Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2138743
Steller: I. Munster
Datum commissie: 23 mei 2024
Datum raadsvergadering: 11 juni 2024

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: il.smit@hoorn.nl

Onderwerp
Nota Programma Kostenverhaal

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Programma Kostenverhaal
2	Begrotingswijziging
3	
4	
5	

De raad besluit

1. De Nota Kostenverhaal gemeente Hoorn (2020) in te trekken.
2. Het Programma Kostenverhaal vast te stellen.
3. Een structureel budget in de begroting op te nemen voor kostenverhaal initiatieven van € 400.000 voor de noodzakelijke personele capaciteit en dit budget jaarlijks te evalueren en zo nodig bij te stellen bij de cyclusdocumenten.
4. De benodigde personele capaciteit te dekken uit kostenverhaal.
5. Bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Samenvatting

Op 31-3-2020 is de nota kostenverhaal Hoorn vastgesteld door de raad van Hoorn. In het kader van de invoering van de Omgevingswet, is het beleidsdocument hierop aangepast.

Het programma Kostenverhaal heeft betrekking op wettelijk kostenverhaal dat verplicht is voor bouwplannen voor locatieontwikkelingen. Het uitgangspunt is dat deze kosten worden verhaald voorafgaand aan het ruimtelijk besluit door middel van een anterieure overeenkomst. Hiermee veranderen de beleidsuitgangspunten niet ten opzichte van de bestaande nota kostenverhaal.

Als belangrijkste wijziging van de wet is dat er een mogelijkheid bestaat om kostenverhaal *met* tijdvak (vaste periode waarin de ontwikkeling plaatsvind) en kostenverhaal *zonder* tijdvak (organische ontwikkeling waarin de einddatum van de realisatie niet vaststaat) te laten plaatsvinden. Uitgangspunt in het Programma Kostenverhaal is kostenverhaal *met* tijdvak. Het wettelijk kostenverhaal vindt plaats op basis van de kostensoortenlijst waarna in de Omgevingswet wordt verwezen. Daarnaast is sprake bij kostenverhaal van verplichte en vrijwillige bijdragen zoals in de Omgevingswet is vastgelegd. In het Programma Kostenverhaal wordt hier nader op ingegaan.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
In de Omgevingswet is het onderdeel 'kostenverhaal' opgenomen onder afdeling 13.6 "Kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen' . Omdat met het invoeren van de Omgevingswet een aantal zaken ten aanzien van het kostenverhaal zijn veranderd, is herziening van de Nota Kostenverhaal 2020 nodig. Daarnaast heeft de Commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV) heeft de BBV-richtlijnen per 4 december 2023 bijgesteld en afgestemd op de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 is ingegaan. De gewijzigde BBV-richtlijnen inclusief de effecten van de Omgevingswet zijn verwerkt in het geactualiseerde Programma Kostenverhaal 2024. Door het actualiseren van de nota uit 2016 heeft het Programma Kostenverhaal 2024 aansluiting met de bijgestelde BBV-richtlijnen per 4 december 2023 en de Omgevingswet per 1 januari 2024.

Belang
Het belang is het voeren van beleid op grondslag van de juiste wet- en regelgeving, waaruit transparant en eenduidig blijkt welke kosten voor verhaal in aanmerking komen en op welke wijze kosten worden verhaald. Dit levert rechtsgelijkheid en rechtszekerheid op. Door het toepassen van de kostenverhaalsmethode voor het verhaal van gemeentelijke kosten wordt (ongeoorloofde) staatsteun voorkomen.

Centrale vraag
Wil de raad instemmen met het geactualiseerde Programma Kostenverhaal 2024?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het Programma Kostenverhaal geeft eenduidig aan welke kosten voor verhaal in aanmerking komen en op welke wijze kosten worden verhaald. Dit levert rechtszekerheid en rechtsgelijkheid op voor initiatiefnemers.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
De Nota Grondbeleid 2024 en de Nota Grondprijsbeleid 2024 waarmee het Programma Kostenverhaal is verweven, is in gegaan op duurzaamheid.

4. Kaders
De volgende kaders zijn van belang voor deze nota:

BBV- regelgeving per 4 december 2023
De BBV-regelgeving uit 2016 is per 4 december 2023 geactualiseerd en afgestemd op de Omgevingswet per 1-1-2024.

Omgevingswet 2024
Per 1-1-2024 is de Omgevingswet in werking getreden en hiermee de aanvullende wet- en regelgeving zoals de Aanvullingswet Grondeigendom, Omgevingsbesluit en Omgevingsregel Omgevingswet.

Nota Grondbeleid en Nota Grondprijsbeleid
Hierin zijn de grondslagen bepaald voor het opstellen van het Programma Kostenverhaal.

Overige wet- en regelgeving
Burgerlijk Wetboek, Wet Markt en Overheid, regelgeving omtrent Staatssteun. Verordening Leges Fysieke Leefomgeving en Omgevingsvergunning (jaarlijks geactualiseerd), Nota Participatie in de fysieke leefomgeving.

Raadsbesluit 12 maart 2024 inzake instellen bomenfonds
Raad besluit in te stemmen met de nadere uitwerking van het bomenfonds.

5. Argumenten

De Nota Kostenverhaal is in 2020 vastgesteld om hiermee het wettelijk kostenverhaal vorm te geven. Vanwege de invoering van de Omgevingswet en de actualisering van de BBV-regelgeving, is het actualiseren van het beleidsdocument over kostenverhaal noodzakelijk. De Omgevingswet geeft mogelijkheden voor het vragen van verplichte en vrijwillige bijdragen, mits hiervoor een Programma is opgesteld. Met het vaststellen van een Programma Kostenverhaal wordt een basis gevormd om bijdragen te vragen van initiatiefnemers.

Het Programma Kostenverhaal regelt het kostenverhaal voor initiatieven op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. De gemeente neemt dan een faciliterende rol aan. Is de gemeente wel actiever betrokken bij de locatieontwikkeling en neemt zij een actieve rol aan, dan is de Nota Grondbeleid van toepassing. De Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijzenbeleid (die apart, maar gelijktijdig met het Programma Kostenverhaal worden aangeboden aan de raad) hangen nauw samen met het Programma Kostenverhaal.

Het uitgangspunt van de wet op het punt van kostenverhaal is dat kosten voor locatieontwikkelingen door de initiatiefnemer worden gedragen en niet door de maatschappij. Het Programma Kostenverhaal heeft als doel dat initiatiefnemers weten welke kosten worden verhaald en op welke wijze dit plaatsvindt; dat kostenverhaal op gelijke wijze plaatsvindt, dat de gemeentelijke kosten conform de wettelijke regels worden verhaald (om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen; en dat de gemeentelijke kosten worden gedekt. Het kostenverhaal vindt bij voorkeur plaats via de anterieure overeenkomst. Als dat niet lukt, vindt het plaat via de publiekrechtelijke weg door verankering in het Omgevingsplan of de zgn. regels van de BOPA-vergunning.

Binnen het publiekrechtelijk kostenverhaal bestaat, met de invoering van de Omgevingswet, de mogelijkheid in kostenverhaal *met* tijdvak (vaste periode waarin de ontwikkeling plaatsvind) en kostenverhaal *zonder* tijdvak (organische ontwikkeling waarin de einddatum van de realisatie niet vaststaat). De organische ontwikkeling waarbij kostenverhaal zonder tijdvak plaatsvindt is hierbij een nieuwe vorm waar financiële risico's aan verbonden zijn en niet duidelijk is welke voordelen het biedt.. Voorgesteld wordt dat de gemeente Hoorn kiest voor kostenverhaal *met* tijdvak, tenzij de ontwikkeling vraagt om een andere wijze van gebiedsontwikkeling en het college hiertoe expliciet toe besluit. Het wettelijk kostenverhaal vindt plaats op basis van de kostensoortenlijst waarna in de Omgevingswet wordt verwezen.

Daarnaast is sprake bij kostenverhaal van verplichte en vrijwillige bijdragen zoals in de Omgevingswet is vastgelegd. De raad heeft op 12 maart 2024 een bomenfonds ingericht. Een dergelijke bijdrage kan alleen worden gevraagd als er sprake is van een programma op grond waarvan dit gevraagd kan worden. Met het vaststellen van het Programma Kostenverhaal wordt deze basis voor het bomenfonds geregeld. Daarnaast zal er nog nader onderzoek worden gedaan naar andere mogelijke bijdragen. Mocht dit onderzoek leiden tot de wens voor het instellen van dergelijke bijdragen, zal dit separaat worden voorgelegd aan de raad. In het Programma Kostenverhaal wordt hier nader op ingegaan.

De beleidsregels die opgenomen zijn in het Programma Kostenverhaal zijn de volgende:

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 gemeenteambtenaren.

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.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Omdat het beleid inhoudelijk weinig veranderingen kent, heeft er geen participatie plaatsgevonden.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat.

De plankosten worden verhaald op ontwikkelende partijen, daardoor hoeft er geen dekking in de begroting worden gezocht. Er hoeft voor dit budget geen dekking in de gemeentelijke begroting te worden gezocht (kostenneutraal). Echter is dit niet zichtbaar in de begroting. Voorgesteld wordt om structureel een budget van € 400.000 In de begroting op te nemen voor de plankosten. Deze kosten worden uiteindelijk weer op de ontwikkelende partijen verhaald. Dit vindt budgetneutraal plaats.

Daarnaast zal voor elk nieuw project met kostenverhaal aan de raad of het college (indien gedelegeerd) goedkeuring gevraagd worden om de voorbereidingskosten te mogen maken. Dit is zo vastgesteld in het BBV (zie hoofdstuk 7.4 Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023).

Verder wordt voorgesteld om jaarlijks het beschikbaar gestelde budget te evalueren op basis van de lopende en toekomstige kostenverhalen ten opzichte van de gemaakte en te verhalen kosten. Voorgesteld wordt dit te doen bij de jaarlijks behandeling van de begroting. Op dat moment kan dan ook besloten worden het budget bij te stellen.

Voor de periode van 2020-2023 heeft de raad eerder besloten om jaarlijks € 400.000 op te nemen in de begroting met dekking kostenverhaal. Over deze periode is gemiddeld voor € 600.000 aan verhaalbare kosten gemaakt en gedekt uit de inkomsten kostenverhaal.

Op basis van de huidige lopende kostenverhalen en de toekomstige verwachte kostenverhalen wordt verwacht dat er een inkomst binnenkomt van circa € 4,5 miljoen Hier is voor een bedrag van circa € 2,2 miljoen al gefactureerd. Dit resulteert in een geschat onderhandenwerk van € 2,3 miljoen voor de aankomende jaren.

Financieel risico

Als achteraf blijkt dat de werkelijke gemeentelijke kosten hoger zijn dan de exploitatiebijdrage (gesloten in de anterieure overeenkomst) van de ontwikkelaar, dan kunnen de meerkosten niet verhaald worden op de ontwikkelaar. De gemeente loopt dus een financieel risico wanneer de kosten niet volledig verhaald kunnen worden. Het BBV (zie hoofdstuk 7.4 Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023) schrijft voor dat na maximaal 5 jaar het kostenverhaal gerealiseerd moet zijn en een eventueel resultaat afgeboekt moet worden. De raad heeft op 31 maart 2020 vastgesteld dat het resultaat (zowel negatief als positief) ten gunste of ten laste van het rekeningresultaat wordt gebracht.

GEMEENTE HOORN

8. Communicatie

Na het raadsbesluit over het Programma Kostenverhaal en de Nota Grondbeleid en Nota Grondprijzenbeleid, zal bekendmaking en publicatie van de stukken plaatsvinden.

9. Realisatie

Na vaststelling wordt het Programma Kostenverhaal gehanteerd in de gesprekken met initiatiefnemers.

Hoorn, 14 MEI 2024

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester,