Hilversum Mediastad



Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

20 maart 2024

Inhoud

Waarom een Programma kostenverhaal en financiële bijdragen? 3

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen geldt zowel onder de Wro als onder de Omgevingswet 3

“Mijn initiatief past niet binnen het bestemmingsplan/omgevingsplan, welke kosten kan ik verwachten?” 3

“Welke kosten moet ik betalen?” – Plangebonden kosten 4

Plankosten 4

Planschade (nadeelcompensatie genoemd onder de Omgevingswet) 4

Kosten van fysieke ingrepen direct gerelateerd aan uw plan 4

“Welke kosten moet ik betalen?” – Tarieven gebiedseigen kosten 1221 en gebiedsoverstijgende kosten geheel Hilversum 5

“Welke kosten moet ik betalen?” - Fondsbijdragen 7

Bijdrage mobiliteitsfonds 7

Bijdrage vereveningsfonds sociale huurwoningen van corporaties 7

Uitgangspunten en gemaakte keuzes 7

Uitgangspunt inbrengwaarde grond in publiekrechtelijk kostenverhaal: WOZ-waarde 8

Bijlagen

1. Onderbouwing
2. De bestedingen
3. De betalende nieuwbouwplannen
4. Toets proportionaliteit en de tarieven
5. Protocol berekening bijdrage per bouwplan

Waarom een Programma kostenverhaal en financiële bijdragen?

Voor initiatieven die niet binnen het bestemmingsplan of het omgevingsplan passen worden kosten gemaakt door de gemeente. Welke deze kosten zijn, en de wijze waarop ze verhaald worden, wordt toegelicht in dit programma.

U wilt bouwen, maar uw initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan of het omgevingsplan? De gemeente beoordeelt uw initiatief en kan onder voorwaarden meewerken aan een nieuw ruimtelijk kader om uw initiatief mogelijk te maken. Hierbij kijkt de gemeente of en hoe uw plan bijdraagt aan haar ambities, neergelegd in de Omgevingsvisie. Zo heeft de gemeente onder andere beleid voor betaalbaar wonen, groen, parkeren en deelmobiliteit. Verder is een belangrijke voorwaarde dat goed geregeld is dat de kosten die de gemeente maakt voor uw initiatief aan u worden doorberekend. De gemeente is verplicht deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Vandaar de term kostenverhaal. Hoe dat in zijn werk gaat en welke kosten u moet betalen kunt u lezen in dit programma.

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen geldt zowel onder de Wro als onder de Omgevingswet

Onderhavig Programma kostenverhaal en financiële bijdragen is zowel toepasbaar onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de plannen die onder deze wet worden afgehandeld (overgangsregeling) als onder zijn opvolger de Omgevingswet (Ow). Dit programma benut ook alle nieuwe mogelijkheden die de Ow biedt, namelijk de mogelijkheid om naast het ‘regulier’ kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) ook een financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow) door te rekenen, bij voorkeur via het privaatrechtelijk spoor, maar desnoods ook via het publiekrechtelijk spoor als er geen overeenstemming is met de ontwikkelaar. De op basis van dit programma door te rekenen kosten zijn daarom getoetst aan alle wettelijke eisen om ze publiekrechtelijk te mogen verhalen. Zie Bijlage ‘Onderbouwing’ voor een gedetailleerde omschrijving van wat deze wettelijke eisen zijn, en hoe Hilversum hieraan voldoet.

“Mijn initiatief past niet binnen het bestemmingsplan/omgevingsplan, welke kosten kan ik verwachten?”

Past uw initiatief niet in het bestemmingsplan of het omgevingsplan? Dat hoeft in principe geen belemmering te zijn. Als u uw initiatief heeft ingediend dan zal de gemeente dit beoordelen. Hier zijn wel ambtelijke kosten voor de behandeling van uw initiatief aan verbonden: de zogenaamde ‘plankosten’. Dit zijn leges en vaak ook aanvullende bedragen die via overeenkomsten worden verhaald, afhankelijk van de omvang en complexiteit van uw plan (zie ‘Welke kosten moet ik betalen? – Plangebonden kosten’).

Naast de plankosten verhaalt de gemeente andere soorten kosten (zie ‘Welke kosten moet ik betalen? – Tarieven gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten’ en ‘Fondsbijdragen’). Deze kosten worden altijd via overeenkomsten verhaald.

Er zijn drie verschillende overeenkomsten: ‘voorschotovereenkomst’, ‘intentieovereenkomst’ (IO) en ‘anterieure overeenkomst’ (AO). Niet alle plannen krijgen met alle drie overeenkomsten te maken, in het eenvoudigste scenario volstaat met de leges en is er geen overeenkomst

nodig. Bij omvangrijkere en complexere plannen kunnen alle drie overeenkomsten van toepassing zijn.

De gemeente is wettelijk verplicht om de kosten, die zij maakt voor de realisatie van uw initiatief, op u te verhalen (art. 13.11 Ow). Het kostenverhaal bestaat uit kosten gerelateerd aan uw initiatief (plangebonden en fondsbijdragen) en kosten die uw initiatief overstijgen (gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten). Al deze kosten vormen samen de exploitatiebijdrage.

"Welke kosten moet ik betalen?" – Plangebonden kosten

Hier is kort weergegeven welke plangebonden kosten u kunt verwachten om uw initiatief mogelijk te maken. Ze worden altijd per plan berekend wanneer u uw initiatief indient omdat ze afhankelijk zijn van de specifieke eigenschappen van uw plan.

Plankosten

Dit zijn de kosten van ambtelijke inzet die nodig is om uw aanvraag planologisch in te passen omdat het niet past binnen het huidige bestemmingsplan of omgevingsplan. Om uw plan planologisch in te passen moet er soms een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan komen of soms volstaat met een afwijking van het bestaande bestemmingsplan/omgevingsplan. Deze kosten brengt de gemeente in rekening op meerdere momenten via leges en vaak ook via overeenkomst(en).

Planschade (nadeelcompensatie genoemd onder de Omgevingswet)

Ook kan er sprake zijn van schade die uw plan veroorzaakt bij omliggende eigenaren. De gemeente gaat deze kosten aan u doorrekenen via overeenkomst(en).

Kosten van fysieke ingrepen direct gerelateerd aan uw plan

De kosten in infrastructuur die de gemeente maakt om uw initiatief te kunnen realiseren. Ze liggen ook bijna altijd binnen uw plan of net daarbuiten. Denk bijvoorbeeld aan de aansluiting op de riolering, op de openbare weg of de rotonde om de hoek. In beginsel voeren de initiatiefnemers deze werkzaamheden zelf uit. Als de gemeente hiervoor kosten moet maken, brengt ze de werkelijke kosten in rekening.

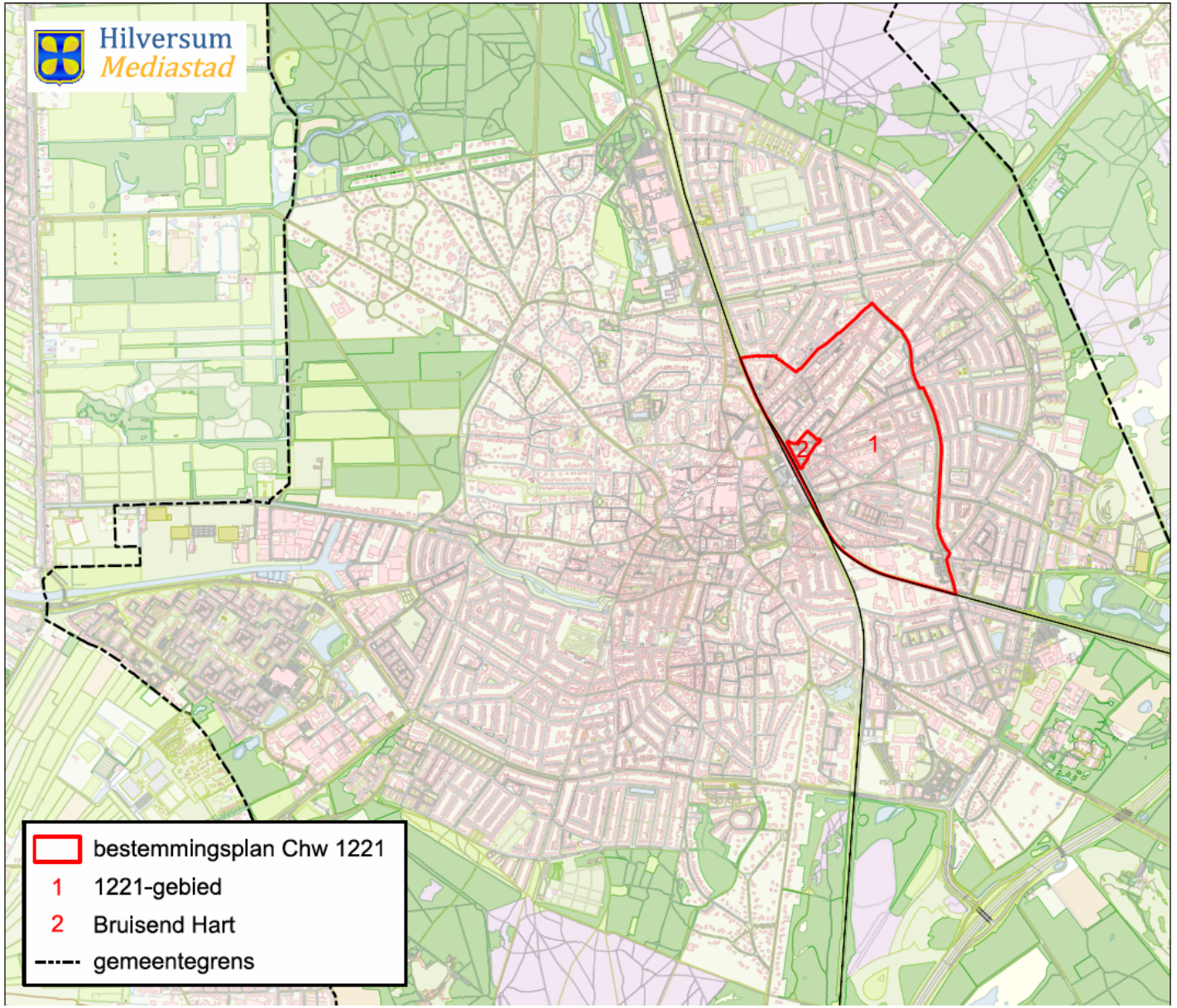
De leges zijn vastgelegd in de Legesverordening, en voor de rest van de plangebonden kosten wordt voor elk plan een specifieke raming gemaakt en deze in een overeenkomst vastgelegd. Zo komt u later niet voor verrassingen te staan.

“Welke kosten moet ik betalen?” – Tarieven gebiedseigen kosten 1221 en gebiedsoverstijgende kosten geheel Hilversum

Dit zijn kosten van maatregelen in openbare infrastructuur en voorzieningen die concrete initiatieven overstijgen en meerdere plannen dienen. Ze zijn soms gebiedseigen, en soms gebiedsoverstijgend:

- Gebiedseigen 1221: de openbare infrastructuur en voorzieningen binnen ontwikkelgebied 1221 die alleen van dienst zijn voor de nieuwbouwplannen in dit ontwikkelgebied.
- Gebiedsoverstijgend hele gemeente: de investeringen overal in Hilversum die van dienst zijn voor nieuwbouwplannen in de hele gemeente.

TARIEVEN									
		1221-gebied excl Bruisend Hart (tarieven gebiedseigen)		**Bruisend Hart**				**Rest gemeente Hilversum excl Bruisend Hart en 1221 (tarieven gebiedsoverstijgend)**	
				(tarieven gebiedseigen)		**(tarieven gebiedsoverstijgend)**			
TARIEVEN PER GEWOGEN EENHEID									
		Regulier kostenverhaal (13.6)	**Financiele bijdrage (13.7)**	**regulier kostenverhaal (13.6)**	**Financiele bijdrage (13.7)**	**Regulier kostenverhaal (13.6)**	**Financiele bijdrage (13.7)**	**Regulier kostenverhaal (13.6)**	**Financiele bijdrage (13.7)**
		€ 8,25	€ 17,60	€ 0,00	€ 17,60	€ 22,79	€ 21,13	€ 22,79	€ 21,13
		€ 25,85		**€ 17,60**		**€ 43,92**		**€ 43,92**	
TARIEVEN PER FUNCTIE (M2 BVO)									
Woningen	**Gewichts-factor**								
sociale huurwoningen corporaties	0	**€ 0,00**		**€ 0,00**		**€ 0,00**		**€ 0,00**	
sociale huurwoningen van niet corporaties	0,6	**€ 15,51**		**€ 10,56**		**€ 26,35**		**€ 26,35**	
lage middelduur huur	0,6	**€ 15,51**		**€ 10,56**		**€ 26,35**		**€ 26,35**	
grondgebonden	1,3	**€ 33,60**		**€ 22,88**		**€ 57,09**		**€ 57,09**	
overig	1	**€ 25,85**		**€ 17,60**		**€ 43,92**		**€ 43,92**	
Kantoor/bedrijf	0,2	**€ 5,17**		**€ 3,52**		**€ 8,78**		**€ 8,78**	
Commerciële publieke functies	0,7	**€ 18,09**		**€ 12,32**		**€ 30,74**		**€ 30,74**	
Openbare/maatschappelijke niet commerciele infrastructuur	0	**€ 0,00**		**€ 0,00**		**€ 0,00**		**€ 0,00**	
Gebouwde parkeerruimte	0	**€ 0,00**		**€ 0,00**		**€ 0,00**		**€ 0,00**	


Hilversum
Mediastad
1
2
bestemmingsplan Chw 1221
1 1221-gebied
2 Bruisend Hart
gemeentegrens

“Welke kosten moet ik betalen?” - Fondsbijdragen

Hier is kort weergegeven welke fondsbijdragen u kunt verwachten om uw initiatief mogelijk te maken.

Bijdrage mobiliteitsfonds

In de op elk moment geldende Nota Parkeernormen wordt voorgeschreven hoe de parkeereis per nieuwbouwplan wordt berekend, en wat de mogelijkheden zijn om deze parkeereis af te kopen. Ook worden er de afkooptarieven voorgeschreven. Deze bedragen worden gestort in het mobiliteitsfonds.

Bijdrage vereveningsfonds sociale huurwoningen van corporaties

In de Woonvisie 2021 tot 2030 wordt een minimaal percentage sociale huurwoningen van corporaties voorgeschreven in alle nieuwbouwplannen. Zie deze Woonvisie en eventuele uitwerkingen van deze visie voor dit percentage. In deze Woonvisie wordt ook als beleidsoptie een vereveningsfonds voorgesteld, waarin plannen die minder dan dit minimaal percentage realiseren, een afdracht doen aan dit vereveningsfonds. Dit is bedoeld als een mogelijkheid die de gemeente kan bieden aan de initiatiefnemer, en niet een recht op afkopen dat initiatiefnemers zouden mogen eisen. Het is dus aan de gemeente om te bepalen of een plan wel of niet minder dan het minimaal percentage mag realiseren, en als de gemeente tot het oordeel komt dat het minder kan, is een afdracht aan dit vereveningsfonds een beleidsoptie.

Met dit geld gaat de gemeente elders extra sociale huurwoningen van corporaties (laten) realiseren. Op dit moment is dit het Circusterrein, waar de gemeente 400 tijdelijke sociale huurwoningen van corporaties mogelijk maakt. Het tekort dat de gemeente draagt om deze tijdelijke huurwoningen te realiseren, en om ze in de toekomst in andere locaties voort te zetten zodat sprake is van een structureel, lange termijn aanbod, is **€ 27.951** per extra eenheid bovenop het minimaal verplicht percentage.

Plannen die onvoldoende sociale huurwoningen van corporaties realiseren en waar de gemeente afkoop een optie vindt, worden per ontbrekende eenheid gevraagd **€ 27.951** te storten in dit vereveningsfonds. Deze bijdrage wordt ook in decimalen berekend: bijvoorbeeld als een plan 0,3 eenheden ontbreekt, dan draagt het € 27.951 x 0,3 aan dit vereveningsfonds.

Uitgangspunten en gemaakte keuzes

De vereveningsbijdrage sociale woningen en de tarieven gebiedseigen en gebiedsoverstijgend zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten en keuzes (zie bijlage ‘Onderbouwing’ voor meer details):

- Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen als Programma Omgevingsvisie: deze nota wordt vastgesteld als programma van de Omgevingsvisie, hiermee wordt de nodige juridische dekking geboden om kosten door te rekenen via de financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow).
- Alleen zekere bestedingen worden verhaald: de gemeente verhaalt alleen dat deel van de kosten die met zekerheid wordt uitgevoerd. Ook verhaalt de gemeente geen onderhoud- of beheerskosten. Voor de vereveningsbijdrage sociale huurwoningen van corporaties verhaalt de gemeente het reëel tekort dat de gemeente draagt in het Circusterrein per extra sociale huurwoning van corporaties die daar gerealiseerd zullen worden.
- Alle kostenverhaalplichtige plannen worden gelijk behandeld:

    - Zowel particuliere als gemeentelijke plannen: alle nieuwbouwplannen betalen de nieuwe tarieven, zowel particuliere als gemeentelijke plannen: echter, particuliere plannen waarin het kostenverhaal is uit onderhandeld in een concept anterieure overeenkomst wanneer dit programma wordt vastgesteld worden uitgezonderd. Reeds vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties betalen wel de nieuwe tarieven, mits bij de jaarlijkse actualisatie blijkt dat daar voldoende financiële ruimte voor is. Partijen die bouwen op uitgiftekavels van gemeentelijke grondexploitaties zijn uitgezonderd van betaling, hier wordt het kostenverhaal namelijk aan de gemeentelijke grondexploitatie doorberekend.
    - Zowel grote als kleine plannen: alle kostenverhaalplichtige plannen betalen mee, ook de kleine.

- De tarieven zijn hoger bij functies die meer kunnen betalen: elke functie heeft een wegingsfactor gerelateerd aan de residuele grondprijs, hiermee zijn de tarieven hoger voor de meest profijtelijke functies.
- Sociale huurwoningen van corporaties zijn vrijgesteld.
- Het plan Bruisend Hart binnen ontwikkelgebied 1221 betaalt rechtstreeks (niet via dit programma KV) 50% van de kosten van de aanleg van fietsstalling Oosterspoorplein en het park omdat dit plan hier er direct van profiteert. Het resterend 50% wordt doorberekend aan de rest van nieuwbouwplannen in het 1221 gebied omdat ze ook ervan profiteren, zij het in mindere mate. Om te voorkomen dat Bruisend Hart twee keer betaalt voor deze investeringen betaalt het een lager tarief gebiedseigen dan de rest van 1221.
- Macroaftopping is mogelijk voor gebiedseigen en gebiedsoverstijgende bestedingen: Hilversum past desnoods macroaftopping toe op de tarieven gebiedseigen en gebiedsoverstijgend als de ontwikkelaar kan aantonen dat er onvoldoende opbrengst zit in zijn plan om een volledige bijdrage te betalen én de gemeente doorgang van dit plan in het maatschappelijk belang acht. Macroaftopping is dus geen automatisme. Op de vereveningsbijdrage sociale huurwoningen wordt geen macroaftopping toegepast.
- Financiële administratie: zowel de tarieven gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten, alsook de vereveningsbijdrage sociale huurwoningen worden gestort in drie bestemmingsreserves, elke van hen bedoeld voor de specifieke maatregelen waarvoor de bijdragen zijn gevraagd (zie bijlage ‘De Bestedingen’). Elke bestemmingsreserve is dus ‘gelabeld’. Hiermee wordt gewaarborgd dat de gestorte bijdragen besteed worden aan de investeringen waarvoor ze gevraagd zijn:
    - Bestemmingsreserve kostenverhaal gebiedseigen kosten 1221;
    - Bestemmingsreserve kostenverhaal gebiedsoverstijgende kosten Hilversum;
    - Bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale huurwoningen.

Uitgangspunt inbrengwaarde grond in publiekrechtelijk kostenverhaal: WOZ-waarde

Hilversum benut de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Een daarvan betreft de inbrengwaarde van grond in het publiekrechtelijk kostenverhaal. In art. 8.17 Omgevingsbesluit is opgenomen dat gemeenten nog steeds de onteigeningsprincipes mogen hanteren om de

inbrengwaarde van grond te berekenen (middels taxaties), net zoals onder de Wro, maar dat gemeenten ook de WOZ-waarde mogen hanteren. Deze keuzevrijheid is nieuw t.o.v. de Wro. Als de gemeente de WOZ-waarde gebruikt, is er geen behoefte aan dure en tijdrovende taxaties. Ook geeft de WOZ-waarde een meer accuraat beeld van de waarde van de huidige functies en gebouwen dan taxaties die gebaseerd zijn op de onteigeningsprincipes. Deze taxaties houden namelijk ook rekening met speculatieve grondtransacties en met de toekomstige bestemming.

Om deze redenen gaat Hilversum in geval van het publiekrechtelijk verhalen van kosten de inbrengwaarde van grond baseren op de WOZ-waarde.