

Onderwerp: Kostenverhaal plankosten en financiële bijdragen bij bouwplannen

Ons kenmerk: 2023-039251

Nummer:

Elst, 4 juli 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen vast te stellen;
2. De nota Bovenwijks 2018 zoals vastgesteld op 6 februari 2018 in te trekken.

2. Inleiding

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om haar gemeentelijke kosten door te berekenen aan initiatiefnemers van bouwplannen. Het gaat dan om kosten voor de ambtelijke inzet (plankosten) en gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten voor de openbare ruimte.

De aan uw raad voorliggende nota geeft het kader voor het kostenverhaal. Zo is het voor initiatiefnemers van een bouwplan helder welke kosten de gemeente aan hen gaat doorberekenen en hoe ze de hoogte van de diverse bijdragen bepaalt.

We hebben de nota aangeduid als 'Programma', omdat dit het geëigende instrument is onder de Omgevingswet om beleid in vast te leggen.

Het Programma vervangt de vigerende Nota bovenwijks 2018 (17rb000162) en beschrijft daarnaast de reeds bestendige praktijk als het gaat om de toepassing van kostenverhaal in brede zin in anterieure overeenkomsten bij woningbouwplannen. Het Programma is aangehecht als bijlage 1 aan dit voorstel.

3. Doel en beoogd effect

Met het vaststellen van het Programma is het kostenverhaal van de gemeente Overbetuwe geactualiseerd naar de ambities voor wat betreft de ontwikkel- en investeringsopgave voor de komende jaren en bieden we een compleet beeld van de berekening van plankosten en bijdragen voor initiatiefnemers bij het verlenen van planologische medewerking aan bouwplannen.

4. Argumenten

1.1. Initiatiefnemers dragen naar evenredigheid bij aan de investeringen waar Overbetuwe de komende jaren voor staat.

We hebben de ontwikkel- en investeringsopgave voor de komende jaren bijgesteld op basis van ons Uitvoeringsprogramma. De investeringsopgave hebben we vervolgens eerst getoetst aan de wettelijke regels omtrent kostenverhaal die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en na 1 januari 2024 in de Omgevingswet. Van enkele investeringen van die opgave kan worden geconcludeerd dat de kosten ervan niet kunnen worden afgewenteld op

initiatiefnemers/ontwikkelaars. Een goed voorbeeld hiervan is het MFSC in Elst en de bijbehorende openbare ruimte. Ondanks het gemeentelijk belang en het regionale karakter van die voorziening zijn de aanlegkosten ervan niet verhaalbaar.

De nieuwe investeringslijst met geactualiseerde ramingen en de ontwikkelopgaven (bouwplannen) waar we als gemeenten voor staan de komende jaren hebben geleid tot een herziene bijdrage per woning.

Zie de navolgende tabel uit paragraaf 4.2 van het Programma:

Noord		
Woningtype	Huidige tarief	Nieuw tarief
Vrije sector	€ 1.250,00	€ 3.032,00
Betaalbare woning	€ 625,00	€ 758,00
West		
Woningtype	Huidige tarief	Nieuw tarief
Vrije sector	€ 1.250,00	€ 2.904,00
Betaalbare woning	€ 625,00	€ 726,00
Oost		
Woningtype	Huidige tarief	Nieuw tarief
Vrije sector	€ 2.450,00	€ 4.334,00
Betaalbare woning	€ 1.225,00	€ 1.084,00

In hoofdstuk 4 van het Programma leggen we ook de berekeningswijze vast alsmede de wijze waarop actualisatie of bijstelling kan plaatsvinden.

Kort gezegd is de berekeningswijze als volgt:

stap 1
bepalen investeringsopgave
stap 2
toerekenen investeringsopgave aan bestaand en nieuw gebied
stap 3
bepalen gewogen programma van het nieuw gebied
stap 4
berekenen tarief financiële bijdragen

1.2. Initiatiefnemers dragen voor het aandeel betaalbare koopwoningen naar verhouding minder bij ten opzichte van het aandeel vrije sector.

Met het vigerende beleid was ook al rekening gehouden met een differentiatie tussen betaalbaar en vrije sector. In de vigerende nota kreeg betaalbare woningbouw een wegingsfactor van 0,50 en vrije sector wonen 1,0. In het nieuwe Programma verlagen we de wegingsfactor van betaalbaar naar 0,25. Hiermee is nog evidentier dat we als gemeente de betaalbare koop willen stimuleren. Dit past ook in het woonbeleid.

categorie	wegingsfactor
Vrije sector wonen	1,0
Betaalbaar wonen	0,25

1.3. Het kostenverhaal van de gemeente is ook toepasbaar onder de Omgevingswet.

De Omgevingswet treedt in werking op 1 januari 2024. In het Programma is voorgesorteerd op de Omgevingswet en de mogelijkheden die de wet dan biedt. Aanpassing van het Programma is dan ook niet nodig na 1 januari 2024.

2.1 Het programma vervangt de vigerende Nota bovenwijks 2018.

Dit is de reden dat de Nota uit 2018 moet worden ingetrokken.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1. De bijdragen per woning die initiatiefnemers betalen zijn voor nagenoeg alle categorieën verhoogd ten opzichte van 2018.

Zoals valt af te leiden uit de tarieven tabel bij argument 1.1 zijn de bijdragen per woning verhoogd, behoudens die voor de betaalbare woning in deelgebied oost. Wel zijn ze in lijn met de ambities voor de ontwikkel- en investeringsopgave van Overbetuwe. De verhoogde bijdrage ziet op naar evenredigheid bijdragen en is daarmee goed te verantwoorden en verdedigbaar.

1.2. We moeten bij het sluiten van anterieure overeenkomsten rekening houden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het kan zijn dat er al onderhandelingen lopen over het sluiten van een anterieure overeenkomst en dus het kostenverhaal, maar dat de overeenkomst niet vóór vaststelling van dit Programma wordt getekend. Na vaststelling van het Programma geldt pas het nieuwe beleid en dus de verhoogde bijdrage. Daar gaan we echter, naar redelijkheid en billijkheid, prudent mee om. We nemen in acht hoe ver de onderhandelingen gevorderd zijn en/of er wellicht sprake is van een akkoord op hoofdlijnen over het kostenverhaal waarbij het vertrouwen rechtvaardig is gewekt dat de gemeente de vigerende bijdrage rekent in plaats

van de nieuw vast te stellen bijdrage. Ook ontwikkelende partijen moeten rekening houden met actualisatie en/of wijziging van beleid.

6. Financiën

De onderhavige besluitvorming heeft geen nadelige gevolgen voor de financiële positie van de gemeente. Bovendien verplicht het Programma op zichzelf de gemeente niet tot (nieuwe) investeringen en/of het aangaan van verplichtingen hiertoe.

Met het vaststellen van dit Programma kunnen we een (verhoogde) bijdrage vragen voor gebiedsoverstijgende kosten. Dat heeft een positief effect op de financiële positie van de gemeente (ten opzichte van handhaving van de bijdragen).

Het beschikbare bedrag van de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen bedraagt per 1-7-23 € 2.827.454 en is samengesteld uit:

Saldo bestemmingsreserve Bovenwijks 31-12-2022	€	3.396.854
Geplande ontrekkingen n.a.v. raadsbesluiten t/m de raad van juni 2023:		
2022-004602 Kruising Olympiasingel - De Pas	€	384.000
2023-024708 Lokale maatregelen Gastvrije Waaldijk	€	185.400
	€	569.400
Nog beschikbaar	€	2.827.454

7. Duurzaamheid

Duurzaamheid is geen direct aspect bij dit onderwerp. Uiteraard geldt dit wel voor de uitvoering van de toekomstige investerings- en ontwikkelopgave van onze gemeente in de komende jaren.

8. Vervolg

Planning

Na besluitvorming door uw raad vindt bekendmaking plaats.

Communicatie

Het Programma wordt gepubliceerd op de gebruikelijke wijze.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De gemeente sluit met initiatiefnemers overeenkomsten over kostenverhaal op het moment dat zij planologische medewerking wil verlenen. De overeenkomsten worden gesloten met in achtneming van het privaatrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Evaluatie

Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee het tarief voor de financiële bijdragen. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere twee jaar of bij grote wijzigingen, van de investerings- en ontwikkelopgave het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Programma kostenverhaal en financiële bijdragen
2. nota Bovenwijks 2018
3. Concept raadsbesluit

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

De behandelend ambtenaar is Theo van Vugt. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl