houdt in dat bij een plan met 0 sociale huurwoningen 28% van het verschil in grondwaarde in rekening wordt gebracht. In een plan met 10% sociale woningbouw wordt dus 18% van het verschil in rekening gebracht;
- De categorisering is bepaald op de huidige marktomstandigheden en zal worden aangepast aan de hand van toekomstige grondprijzenbrieven;

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de bijdrage wordt berekend per woning.

tabel 1	VON	Sociale huur	Betaalbaar	Betaalbaar - middelduur	Middelduur tot duur	Duur
	van			€ 225.000	€ 300.000	€ 475.000
	tot		€ 225.000	€ 300.000	€ 475.000	en hoger
uitgeefbare kavel (m ²)		120	120	140	250	500
gemiddelde grondquote			23%	31%	34%	39%
Koop VON (voorbeeld)		€ 200.000	€ 200.000	€ 262.500	€ 350.000	€ 500.000
Grondwaarde (VON*grondquote) ex btw	€	24.000	€ 37.190	€ 66.167	€ 98.347	€ 161.157
<i>Grondwaarde per m² uitgeefbaar</i>	€	200	€ 310	€ 473	€ 393	€ 322
<i>Vershil in grondwaarde per m²</i>	€		€ 110	€ 273	€ 193	€ 122
<i>Per woning (indicatief)</i>		28%	€ 3.693	€ 10.687	€ 13.537	€ 17.124

Meer sociale huurwoningen dan de norm

Een ontwikkeling waarin meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd dan 28% komt in aanmerking voor een bijdrage uit het fonds. Omdat er voor deze ontwikkelingen geen programma bekend is wordt uitgegaan van een gemiddeld verschil in grondwaarde waarop een grondexploitant een beroep kan doen.

De uitgangspunten voor een bijdrage uit het Fonds sociaal bouwen zijn als volgt:

- Alleen partijen die voor eigen rekening en risico een grondexploitatie voeren kunnen aanspraak maken op een bijdrage uit het fonds. Het fonds is niet bedoeld om onrendabele toppen in een

opstalexploitatie af te dekken, maar gedeerde grondopbrengsten door een overmaat aan sociaal te compenseren.

- Er wordt minimaal 1 sociale huurwoning meer dan de geldende norm uit de woonvisie gerealiseerd;
- De bijdrage wordt berekend per volledige sociale huurwoning extra;
- Er wordt alleen uitgekeerd uit het fonds voor zover de middelen in het fonds die gealloceerd zijn voor sociale woningbouw daartoe toereikend zijn;
- Het College van burgemeester en wethouders stelt de hoogte van een eventuele bijdrage uit het fonds vast bij het aangaan van de anterieure overeenkomst;
- In geval van een exploitatieplan zal de bijdrage worden vastgesteld bij vaststelling van het exploitatieplan.

Voor elke volledige sociale huurwoning boven de 28% wordt een bijdrage geleverd van € 35.000. Dit is gebaseerd op het gemiddelde verschil in grondprijs tussen de woningcategorieën, naar rato van het aandeel dat deze woningbouwcategorie in de toekomstige woningbouwopgave levert.

tabel 2	Bijdrage per woning		Aandeel	Per sociale woning		
	obv tabel 1	Bijdrage per sociale woning bijdrage gedeeld door 28%		o.b.v. aandeel	o.b.v. 100%**	
Betaalbaar	€ 3.693	€ 13.190	24%	€ 3.166	€ 4.690	
Betaalbaar - middelduur*	€ 10.687	€ 38.167	17%	€ 6.488	€ 9.613	
Middelduur tot duur*	€ 13.537	€ 48.347	17%	€ 8.219	€ 12.176	
Duur	€ 17.124	€ 61.157	9,5%	€ 5.810	€ 8.607	
Totaal bijdrage per woning			68%	€ 23.683	€ 35.086	

* deze twee categorieën zijn 1 categorie in de woonvisie, gemiddeld 34% aandeel

** omdat de koopcategorieën niet gezamenlijk tot 100% leiden, maar exclusief middenhuur en sociale huur zijn, dient nog een conversieslag naar 100% plaats te vinden

De bijdragen aan het sociaal fonds per woning zijn in tabel 1 al bepaald. Omdat per saldo 28% van het verschil in grondwaarde als fondsafdracht in rekening wordt gebracht, geldt omgekeerd dat indien de bijdrage gedeeld wordt door 28% hiervan in principe het verschil in grondprijs met 1 sociale huurwoning kan worden bekostigd voor die categorie.

In de woonvisie is bepaald welk aandeel elke categorie gemiddeld zal leveren in de woningbouwopgave. Hiermee kan een gemiddelde verdeling van categorieën worden vastgesteld. De aanname is hierbij dat een plan met meer dan 28% sociale huurwoningen alternatief een gemiddeld ander woningbouwprogramma conform deze verdeling zou kunnen realiseren.

Omdat de koopcategorieën gezamenlijk slechts 68% van de woningbouwprogrammering opleveren (dit is namelijk exclusief sociale huur en middenhuur), dient nog een conversieslag plaats te vinden naar 100%, waarmee de bijdrage van (afgerond) € 35.000 per sociale huurwoning wordt bepaald.

Woningbouwcorporaties

De woningbouwcorporaties zijn een bijzondere partner voor de gemeente in het realiseren van de opgave aan sociale huurwoningen. Met de woningbouwcorporaties worden op portefeuilleniveau afspraken gemaakt in de prestatieafspraken.

Een woningbouwcorporatie kan een beroep doen op een bijdrage uit het fonds indien zij aanvullend op de prestatieafspraken sociale woningbouw realiseert als grondexploitant.

Uitzonderingen

Er zijn in bijzondere omstandigheden uitzonderingen voor de werking van het systeem van afdrachten aan en bijdragen uit het fonds. Hieronder staan de uitzonderingen toegelicht.

- *Uitzondering voor de bijdrage aan het fonds*

Initiatieven met minder dan de norm aan sociale woningbouw leveren een bijdrage aan het fonds. In de situaties dat het initiatief een inhoudelijke of financiële bijdrage levert aan andere maatschappelijke doelstellingen van de gemeente (bijvoorbeeld doordat er ander maatschappelijk programma is opgenomen), kan het initiatief (deels) worden vrijgesteld van een bijdrage aan het fonds.

- *Uitzonderingen voor het ontvangen van een bijdrage*

Initiatieven met meer dan de norm aan sociale woningbouw kunnen een bijdrage ontvangen uit het fonds. In de volgende situaties kan besloten worden (deels) geen bijdrage toe te kennen aan een initiatief:

- Het fonds bevat geen middelen om een bijdrage te kunnen leveren;
- Het fonds bevat onvoldoende middelen om een volledige bijdrage te kunnen leveren. In dit geval wordt een bijdrage geleverd voor zover dit vanuit het fonds mogelijk is;
- Er zijn bijzondere omstandigheden waardoor een plan in staat moet zijn om zelfstandig een hoger aandeel sociale huurwoningen te dragen. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van externe subsidies.

Bijzondere omstandigheden

Indien bij ontwikkelingen sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor ofwel een bijdrage aan het Fonds Sociaal Bouwen ofwel een bijdrage uit het Fonds Sociaal Bouwen niet realistisch is of tot een oneerlijk voordeel zou leiden, kan het College van burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van de werkwijze van het Fonds sociaal bouwen.

Dit kan bijvoorbeeld indien er sprake is van een onrendabele business case voor een gebiedsontwikkeling (de wettelijk bepaalde macro-aftopping), bijvoorbeeld in het geval van herstructurering of verontreiniging. In de praktijk kan het met enige regelmaat voorkomen dat een ontwikkelende derde zich beroept op het principe van macro-aftopping. Als dit voorkomt dient deze partij dit aan te tonen door volledige openheid te bieden in de grondexploitatie. Vervolgens zal de ambtelijke organisatie op basis van de hen bekende gegevens, kengetallen en bekendheid met de lokale marktsituatie deze exploitatie toetsen op realiteit en marktconformiteit. Een belangrijk onderdeel van deze toets is de toets op de inbreng van de gronden en/of opstallen. Dit kan in de vorm van het laten uitvoeren van een taxatie, of op basis van referenties.

C. Gebiedsfonds Zuidplaspolder (nog uit te werken)



Gebiedsfonds
Zuidplaspolder
nader uit te
werken

Gebiedsfonds Zuidplaspolder

Dit onderdeel treedt nog niet in werking, dit wordt later ingevoegd. Voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder zijn specifieke voorzieningen nodig. Denk hierbij aan de inrichting van de openbare ruimte, infrastructuur van de nieuwe wijk. De gemeente werkt momenteel de kaders uit, maar vast staat dat we deze kosten op alle nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied Zuidplaspolder verhalen. Dit gebiedsfonds werkt aanvullend op de overige fondsen.

Momenteel werkt de gemeente nog aan de kaders en eisen voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De omvang en ambities voor deze ontwikkeling zijn nog niet bekend. Wel is duidelijk dat speciaal voor deze ontwikkeling voorzieningen nodig zijn c.q. kosten gemaakt worden. Deze kosten zullen wij ook verhalen op de ontwikkelingen in het gebied. Hiervoor richten we op termijn een gebiedsfonds in.

Bij herziening van deze nota kunnen wij dit onderdeel bijwerken. Los van een afdracht aan het gebiedsfonds kan ook een bijdrage aan de andere fondsen van toepassing zijn.

D. Fonds Duurzaam Bouwen



Duurzaamheid
nader uit te
werken

Fonds Duurzaam Bouwen

De gemeente Zuidplas heeft hoge ambities over duurzaamheid. Deze ambities werken we momenteel uit in beleidskaders. Hierin 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. Het doel

De gemeente Zuidplas wil graag het instrumentarium inzetten om duurzaam bouwen te stimuleren. Momenteel worden de koers en de beleidslijnen hiervoor nog uitgewerkt. Zodra deze concreet genoeg zijn en nieuwe wet en regelgeving ruimte geeft aan kostenverhaal voor duurzaam bouwen, krijgt dit een plekje in deze nota Kostenverhaal.

4. Juridisch kader

In deze bijlage wordt het juridisch kader van deze nota toegelicht. Concreet wordt hieronder ingegaan op de wettelijke basis voor kostenverhaal en voor welke werken, maatregelen en voorzieningen kostenverhaal verplicht is. Daarnaast wordt een korte toelichting gegeven op de verevening tussen exploitatiegebieden onderling.

4.1 Hoofdpijnen kostenverhaal

De juridische basis voor het kostenverhaal is vastgelegd in de Wro, in het bijzonder de Afdeling Grondexploitatie (Afdeling 6.4 van de Wro).

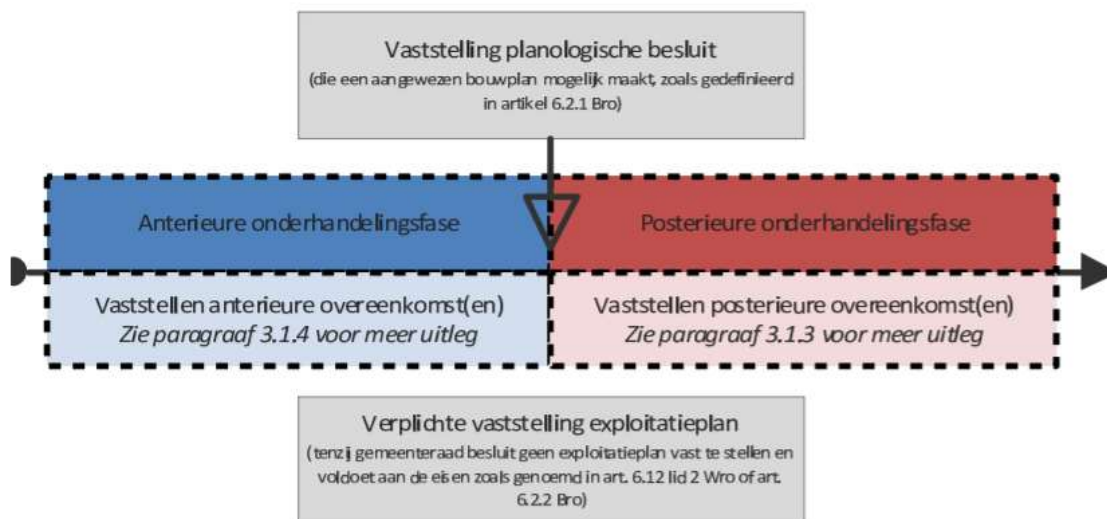
4.1.1 Doel Afdeling 6.4 van de Wro

De wetgever heeft met Afdeling 6.4 van de Wro als doel gesteld dat alle kosten die de gemeente redelijkerwijs moet maken ten behoeve van de realisatie van een bouwplan¹ via een planologisch besluit, verhaald moeten worden op de grondeigenaar dan wel -exploitant. Het kostenverhaal valt uiteen in twee sporen, het publiekrechtelijke spoor en het privaatrechtelijke spoor.

Het daadwerkelijke verhaal (de afrekening) van grondexploitatiekosten is gekoppeld aan het moment van verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen². Voor een overzicht voor welke bouwplannen kostenverhaal verplicht is, wordt verwezen naar artikel 6.2.1 van het Bro.

Naast het kostenverhaal biedt Afdeling 6.4 van de Wro gemeenten een aantal publiekrechtelijke instrumenten voor onder andere verevening, het bepalen van een tijdvak of fasering en/of het stellen van locatie-eisen bij private ontwikkelingen.

In onderstaand schema is inzichtelijk gemaakt welk spoor de gemeente kan volgen om tot een gedegen kostenverhaal te komen. De hierin genoemde onderdelen zijn hierna nader uitgewerkt.



¹ In de Wro wordt gesproken over een 'bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan', hiermee wordt een bouwplan bedoeld zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Bro.

² Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in art. 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wabo.

4.1.2 Planologisch besluit als basis

Zoals ook uit het schema blijkt, is het kostenverhaal direct gelinkt aan een planologisch besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) waarmee een bouwplan wordt mogelijk gemaakt. Op het moment van vaststelling van het planologisch besluit, moet duidelijk zijn hoe de gemeente de te maken/gemaakte kosten gaat verhalen. In beginsel moet hiervoor een exploitatieplan worden vastgesteld (publiekrechtelijke spoor, zie ook § 4.1.3):

Art. 6.12 van de Wro, 1e lid: De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

De procedure van het exploitatieplan loopt simultaan aan de procedure van het planologisch besluit. Als de gemeente vóór vaststelling van het planologisch besluit, in de anterieure onderhandelingsfase, een overeenkomst kan sluiten over de grondexploitatie (privaatrechtelijke spoor, zie § 4.1.4) hoeft zij geen exploitatieplan vast te stellen. Wanneer de gemeente voor een gebied locatie-eisen stelt of een fasering opneemt, moet in ieder geval het publiekrechtelijke spoor worden gevolgd.

4.1.3 Publiekrechtelijke spoor: het exploitatieplan

Het exploitatieplan heeft een tweeledige werking, het biedt grondslag voor kostenverhaal (kwantitatief) en bevat onder andere de (eventueel) noodzakelijke locatie-eisen en/of fasering (kwalitatief). Het tweede lid van artikel 6.12 van de Wro regelt aan welke planologische besluiten de vaststelling van een exploitatieplan is gekoppeld³.

Hier is ook aangegeven in welke gevallen de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen (zie kader).

Art. 6.12 van de Wro, 2e lid beschrijft in welke gevallen geen verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen:

- in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen ('kruimelgevallen' art. 6.2.1a van het Bro);
- indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (privaatrechtelijke spoor);
- indien het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en;
- indien het stellen van locatie-eisen of regels niet noodzakelijke is.

De genoemde voorwaarden gelden cumulatief.

De onderbouwing voor het kostenverhaal in een exploitatieplan is de exploitatieopzet. De exploitatieopzet bevat een raming van alle relevante kosten en opbrengsten van de ontwikkeling en een wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden. De wet gaat hierbij uit van de fictie dat de gemeente als enige exploitant in het gebied optreedt. Het maakt bij de exploitatieopzet niet uit wie de kosten maakt of wie de opbrengsten genereert. Dit onderscheid wordt pas gemaakt bij de berekening van de uiteindelijke exploitatiebijdrage.

³ Het betreft de vaststelling van een bestemmingsplan, de vaststelling van een wijzigingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het geldende planologische regime (artikel 2.1 van de Wabo, 1e lid 1 onder c in samenhang met art. 2.12 van de Wabo 1e lid onder a, onder 3°).

De kosten die in de exploitatieopzet moeten worden opgenomen zijn opgesomd in de zogenaamde kostensoortenlijst⁴. Voorbeelden van kosten zijn bouw- en woonrijp maken van de gronden, onderzoekskosten, planontwikkelingskosten, sloopkosten en kosten voor het verwerven van de gronden.

De kostentoedeling moeten naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet⁵. Daarbij geldt het proportionaliteitscriterium, het profijtbeginsel en het beginsel van toerekenbaarheid (kortweg de criteria 'ppt' genaamd, zie ook § 4.2.1). De op te nemen opbrengsten in de exploitatieopzet zijn vastgelegd in het Bro⁶. Bij opbrengsten moet gedacht worden aan gronduitgifte, subsidies en ontvangen bijdragen van derden. De raming van deze bedragen dient te gebeuren volgens marktconforme vastgestelde prijzen.

De uiteindelijke toedeling van kosten aan de particuliere eigenaren vindt plaats aan de hand van gewogen eenheden, deze eenheden worden berekend aan de hand van opbrengstenpotentie⁷. Aan de gronden die de hoogste opbrengsten hebben, worden ook de hoogste kosten toebedeeld. Het bedrag dat hierbij wordt berekend wordt de exploitatiebijdrage genoemd. Echter bestaat er een wettelijke regeling die het kostenverhaal maximeert, de macroaftopping⁸, de verhaalbare kosten mogen niet hoger zijn dan de opbrengsten in het plan (minus subsidies en bijdragen van derden).

Daarnaast kunnen in het exploitatieplan een aantal kwaliteitseisen worden gesteld. Deze kunnen betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Ook kunnen bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering van het plan. Zo kan bepaald worden in welk jaar een bepaald bouwplan gebouwd mag worden.

4.1.4 Privaatrechtelijke spoor (1): de anterieure overeenkomst

Zoals hiervoor vermeld stelt de wetgever dat de gemeenteraad niet verplicht is een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal "anderszins is verzekerd" (en het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is). Met "anderszins verzekerd" kan in het bijzonder worden verstaan verhaal van grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor⁹, met andere woorden: het sluiten van een anterieure overeenkomst.

De gemeente is vrij om met grondeigenaren te contracteren over het verhaal van de grondexploitatiekosten. De vorm van een anterieure overeenkomst is niet wettelijk bepaald. Bij de anterieure overeenkomst mag ook over andere zaken worden gecontracteerd. De contractsvrijheid staat voorop (mits de maatstaven van redelijkheid en billijkheid worden gerespecteerd). Deze contractsvrijheid houdt in dat de kostensoortenlijst uit het Bro niet maatgevend is voor de inhoud van de overeenkomst. De drie genoemde toetsingscriteria 'ppt' zijn in dat geval in principe niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat de kostensoortenlijst van invloed kan zijn op de onderhandelingen in het privaatrechtelijke spoor, omdat de betreffende grondeigenaar weet welke kosten de gemeente via het publiekrechtelijke spoor op hem kan verhalen.

In de anterieure overeenkomst kunnen ook afspraken over bijdragen aan kosten die worden gemaakt ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen die losstaan van de eigenlijke grondexploitatie, mits daarvoor een grondslag in een (gemeentelijke) structuurvisie kan worden gevonden.

⁴ Artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro

⁵ Artikel 6.13 van de Wro 6e lid

⁶ Artikel 6.2.7 van het Bro

⁷ Artikel 6.19 van de Wro

⁸ Artikel 6.16 van de Wro

⁹ Artikel 6.24 van de Wro

Ook als er wel een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, kunnen er redenen zijn om toch tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan, bijvoorbeeld als er onvoldoende zekerheid bestaat over de uiteindelijke betaling van het kostenverhaal of de nakoming van de locatie-eisen (bijvoorbeeld als de marktpartij failliet gaat en de contractpositie wordt verkocht). Ook wanneer de gemeente er niet in slaagt om met alle grondeigenaren in het exploitatiegebied een overeenkomst te sluiten, is het verplicht om (voor het gehele) exploitatiegebied een exploitatieplan vast te stellen. De afspraken uit de reeds afgesloten overeenkomsten moeten hierbij gerespecteerd worden en worden overgenomen in het exploitatieplan.

4.1.5 Privaatrechtelijke spoor (2): de posterieure overeenkomst

Na vaststelling van het exploitatieplan heeft een initiatiefnemer de keuze om alsnog een (privaatrechtelijke) overeenkomst met de gemeente te sluiten. Dit noemen we een posterieure overeenkomst. Deze overeenkomst moet inhoudelijk overeenstemmen met het exploitatieplan. De overeenkomst kan bepalingen bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar mag geen bepalingen bevatten over onderwerpen welke in het exploitatieplan opgenomen hadden kunnen worden, maar daarin niet opgenomen zijn. Een dergelijke overeenkomst bevat bij voorkeur ook een regeling voor de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente en het moment van betaling van de verschuldigde exploitatiebijdrage.

4.2 Te verhalen kostensoorten

4.2.1 Kostensoortenlijst en verschillende kostensoorten

In de Wro en het Bro is inhoudelijk onderscheid gemaakt tussen verschillende kostensoorten. Welke kosten dat zijn in het geval van het exploitatieplan, is limitatief omschreven op de zogenaamde kostensoortenlijst. De kostentoedeling, in het geval van een exploitatieplan, moet naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In het exploitatieplan moet nader worden toegelicht of aan deze bepaling wordt voldaan. Concreet zijn drie criteria te onderscheiden waaraan de betreffende kosten moeten worden getoetst: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid, kortweg 'ppt'. Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de voorzieningen. Proportionaliteit: als meer ontwikkelingen profijt hebben van de voorziening, dienen de kosten op basis van evenredigheid te worden verdeeld over de betrokken ontwikkelingen. Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder de ontwikkeling van de locatie niet gemaakt worden of de kosten worden mede ten behoeve van de locatie gemaakt. Kosten kunnen niet worden toegerekend als zij worden gedekt door gebruikerstarieven. Van belang is ten slotte dat de betreffende ontwikkeling de kosten kan dragen. Als kosten verhaald worden op basis van een exploitatieplan geldt de macroaftopping. De te verhalen kostensoorten zijn grofweg te verdelen in de volgende groepen:

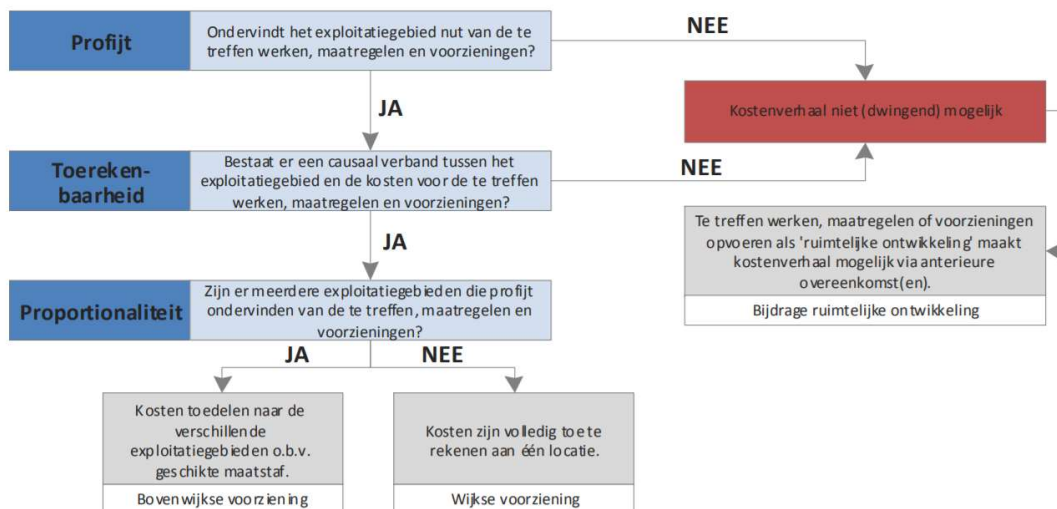
Kosten gerelateerd aan het plan (binnenplans):

- Planeigen kosten
- Plankosten

Kosten die het plan overstijgen (buitenplans):

- Bovenwijkse voorzieningen
- Bovenplanse kosten
- Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

In de hierna volgende paragrafen worden de verschillende kostensoorten nader toegelicht en is aangegeven in welke gevallen (privaatrechtelijk dan wel publiekrechtelijk) deze verhaald kunnen worden. Een en ander is samengevat in de volgende figuur.



Figuur: Wro criteria schematisch gekoppeld aan de kostensoorten

4.2.2 Kosten gerelateerd aan het plan (binnenplanse kosten)

Binnenplanse kosten, of ‘wijkse voorzieningen’ zijn, zoals ook uit Figuur 5 blijkt, de kosten die direct en volledig toe te rekenen zijn aan één ontwikkeling en dus ook volledig te verhalen zijn op het exploitatiegebied van de betreffende ontwikkeling. Hieronder verstaan we de kosten die nodig zijn om een gebied juridisch en fysiek bouwrijp te maken. Naast de kosten ten behoeve van de realisatie van fysieke werken vallen hieronder dus ook de plankosten. Hieronder vallen verder ook de kosten voor werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied plaatsvinden, maar wel noodzakelijk zijn voor, en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende ontwikkeling.

4.2.3 Kosten die het plan overstijgen: bovenwijkse voorzieningen

Het begrip bovenwijkse voorziening kan als volgt worden omschreven:

Een bovenwijkse voorziening is een voorziening van maatschappelijk nut, waarvan het belang en de baat uitstijgen boven de exploitatie van een (exploitatie)gebied en waarvan de kosten, vanwege het nut voor meerdere gebieden, niet door één exploitatie moeten worden gedragen.

Een opsomming van de mogelijke voorzieningen in een exploitatiegebied is opgenomen het Bro (zie § 4.3). De kosten voor de realisatie van deze bovenwijkse voorzieningen dienen proportioneel te worden toegerekend aan de nieuwe ontwikkeling. Delen van bestaande kernen delen ook mee in de kosten al naar gelang de mate van profijt en toerekenbaarheid.

Gebouwen van maatschappelijk nut behoren niet tot (de bovenwijkse) voorzieningen en komen daarom niet voor kostenverhaal in aanmerking. Zulks met uitzondering van bouwwerken behorende bij infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen. Het opvoeren van deze gebouwde voorzieningen in de exploitatieopzet kan alleen in bijzondere situaties (normaal gesproken worden de bouwkosten hiervan gefinancierd uit de te verwachten opbrengsten en subsidies bij exploitatie).

4.2.4 Kosten die het plan overstijgen: bovenplanse kosten

In de Wro is een regeling opgenomen ten aanzien van bovenplanse kosten¹⁰. Deze regeling voorziet dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie (bovenplanse verevening). Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in het exploitatieplan worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld, welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. De criteria 'ppt' zijn van toepassing als deze kosten middels het exploitatieplan worden verhaald. Voor bovenplanse verevening kan ook in een anterieure overeenkomst een bijdrage worden overeengekomen (doorgaans onder de noemer 'bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen'), zoals een bijdrage voor sociale woningbouw.

4.2.5 Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Zoals hiervoor aangegeven hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het planologisch besluit een anterieure overeenkomst over grondexploitatie heeft gesloten met de initiatiefnemers. Deze overeenkomst kan ook afspraken bevatten over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer op basis van vrijwilligheid afspreken. Het gaat hierbij niet om kostenposten die genoemd zijn op de kostensoortenlijst uit het Bro, maar om een bijdrage aan belangrijke, fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen. Anders dan bij het verhalen van kosten gelden de drie criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet voor bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Om een bijdrage te mogen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen is slechts van belang dat er op een hoger schaalniveau sprake is van samenhang tussen de desbetreffende (opbrengstgenererende) ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd dient te zijn vastgelegd in een vastgestelde structuurvisie.

4.3 Relevante artikelen uit de Wro en het Bro

4.3.1 Artikel 6.2.1 van het Bro

Artikel 6.2.1 Bro

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

¹⁰ Artikel 6.13 lid 7 van de Wro

4.3.2 Artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro

Artikel 6.2.3 Bro

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4 Bro

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5 Bro

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare nietcommerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

4.3.3 Artikel 6.24 van de Wro

Artikel 6.24 Wro

1. Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:
 - a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen;
 - b. verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen.
2. Na vaststelling van een exploitatieplan nemen burgemeester en wethouders bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie het exploitatieplan in acht, met dien verstande dat de overeenkomst bepalingen kan bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar geen bepalingen kan bevatten over onderwerpen welke deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan, maar daarin niet zijn opgenomen.
3. Van de overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad.
4. Artikel 6.4a, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van degene die een overeenkomst heeft gesloten over grondexploitatie waarin een regeling van verhaal van planschade is opgenomen.

5. Lijst bovenwijkse voorzieningen (Vervalt)

Maatregelenlijst kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen

(alle maatregelen die voor kostenverhaal in aanmerking komen en een gemeentebreed of gemeenteverstrijdend effect hebben)

nr.	nr. sv	Maatregelen Structuurvisie	Status?	Planning	ambitieniveau* gemiddeld.	Medekostendragers	Aandeel mede- kostendragers*	Verhaalbare kosten gem.
1	21	Groen-recreatiegebied Groene Waterparel	erkenning	over 10 tot 20 jaar	1,05 ZPP		50%	0,5
2	22	Groen-recreatieve verbinding Rottmeren - Krimpenerwaard	erkenning	over 10 tot 20 jaar	14,00 ZPP		50%	7,0
3	28	Ringvaartpark	erkenning	over 10 tot 20 jaar	22,75 <i>ntb</i>		40%	13,7
4	29	Hoogwaardige busverbinding Noord-Zuidas	erkenning	over 10 tot 20 jaar	0,00 ZPP		80%	0,0
5	31	Groen- en recreatiegebied Groene Zoom	erkenning	binnen 10 jaar	6,00	Essen-Zoom Laag	20%	4,8
6	16	Aanpassen oude N456 naar gemeentelijke weg	initiatief	binnen 5 jaar	0,00		0%	0,0
7	28	Fietsstraat Zuidendeinde	realisatie	binnen 5 jaar	0,25	Provincie (50%)	0%	0,3
8	<i>nvt</i>	Fietsnelweg Rotterdam - Gouda	initiatief	binnen 5 jaar	0,8	Buurgemeenten (R,G,W)	0%	0,8
					44,85			27

bedragen * € 1 mio

dik: raming

schuin: eenheidsprizen

* = voorbeeld! Nader uit te werken