

COLLEGEVOORSTEL

Steller advies:

Kristèl Storm

Afdeling en team:

Samenleving, Vastgoed & Welzijn

Zaaknummer:

427585

Portefeuillehouder:

Karin Scholten

Datum:

21 februari 2023

Onderwerp:

Nota Kostenverhaal 2023

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Afgestemd met:

Financiën

Overige:

Ruimte

Vastgoed en Grondzaken

Advies

1. In te stemmen met de Nota Kostenverhaal 2023;
2. De raad voor te stellen de Nota Kostenverhaal 2023 vast te stellen.



Aanleiding

Op 25 mei 2022 zijn de tussenresultaten van de Taskforce Bouwen en Wonen bekend geworden. Onderdeel daarvan was een onderzoek naar de kostentoerekening in het fysiek domein uitgevoerd door bureau Twijnstra Gudde. Eén van de conclusies was dat ons beleid verouderd is en onvoldoende richting geeft. Daarom heeft de raad met het vaststellen van de junibrief 2022 opdracht gegeven om de Nota Kostenverhaal te herzien. Twijnstra Gudde heeft samen met een ambtelijke werkgroep deze opdracht uitgevoerd. Daarbij komt dat de gemeente voorbereid dient te zijn op de de Omgevingswet die naar verwachting per 1 januari 2024 in werking treedt. De Omgevingswet biedt de gemeente ruimere mogelijkheden om het verhaal van haar kosten te verzekeren als zij bouwplannen mogelijk maakt. Het gaat om kosten voor de ambtelijke inzet en daarnaast de gebiedseigen en de gebiedsoverstijgende kosten voor de openbare ruimte. De Nota Kostenverhaal 2023 (**BIJLAGE 1**) geeft het kader voor dit kostenverhaal. Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 'Stap voor stap ver komen' vastgesteld. De omgevingsvisie is een van de instrumenten van de Omgevingswet. De rol van dit document is om in samenhang en vanuit een langetermijnperspectief naar de fysieke leefomgeving te kijken en de richting voor de te varen koers te bepalen. De omgevingsvisie wordt uitgewerkt in (nog op te stellen) omgevingsprogramma's. Deze vormen de grondslag voor het verhalen van gebiedsoverstijgende kosten. Gelijktijdig met de nieuwe Nota Kostenverhaal wordt de nieuwe Nota Grondbeleid aan de raad ter vaststelling voorgelegd. De Nota Grondbeleid geeft invulling aan de ruimtelijke opgaven. Daarnaast worden de herziene Grondprijzenbrief en de Nota Didambeleid in de loop van 2023 vastgesteld.

Beoogd resultaat

De Nota Kostenverhaal 2023 geeft de systematiek weer op basis waarvan de gemeente Soest haar kosten verhaalt op initiatiefnemers van gebiedsontwikkelingen. Daarnaast verschaft de Nota een systematiek voor het actueel houden van de financiële bijdrage die wordt gevraagd aan private en gemeentelijke gebiedsontwikkelingen.

Argumenten

1.1 De Nota maakt op een transparante wijze inzichtelijk hoe de gemeente haar kostenverhaal vormgeeft.

Daarbij dient de nota als doel om de financiële bijdrages die van partijen worden verlangd te onderbouwen. Het gaat hierbij zowel om de hoogte van deze bijdrages, de wijze waarop deze berekend zijn als de besteding van de ontvangen bijdrages. Zowel bouwplannen vanuit de markt of particulieren als nieuw te ontwikkelen gemeentelijke locaties dragen bij aan de investeringen in gebiedsoverstijgende voorzieningen.

1.2 Met de nieuwe Nota Kostenverhaal is het kostenverhaal van de gemeente Soest (ook) toepasbaar onder de Omgevingswet

Naar verwachting zal de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treden en verandert daarmee de systematiek en grondslag van het verhalen van kosten voor gebiedsoverstijgende voorzieningen op een aantal onderdelen. Bij het opstellen van deze Nota Kostenverhaal is hiermee rekening gehouden: de kostenverhaalssystematiek die wordt beschreven in deze nota wordt nu vastgesteld (Deel A), maar zal pas worden toegepast zodra de Omgevingswet in werking is getreden. Op het moment dat we de, in het coalitieakkoord aangekondigde, omgevingsprogramma's hebben vastgesteld wordt het uitvoeringsdeel met investeringslijst (Deel B) van de Nota Kostenverhaal door het college vastgesteld. Deel A dient om de 4 jaar te worden vastgesteld, Deel B moet jaarlijks worden geactualiseerd. Het uitgangspunt is dus dat de nieuwe systematiek vanaf begin 2024 wordt gehanteerd. De tussenliggende periode beschouwen we dan ook als een overgangperiode. In deze periode zullen de kosten op basis van de Wet ruimtelijke ordening worden verhaald. De overgangperiode eindigt zodra de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt. Waar mogelijk sluiten we in de nieuwe kostenverhaalssystematiek zoveel mogelijk aan bij de huidige systematiek.

1.3 De gemeente houdt de vrijheid om afwijkende afspraken omtrent kostenverhaal te maken in anterieure overeenkomsten

We kiezen bij faciliterend grondbeleid in eerste instantie voor het verzekeren van het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst. In de Nota Kostenverhaal is de beleidskeuze neergelegd dat de gemeente Soest zoveel mogelijk kiest voor het privaatrechtelijke spoor, dus via het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst geeft zowel de gemeente als de initiatiefnemer de gewenste contractvrijheid en flexibiliteit. Als partijen in de anterieure fase geen overeenstemming kunnen bereiken over het kostenverhaal, dan krijgen ze te maken met het publiekrechtelijke spoor. Dit geldt daarmee als stok achter de deur om het kostenverhaal toch te verzekeren. Dit mechanisme werpt daarmee een bepaalde schaduwwerking vooruit over de anterieure fase. Een initiatiefnemer zal over het algemeen niet wensen om meer te betalen dan dat hij of zij in het publiekrechtelijke spoor zou moeten betalen. Omgekeerd wenst de gemeente over het algemeen niet minder te ontvangen dan zij in het publiekrechtelijke spoor zou kunnen ontvangen. Deze status quo zorgt ervoor dat het kostenverhaal in de anterieure fase vaak aansluit bij hypothetische kostenverhaal in het publiekrechtelijke spoor.

1.4 De Financiële verordening gemeente Soest schrijft voor dat deze nota eens in de vier jaar herzien moet worden

De huidige werkwijze is gebaseerd op een bestuurlijke nota uit 2015 en is daarmee aan vervanging toe.

Kanttekeningen

1.1 Het nieuwe beleid heeft zowel financiële als organisatorische consequenties

In de Nota Kostenverhaal wordt, mede op basis van de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet, een andere toerekeningssystematiek voorgesteld. Hierbij moeten er meer rekenkundige handelingen verricht worden om de in rekening te brengen exploitatiebijdrage te kunnen bepalen. Ook dient jaarlijks Deel B van de Nota Kostenverhaal geactualiseerd te worden. Deze bijlage bevat de financiële bijdrages die de gemeente

bij de ontwikkelaar in rekening brengt. Op die wijze sluiten de financiële bijdrages aan bij de toekomstige ontwikkel- en investeringsopgave. Dit leidt tot een verzwarend van het werkpakket van de organisatie ten opzichte van de huidige situatie. Zeer waarschijnlijk heeft dit tot gevolg dat er nieuwe medewerkers met de betreffende competenties aangetrokken moeten worden. Hoewel in de praktijk de projecten vaak een tijdelijk karakter hebben en inhuur in een groot aantal gevallen voor de hand ligt, is er altijd een kernorganisatie nodig die als opdrachtgever voor de inhuur de belangen van de gemeente waarborgt. Bij kostenverhaal worden de kosten van de vaste formatie inclusief overhead ten laste gebracht van de betreffende grondexploitatie. Het organisatieonderdeel wordt hiervoor gecompenseerd door middel van een inhuurbudget voor de lopende werkzaamheden. De organisatorische consequenties worden meegenomen bij de uitwerking van het programma "Bouwen aan vertrouwen".

Kosten, baten, dekking

Kosten

N.v.t.

Baten

N.v.t.

Dekking

N.v.t.

Aanpak/evaluatie

Na vaststelling van de Nota Kostenverhaal door de raad komt de voorgaande nota te vervallen. De nieuwe Nota Kostenverhaal wordt binnen de gemeentelijke organisatie geïmplementeerd en is leidend voor toekomstige ontwikkelingen.

Participatie

Participatie is niet van toepassing op dit beleidsstuk. De vaststelling van deze nota staat niet direct open voor inspraak, zienswijze of beroep. Op het moment dat wij kostenverhaalsregels gaan opnemen via herzieningen van het toekomstig Omgevingsplan staan ze open voor zienswijzen en beroep bij de Raad van State.

Communicatie

De Nota Kostenverhaal wordt na vaststelling door de raad gepubliceerd op de website van de gemeente en in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

BIJLAGE 1 Nota Kostenverhaal 2023.pdf (original), Collegevoorstel Nota Kostenverhaal 2023.pdf (original), Raadsbesluit Nota kostenverhaal 2023.pdf (original), Raadsvoorstel Nota Kostenverhaal 2023.pdf (original)
