

Nota Kostenverhaal gemeente Gouda



Gouda, 25 oktober 2023

Versie: concept 7

Inhoud

“Waarom een nota Kostenverhaal?”	3
“Mijn initiatief past niet binnen het bestemmingsplan, wat kan ik verwachten?”	3
“Welke kosten moet ik betalen?”	4
“Hoe gaat de gemeente om met mijn initiatief?”	7
 Samenvattend overzicht werkwijze initiatieven	 7

Bijlagen bij nota Kostenverhaal (separaat)

1. Toepassing van deze nota kostenverhaal
2. Werkwijze voor initiatieven en kostenverhaal
3. Juridisch kader
4. Vereveningsfonds Betaalbaar Wonen
5. Vereveningsfonds Groen
6. Gebiedsfonds Spoorzone

Nota Kostenverhaal: ruimte voor uw initiatief!

“Waarom een nota Kostenverhaal?”

Voor initiatieven die niet binnen het bestemmingsplan passen worden kosten gemaakt door de gemeente. De wijze waarop deze verhaald worden, wordt toegelicht in deze nota.

U wilt bouwen, maar uw initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan (of straks het omgevingsplan)? In deze nota Kostenverhaal leest u waar u als initiatiefnemer aan toe bent.

Indien een initiatief niet binnen een bestemmingsplan past, beoordeelt de gemeente het initiatief. De gemeente kan onder voorwaarden meewerken aan een nieuw ruimtelijk kader voor uw initiatief. Hierbij kijkt de gemeente of en hoe uw plan bijdraagt aan de ambities voor de gemeente Gouda. 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 betaald worden door degene die het initiatief indient. 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 deze nota.

“Mijn initiatief past niet binnen het bestemmingsplan, wat kan ik verwachten?”

Past uw initiatief niet in het bestemmingsplan? Dat hoeft in principe geen belemmering te zijn, dien uw initiatief online in bij het omgevingsloket. Heeft u hier vragen over dan denkt het Goudse omgevingsloket graag met u mee. Als u uw initiatief heeft ingediend dan zal de gemeente dit beoordelen. Hier zijn wel kosten aan verbonden. Voor de behandeling van uw initiatief vragen wij leges (zie ‘Welke kosten moet ik betalen?’). U krijgt dan ook een initiatiefmanager toegewezen. De gemeente beoordeelt uw initiatief via de gemeentelijke integrale intake- en omgevingstafel(s). Na iedere bespreking neemt de initiatiefmanager contact met u op, zodat u weet wat de vragen en volgende stappen zijn. De werkwijze voor initiatieven is toegelicht aan het einde van deze nota (‘Samenvattend overzicht werkwijze initiatieven’).

1. Intentieovereenkomst bij omvangrijkere plannen

Na de eerste goedkeuring van uw initiatief, bespreekt de gemeente met u de voorwaarden voor verdere medewerking van de gemeente. Bij omvangrijkere plannen worden de afspraken voor de verdere begeleiding van uw initiatief vastgelegd in een intentieovereenkomst. Naast ruimtelijke afspraken over uw plan zelf, worden ook financiële afspraken gemaakt.

2. De voorwaarden en de exploitatiebijdrage worden vastgelegd in een overeenkomst (de anterieure overeenkomst)

Gedurende de behandeling van uw plan wordt u geïnformeerd over de voorwaarden. Van belang is dat uw plan bijdraagt aan de ambities voor de toekomst van Gouda die voortvloeien uit de omgevingsvisie, sectoraal beleid en wettelijke kaders.

Ook geeft de gemeente aan welke kosten zij maakt voor de realisatie van uw initiatief. Deze kosten brengt de gemeente bij u, als initiatiefnemer, in rekening. Dit wordt kostenverhaal genoemd. Voor dit kostenverhaal vraagt de gemeente een zogenaamde 'exploitatiebijdrage'.

De gemeente is wettelijk verplicht om de kosten, die zij maakt voor de realisatie van uw initiatief, op u te verhalen. Het kostenverhaal bestaat uit kosten, gerelateerd aan uw initiatief en kosten die uw initiatief overstijgen. Deze kosten vormen samen de exploitatiebijdrage.

Deze afspraken worden vastgelegd in een realisatieovereenkomst, ook 'anterieure overeenkomst' genoemd (anterieur betekent voorafgaand aan een ruimtelijk plan). Daarna stelt de gemeente een ruimtelijk plan op voor uw initiatief. Deze overeenkomst biedt zowel voor u als de gemeente vooraf de mogelijkheid om duidelijke afspraken te maken over uw initiatief.

Bij complexe projecten kan de gemeente naast de intentieovereenkomst en de realisatieovereenkomst ook een tussenovereenkomst voorstellen. Daarin leggen partijen de tot dan toe bereikte resultaten vast en maken nadere afspraken over discussiepunten. Deze tussenovereenkomst wordt in Gouda een 'samenwerkingsovereenkomst' genoemd.

"Welke kosten moet ik betalen?"

Hier is kort weergegeven welke kosten u kunt verwachten om uw initiatief mogelijk te maken. Deze systematiek is ook onderdeel van de 'Werkwijze voor initiatieven en kostenverhaal' in de bijlage.

1. Plankosten

**PLANKOSTEN**

Dit zijn de plankosten (de ambtelijke inzet) voor de afhandeling van aanvragen en voor het nemen van een ruimtelijk besluit, bijvoorbeeld een nieuw bestemmingsplan. Deze kosten brengt de gemeente in rekening op meerdere momenten via leges en via overeenkomst.

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

Leges intaketafel: de gemeente brengt leges in rekening voor de eerste behandeling van uw initiatief op de intaketafel. Raadpleeg voor de hoogte van deze leges de actuele legesverordening.-.

Leges of overeenkomst omgevingstafel: Bij doorgang wordt uw initiatief intern besproken door de gemeentelijke omgevingstafel(s). Afhankelijk van de omvang van het initiatief kunnen meerdere omgevingstafels benodigd zijn waarin uw initiatief wordt behandeld. Voor de behandeling van uw initiatief brengt de gemeente ook leges in rekening. De hoogte van deze leges is afhankelijk van de complexiteit van uw initiatief, er worden vaste legesbedragen gehanteerd per omgevingstafeloverleg.

Als de gemeente een intentieovereenkomst opstelt, worden daarin de ruimtelijke en financiële voorwaarden vastgelegd waaronder aan uw initiatief wordt meegewerkt. In een intentieovereenkomst kan de gemeente in plaats van de leges voor de omgevingstafel ook een bijdrage aan de ambtelijke inzet worden afgesproken.

Deze leges of het bedrag dat via een intentieovereenkomst aan u worden doorberekend wordt transparant bepaald op basis van de legesverordening of een plankostenraming.

Anterieure overeenkomst voor rest ambtelijke inzet: De verdere afspraken over uw initiatief die u met de gemeente samen maakt, worden daarna vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hier wordt ook een bijdrage afgesproken voor de rest van ambtelijke inzet dat nodig is totdat uw initiatief planologisch wordt ingepast (middels een bestemmingsplan of omgevingsvergunning). Om dit bedrag te berekenen wordt een zogenaamde plankostenraming aan de hand van een rekenmodel opgemaakt. Met deze raming schat de gemeente vooraf de benodigde uren voor de ambtelijke inzet in, dit geeft zekerheid aan initiatiefnemers: Achteraf worden er geen extra uren meer in rekening gebracht. Alleen in bijzondere gevallen, en op basis van overeenstemming, kan sprake zijn van een herziening van de overeengekomen bijdrage. BTW is hier niet van toepassing.

Indien positief over uw initiatief wordt besloten, spant de gemeente zich in om voor uw plannen een ruimtelijk besluit te nemen over dit bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Met dit ruimtelijk besluit krijgt u het recht om te bouwen of (bij vaststelling bestemmingsplan) kunt u een omgevingsvergunning aanvragen.

Mogelijk besluit de gemeente om niet mee te werken aan uw initiatief. Uiteraard kunt u, na aanpassing van uw initiatief, een nieuw verzoek indienen via het omgevingsloket. U bent dan wel opnieuw leges en bijdragen uit hoofde van overeenkomsten verschuldigd.

2. Planschade



PLANSCHADE

Ook kan er sprake zijn van planschadekosten die uw plan veroorzaakt bij omliggende eigendommen. De gemeente gaat deze kosten aan u doorrekenen via de anterieure overeenkomst.

3. Planeigen/fysieke kosten



PLANEIGEN KOSTEN (Kosten van Fysieke ingrepen)

De kosten in infrastructuur die de gemeente maakt om uw initiatief te kunnen realiseren. Denk bijvoorbeeld aan uw aansluiting op de riolering, de aanleg van groen en parkeerplaatsen of een ontsluitingsweg. Of bij grotere ontwikkelingen de openbare ruimte en infrastructuur.

In beginsel voeren de initiatiefnemers deze werkzaamheden zelf uit. Als de gemeente hiervoor kosten moeten maken, brengt ze de werkelijke kosten in rekening. Als de gemeente kosten maakt in een afgebakend gebied waarin meerdere partijen een bouwplan realiseren, brengt de gemeente deze kosten naar verhouding in rekening via een Gebiedsfonds. Dit geldt ook voor gebieden waar de gemeente deze kosten al heeft gemaakt met het oog op nieuwe ontwikkelingen.

4. Vereveningsfonds Betaalbaar Wonen



VEREVENINGS- BIJDRAGE BETAALBAAR WONEN

Alle bouwplannen moeten voldoen aan de minimaal verplichte percentages sociale huur en middensegment woningen. Hiervoor gelden op dit moment de eisen vanuit de Woonzorgvisie uit 2021. In uitzonderlijke situaties, als het niet anders kan, kunnen initiatiefnemers in bouwplannen minder sociale huur of middensegment woningen realiseren en als zij niet elders in de gemeente de vereiste betaalbare woningen realiseren kunnen zij, mits de gemeente hiervoor toestemming geeft, ter compensatie een vereveningsbijdrage betalen. Hiermee gaat de gemeente op een andere locatie de ontbrekende eenheden realiseren om het tekort te compenseren. Het is aan de gemeente om te bepalen of afkoop wenselijk is, of dat de grondexploitant de betaalbare woningen toch zelf moet realiseren.

Om de vereveningsbijdrage te bepalen stelt Gouda periodiek het tekort vast per betaalbare woning gebaseerd op concrete locaties. Als een bouwplan in aanmerking komt voor de vereveningsbijdrage, dan gaat de gemeente de financiële ruimte berekenen die dit bouwplan heeft om bij te dragen. Dit wordt gedaan door de residuele grondwaarde zonder en met betaalbare woningen met elkaar te vergelijken. **Gouda kiest dan het laagste bedrag (tekort of verschil in residuele grondwaardes) en legt deze vast als de definitieve vereveningsbijdrage.** Hiermee wordt voorkomen dat maatschappelijk relevante plannen geen doorgang krijgen omdat ze met een te hoge vereveningsbijdrage geconfronteerd worden.

5. Vereveningsfonds Groenfonds



VEREVENINGS- BIJDRAGE GROENFONDS

Op basis van de Structuurvisie Groen uit 2019 en de Subsidieverordening Groenfonds wordt aan nieuwbouwplannen in de hele stad een vereveningsbijdrage gevraagd per ontbrekende m2 openbaar groen: **€ 250 per niet gerealiseerde m2 openbaar groen**, prijspeil 2019. Op dit bedrag vindt indexatie plaats.

De gemeente zet dit geld in voor de realisatie in de periode 2023-2026 van 21 projecten in wijken waar de groen- en recreatiestructuur het zwakste is: Binnenstad, Kadebuurt, Kort Haarlem, Korte Akkeren, Gouda Noord en Goverwelle.

6. Gebiedsfonds Spoorzone



GEBIEDSFONDS SPOORZONE

De gemeente investeert in infrastructuur binnen de Spoorzone om de transformatie van dit gebied naar een woon- en werkgebied mogelijk te maken. Vele van deze investeringen zijn direct gekoppeld aan specifieke nieuwbouwplannen in dit gebied en zullen daarom een op een aan elk plan worden doorberekend.

Maar de gemeente investeert ook in infrastructuur die de hele Spoorzone bedient en gaat daarom een proportioneel deel van deze kosten gelijkmatig doorrekenen aan alle nieuwbouwplannen in dit gebied door een standaardbedrag door te rekenen: **€ 3.804 per woning**, prijspeil 1 januari 2022. Op dit bedrag vindt indexatie plaats.

Andere investeringen zijn nog niet uitgewerkt en wordt hier nog geen bijdrage voor gevraagd. Onderstaand zijn wel ter voorbereiding een aantal thema's toegelicht welke bij een actualisatie opgenomen kunnen worden. Dit betreft onder andere:

- Mobiliteitsfonds
Investerings in mobiliteitsmaatregelen met een gebiedsoverstijgend karakter dat uw initiatief overstijgt. Te denken valt aan een bijdrage aan deelmobiliteit op basis van het Beleidskader Deelvervoer.
- Andere specifieke gebiedsfondsen

Met een gebiedsfonds zijn de maatschappelijke infrastructuur en voorzieningen direct te koppelen aan een aantal projecten binnen een exploitatiegebied. Deze projecten dienen daardoor een bijdrage te doen aan de voorziening. Deze nota KV legt al een eerst gebiedsfonds vast voor de Spoorzone.

- Stimulering Klimaatbestendigheid en Duurzaamheid
Klimaatbestendigheid en Duurzaamheid zijn belangrijke thema's binnen de gemeente Gouda en ook de verschillende gebiedsontwikkelingen dienen hier een bijdrage aan te leveren.

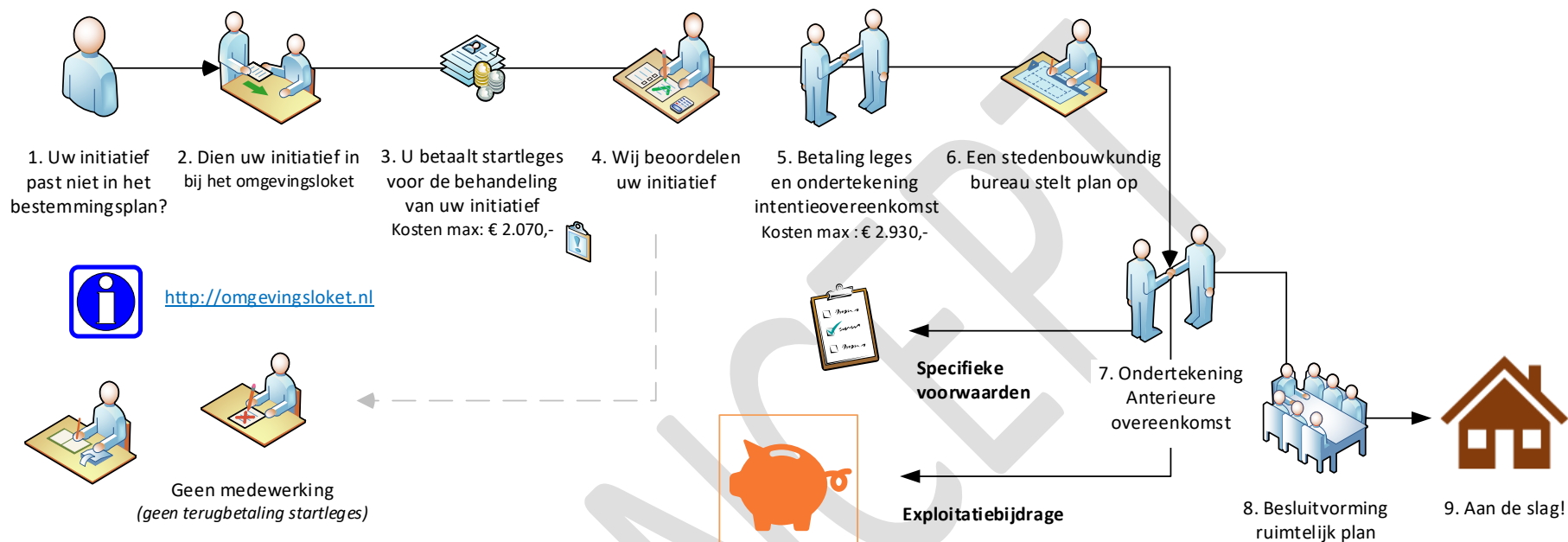
“Hoe gaat de gemeente om met mijn initiatief?”

In een samenvattend overzicht is aangegeven hoe de gemeente omgaat met uw initiatief en hoe het kostenverhaal werkt. Onderstaand is op hoofdlijnen dit proces aangegeven.



FIGUUR 1; PROCES RUIMTELIJKE INITIATIEF OP HOOFDLIJNEN

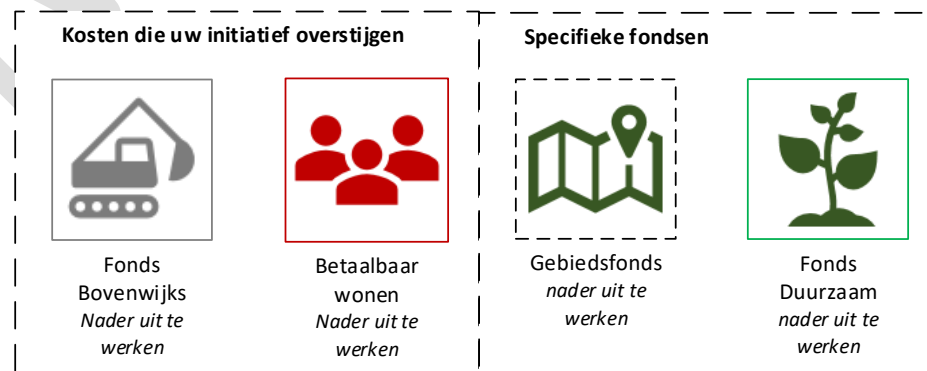
Samenvattend overzicht werkwijze initiatieven



Exploitatiebijdrage



Nota Kostenverhaal gemeente Gouda



Nog niet in werking, wordt later ingevoegd