NOTA KOSTENVERHAAL 2017

Gemeente Uden

Inhoud

1 **Inleiding** 3

1.1. Omgevingsvisie Uden, Nota Grondbeleid en Nota Kostenverhaal 3

1.2. Doel van de Nota Kostenverhaal 3

1.3. Opbouw van deze Nota 3

1.4. Reikwijdte van deze Nota 3

2 **Juridisch kader** 4

2.1. "Grexwet" 4

2.2. De te verhalen kosten 4

2.3. Macro-aftopping 6

2.4. Publiek- en privaatrechtelijk kostenverhaal 6

3 **Kostenverhaal in de gemeente Uden** 7

3.1. Inleiding 7

3.2. Wijze van kostenverhaal 7

3.2.1. Uitgangspunt gemeente Uden bij de wijze van kostenverhaal 7

3.2.2. De anterieure overeenkomst 8

3.2.3. Grexwet versus Legesverordening 8

4 **Methodiek kostenverhaal** 10

4.1. De gebiedseigen binnen- en buitenplanse kosten 10

4.1.1. Forfaitaire bijdrage 10

4.1.2. Bijdrage "op maat" 11

4.2. Bovenwijkse voorzieningen 12

4.2.1. Bijdrage 12

4.2.2. Transformatie / Functiewijziging 13

4.2.3. Bijdrage in geval van sloop én wegbestemming 14

4.2.4. Bijdrage in geval van (extra) parkeervoorziening in het Buitengebied 14

4.3. Bovenplanse verevening 14

4.4. Ruimtelijke Ontwikkelingen 14

5 **Betalingsmoment en nacalculatie** 16

5.1. Betalingsmoment 16

5.2. Nacalculatie 16

Bijlage

A. Investeringslijst Bovenwijkse Voorzieningen

Nota Kostenverhaal

1. Inleiding

Als een initiatiefnemer een in de Wro[1] genoemd bouwplan wil realiseren en hiervoor een "ruimtelijk besluit" (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is, dan is de gemeente verplicht om haar kosten te verhalen op alle grondeigenaren (vaak de initiatiefnemer(s)) binnen het plangebied. Het betreft kosten voor bijvoorbeeld onderzoeken, voor de benodigde procedure of voor voorzieningen zoals wegen, verlichting, riolering.

Afdeling 6.4 van de Wro, ook wel "Grexwet" genoemd, biedt gemeenten de juridische grondslag voor dit kostenverhaal.

1.1 Omgevingsvisie Uden, Nota Grondbeleid en Nota Kostenverhaal

Deze Nota Kostenverhaal moet in samenhang worden gezien met de Omgevingsvisie Uden 2015 en de Nota Grondbeleid. In de Omgevingsvisie heeft de Raad lange-termijn-doelstellingen voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. De visie gaat niet alleen over wat de gemeente gaat doen (of nalaten) om de doelstellingen te bereiken, maar ook over de vraag hoe initiatiefnemers en hun initiatieven kunnen bijdragen aan die doelstellingen.
De Nota Grondbeleid is één van de beleidsdocumenten die van belang is voor de uitvoering van de Omgevingsvisie. In de Nota Grondbeleid heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld waarbinnen het College haar grondbeleid uitvoert.

1.2 Doel van de Nota Kostenverhaal

Met deze Nota Kostenverhaal legt de gemeente Uden haar uitgangspunten vast, voor de manier waarop zij grondexploitatiekosten, waaronder bovenwijkse voorzieningen en plan- en planbegeleidingskosten, verhaalt op initiatiefnemers/grondeigenaren van ruimtelijke ontwikkelingen.

1.3 Opbouw van deze Nota

Allereerst wordt het juridische kader voor kostenverhaal weergegeven. Daarbij wordt ingegaan op de verhaalbare kosten, de doelstelling van en de wettelijke bepalingen omtrent kostenverhaal.

Na deze algemene kaders, wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeente Uden uitvoering geeft aan het wettelijke verplichte kostenverhaal. Gerelateerd aan het kostenverhaal komt ook de Landschapsinvesteringsregeling aan de orde. De toepassing daarvan is verplicht op basis van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. De gemeente Uden heeft dit uitgewerkt in haar beleidsnotitie "Uitwerking Landschapsinvesteringsregeling".

1.4 Reikwijdte van deze Nota

Deze Nota heeft consequenties voor alle ontwikkellocaties. Of het nu gaat om een particuliere dan wel om een door de gemeente geïnitieerde ontwikkeling, of om inbreiding- dan wel uitbreidingslocaties.

[1] Wro = Wet ruimtelijke ordening

2. Juridisch kader

2.1 "Grexwet"

De grondexploitatiewet (Grexwet) is afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze afdeling is de juridische grondslag voor gemeenten voor het kostenverhaal. Daarnaast zijn er zaken geregeld omtrent planschade. In het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden enkele praktische zaken nader uitgewerkt.

Artikel 6.12, eerste lid Wro, verplicht de gemeente om, gelijktijdig met de vaststelling van het ruimtelijk besluit, een exploitatieplan vast te stellen. De kostensoorten die in een exploitatieplan moeten worden opgenomen zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) limitatief opgesomd.
De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan op te stellen, wanneer het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd' door bijvoorbeeld het sluiten van een (anterieure) overeenkomst met de grondeigenaar (alle grondeigenaren) in het plangebied, waarbij de nakoming van de contractafspraken bovendien voldoende is veilig gesteld.

Een "bouwplan" is de basis voor het plegen van kostenverhaal zoals opgenomen in de Wro. Wat met een bouwplan wordt bedoeld is omschreven in artikel 6.2.1 van het besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder een bouwplan wordt verstaan:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening; kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Er is behoefte aan eenduidige afspraken, om ervoor te zorgen dat:

- er geen onderscheid ontstaat in kostenverhaal tussen de diverse initiatieven (voorkomen van willekeur)
- een initiatiefnemer/grondeigenaar weet op welke wijze kostenverhaal plaatsvindt (bieden rechtszekerheid);
- het kostenverhaal ook daadwerkelijk kostendekkend is (bedrijfsmatig werken).

2.2 De te verhalen kosten

De verhaalbare kosten zijn weergegeven in de zogenaamde "kostensoortenlijst" en als zodanig opgenomen in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De kosten die kunnen worden verhaald kunnen grofweg worden ingedeeld in 4 categorieën:

A. De gebiedseigen binnen- en buitenplanse kosten
B. Bovenwijkse voorzieningen
C. Bovenplanse verevening
D. Ruimtelijke ontwikkelingen

Ad A. De gebiedseigen binnen- en buitenplanse kosten
De meeste kosten die worden gemaakt voor een bouwplan of ontwikkelproject zijn direct gerelateerd aan die ontwikkeling. Deze kosten worden "gebiedseigen kosten" genoemd. Het betreft hier kosten voor voorzieningen in het plangebied die geheel ten dienste van dit plangebied staan, maar bijvoorbeeld ook de kosten van de ruimtelijke procedure en het gemeentelijk apparaat. De gemeente is wettelijk verplicht deze kosten te verhalen op de realiserende partijen. Alle kostensoorten die de gemeente mag verhalen zijn opgenomen in de hiervoor reeds eerder genoemde kostensoortenlijst. Voorbeelden van gebiedseigen kosten zijn bodemonderzoek, kosten van aanleg van voorzieningen in een gebied (riolering, trottoir, groen etc.) en kosten van de procedure voor de ruimtelijke maatregelen (zoals bestemmingsplan).

Ad B. Bovenwijkse voorzieningen
Kosten die gemaakt moeten worden in verband met voorzieningen waarvan meerdere (of meerdere delen van) exploitatiegebieden profijt ondervinden, zijn onderdeel van de te verhalen kosten, zo schrijft artikel 6.13 in de Wro voor. Deze kosten worden ook wel bovenwijkse voorzieningen genoemd.
De soorten voorzieningen zijn uitputtend opgesomd in artikel 6.2.5. van het Bro (in bijlage C wordt deze lijst weergegeven). Soms legt men bij de ontwikkeling van een locatie gedeeltelijk al voorzieningen aan voor andere, in de toekomst te realiseren locaties. Daarvan is bijvoorbeeld sprake wanneer een binnen het exploitatiegebied geplande ontsluitingsweg ruimer wordt berekend dan voor de in voorbereiding zijnde locatie nodig is, omdat ook een andere nog te realiseren locatie er gebruik van gaat maken. Verhaal van deze kosten is rechtstreeks mogelijk via de kostensoortenlijst.

Om kosten daadwerkelijk in de exploitatieopzet van een exploitatieplan mee te kunnen nemen moeten de kosten wel aan de betreffende locatie kunnen worden toegerekend middels de hierna genoemde toetsingscriteria. Deze toetsingscriteria hoeven overigens in de anterieure fase (zie 2.4.) door de gemeenten niet te worden toegepast.
Het betreft de navolgende drie toetsingscriteria, ook wel de ppt-criteria genoemd:

- Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel, niet per bouwperceel binnen een locatie.
- Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dienen de kosten naar evenredigheid worden verdeeld.
- Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van dat plan.

Subsidies en andere bijdragen
Soms zijn er subsidies of andere bijdragen beschikbaar ten behoeve van de aanleg van werken, voorzieningen of maatregelen. De grondexploitatiewet geeft aan dat er in dat geval sprake is van een opbrengst. Deze zullen in mindering moeten worden gebracht op de kosten.

Ad C. Bovenplanse verevening
Hierbij worden (naast het verhalen van kosten) vanuit winstgevende planontwikkeling bijdragen gegenereerd om negatieve resultaten op verliesgevende locaties zo veel mogelijk af te kunnen dekken. Dit kan afdwingbaar worden opgenomen in een exploitatieplan, middels fondsvorming. Voorwaarde is dat er wel valide argumenten aanwezig zijn, de ontwikkelingsgebieden aan elkaar gerelateerd zijn en er dus relaties bestaan. Hierbij valt te denken aan verevening tussen twee woningbouwplannen of bedrijventerreinen. De te verhalen kosten moeten benoemd en onderbouwd zijn en voldoen aan de ppt-criteria (profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit).
De gemeente Uden heeft momenteel geen projecten waarvoor bovenplanse verevening van toepassing is.

Ad D. Ruimtelijke ontwikkelingen
Het gaat hier om kosten van ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente in een structuurvisie (Omgevingsvisie) heeft aangemerkt als van maatschappelijk belang (een "gewenste ruimtelijke ontwikkeling). De wet kent aan gemeenten beleidsvrijheid toe of, en zo ja welke, ontwikkelingen als maatschappelijk waardevol worden aangeduid. Op basis van artikel 6.24 lid 1 van de Wro, kunnen gemeenten in onderhandelingen financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen bedingen. Het gaat hier om een vrijwillige bijdrage voor kosten die niet op de kostensoortenlijst staan. Verhaal kan niet worden afgedwongen en vindt plaats via een anterieure overeenkomst. Het doel hiervan is dat ook vanuit het privaatrechtelijke spoor financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen bedongen kunnen worden.

2.3 Macro-aftopping

De hoogte van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan, ter dekking van de te maken kosten, is beperkt tot maximaal de hoogte van de (grond)opbrengsten in. Wanneer er in een plan meer kosten zijn dan opbrengstpotentie, dan is er sprake van macro-aftopping. Eventuele exploitatietekorten uit het exploitatieplan komen voor rekening van de gemeente. De gemeente zal dan ook, bij het nemen van het ruimtelijk besluit, moeten afwegen of de ruimtelijke ontwikkeling alsnog gewenst is nu niet alle kosten verhaald kunnen worden. Dit is ook van belang voor de onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan.

2.4 Publiek- en privaatrechtelijk kostenverhaal

Artikel 6.12 Wro biedt de mogelijkheid om het kostenverhaal af te dwingen door middel van een exploitatieplan. Kostenverhaal via het exploitatieplan wordt ook wel het publiekrechtelijke kostenverhaal, of kostenverhaal via het publieke spoor, genoemd.

Tegenover de publiekrechtelijke manier, staat de privaatrechtelijke manier van kostenverhaal:
Enerzijds is hiervan sprake wanneer de gemeente gronden verkoopt, waarop bouwplannen via het ruimtelijk besluit mogelijk worden gemaakt. In dit geval worden de te verhalen kosten geacht te zijn verdisconteerd in de uitgifteprijs van de "bouwrijpe" grond. In de situatie dat de gemeente "ruwe" bouwgrond uitgeeft, zal de gemeente met de initiatiefnemer naast prijsafspraken ook, in een schriftelijke overeenkomst, afspraken maken over het verhalen van de kosten.

Anderzijds, in het geval dat ontwikkelingen plaatsvinden op grond van derden en er dus geen verkoop van de grond plaatsvindt, dienen de kosten op een andere wijze te worden verhaald. Reeds eerder heeft de gemeente Uden ervoor gekozen om de kosten die gemoeid gaan bij plannen die op grond van de wet worden aangeduid als een "grex-bouwplan", in beginsel te verhalen door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het bouwplan wordt een dergelijke overeenkomst aan de betrokken partijen aangeboden.

In het geval dat deze privaatrechtelijke manier van kostenverhaal (= het private spoor) niet leidt tot (voldoende) resultaat, of wanneer het bepalen van een tijdvak of fasering dan wel het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels noodzakelijk zijn, zal de gemeenteraad een exploitatieplan (moeten) vaststellen. Bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning is de aanvrager vervolgens verplicht om de exploitatiebijdrage te voldoen. Dit exploitatieplan is daarmee "de stok achter de deur"; precies zoals de wetgever heeft bedoeld. Als een anterieure overeenkomst wordt gesloten, waarbij voldoende zeker is gesteld dat de contractuele verplichtingen zullen worden nagekomen, dan is daarmee het kostenverhaal "anderszins verzekerd" en kan de gemeenteraad dus afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

3. Kostenverhaal in de gemeente Uden

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is in hoofdlijnen beschreven wat het wettelijke kader is rondom het kostenverhaal. Naar verwachting, treedt in 2019 de Omgevingswet in werking. Deze wet vraagt om een hele andere werk- en denkwijze van overheden, burgers en bedrijven. Open, samenhangend, flexibel, uitnodigend en innovatief, zijn daarbij de kernwoorden. Uitnodigingsplanologie, omgevingsdialoog, co-creatie en participatie, allerlei kreten die hun basis vinden in de Omgevingswet en die vragen om meer ruimte voor initiatieven, lokaal maatwerk en het geven en vragen van vertrouwen; de positie van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen is dus aan veranderingen onderhevig.
De gemeente Uden wil in haar nieuwe beleid rondom kostenverhaal al een eerste stap zetten in de richting van de nog in te voeren Omgevingswet. Uiteraard binnen de mogelijkheden die de tot die tijd geldende wetgeving biedt.

Voor de gebiedseigen binnen- en buitenplanse kosten zal er, zo wordt verwacht, wettelijk nauwelijks iets wijzigen.
Voor kosten die binnen de huidige wet omschreven zijn als zogenaamde “bovenplanse verevening” en “ruimtelijke ontwikkelingen” zal er, zoals het er nu naar uitziet, geen plaats meer zijn binnen de nieuwe Omgevingswet. De wetgever geeft hiervoor onder andere als reden aan dat zij verwacht dat door het laten vervallen van deze twee kostensoorten, de grondkosten van bouwlocaties voor initiatiefnemers/grondeigenaren lager worden. Daarnaast hoopt zij dat het tijdwinst zal opleveren bij onderhandelingen.

De gemeente Uden wil inspelen op deze ontwikkeling en zal alleen nog een bijdrage vragen voor bovenwijkse voorzieningen, naast de gebiedseigen kosten uiteraard. Daarnaast, zoals de provinciale Verordening Ruimte gemeenten hiertoe verplicht, zal de gemeente Uden tevens bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bijdrage vragen op grond van haar beleidsnotitie “Uitwerking landschapsinvesteringsregeling”.

3.2 Wijze van kostenverhaal

3.2.1. Uitgangspunt gemeente Uden bij de wijze van kostenverhaal

Het private spoor biedt zowel voor de gemeente als voor de initiatiefnemer/grondeigenaar voordelen. Het afsluiten van een anterieure (exploitatie)overeenkomst kost minder tijd dan het opstellen van een exploitatieplan. Beide partijen zijn gebaat bij tijdwinst. Anderzijds is het voor de initiatiefnemer/ grondeigenaar voordeliger, omdat het opstellen van een overeenkomst relatief goedkoop is. Het opstellen van een exploitatieplan is een over het algemeen tijdrovende klus, die veelal wordt gedaan door een gespecialiseerd bedrijf. Dit stelt de initiatiefnemer/grondeigenaar voor extra (door de gemeente te verhalen) kosten.

Uitgangspunt gemeente Uden bij de wijze van kostenverhaal:
Bij een grex-bouwplan het verhaal van kosten “anderszins verzekeren” door middel van het sluiten van een anterieure (kostenverhaals)overeenkomst, met als achtervang het vaststellen van een exploitatieplan.

3.2.2. De anterieure overeenkomst

Algemeen
De anterieure overeenkomst is een overeenkomst die de initiatiefnemer/grondeigenaar en de gemeente vrijwillig aangaan, voorafgaand aan het verrichten van het werk door de gemeente. In die overeenkomst wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer/grondeigenaar de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met het mogelijk maken van zijn bouwplan aan de gemeente vergoedt.
Een anterieure overeenkomst is in beginsel vormvrij. De gemeente legt een conceptovereenkomst voor aan de initiatiefnemer/grondeigenaar. De overeenkomst wordt vervolgens in overleg met de initiatiefnemer/grondeigenaar definitief gemaakt. De door de initiatiefnemer/grondeigenaar te betalen bijdragen worden bepaald conform de hierna in hoofdstuk 4 beschreven methodiek.
Uit de verplichting tot kostenverhaal volgt dat het ruimtelijk besluit pas geëffectueerd kan worden wanneer het kostenverhaal verzekerd is. Voor de effectuering van het ruimtelijk besluit dient de juridisch planologische procedure nog wel voorbereid te worden. Deze voorbereiding is een publieke aangelegenheid en kost de nodige tijd en geld. Daarom is het meer dan wenselijk om overeenstemming met de initiatiefnemer/grondeigenaar te hebben voordat de voorbereiding van de juridisch planologische procedure in gang wordt gezet. Deze overeenstemming wordt vastgelegd door middel van het ondertekenen van de anterieure overeenkomst.

Uitgangspunt gemeente Uden bij sluiten anterieure overeenkomst:
Bij kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst wordt de voorbereiding van de juridisch planologische procedure pas na ondertekening van de overeenkomst in gang gezet.

Financiële afspraken
In de anterieure overeenkomst worden meerdere financiële afspraken gemaakt. Het gaat dan onder meer om het verhalen van de volgende kosten:

- het beoordelen van plannen (zoals “planbegeleidingskosten”)
- het beoordelen of het verrichten van onderzoek (w.o. de kosten van milieu- en archeologisch onderzoek)
- planbegeleiding en procedures
- beoordelen van zienswijzen
- planschadeclaims
- civieltechnisch werk (waaronder ook de kosten voor het bouw- en/of woonrijp maken)
- bovenwijkse voorzieningen
- compensatie van in het gebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen.

Voor de goede orde wordt erop gewezen dat kosten voor bezwaar- en beroepsprocedures niet kunnen worden verhaald.

3.2.3. Grexwet versus Legesverordening

In de gemeentelijke Legesverordening zijn de producten genoemd waarvoor leges zijn verschuldigd. Ook voor bepaalde ruimtelijke maatregelen zijn legesbedragen opgenomen. Die leges blijven bestaan. Wanneer bijvoorbeeld sprake is van een bouwplan dat niet als “aangewezen bouwplan” (een grex-bouwplan) kan worden gekwalificeerd (zie hiervoor 1.1.), dan zullen de betreffende (planbegeleidings)kosten via de Legesverordening in rekening worden gebracht.
Om echter te voorkomen dat bepaalde kosten dubbel in rekening worden gebracht is in de Legesverordening van de gemeente Uden een bepaling opgenomen, waarin wordt bepaald dat de leges

niet worden geheven wanneer de kosten van diensten krachtens afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) zijn of worden verhaald.

De planbegeleidingskosten, die door middel van de anterieure overeenkomst in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer/grondeigenaar, zien op de procedure van de betreffende planologische, ruimtelijke, maatregel(en) ten behoeve van het initiatief. De aanvrager zal daarnaast de op grond van de Legesverordening van de gemeente Uden verschuldigde leges voor andersoortige, ten behoeve van of als gevolg van, het initiatief noodzakelijke vergunningen aan de gemeente moeten voldoen (waaronder de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen).

4. Methodiek kostenverhaal

Zoals in 2.2. genoemd, kunnen de kosten, die kunnen worden verhaald, grofweg worden ingedeeld in 4 categorieën:

A. De gebiedseigen binnen- en buitenplanse kosten
B. Bovenwijkse voorzieningen
C. Bovenplanse verevening
D. Ruimtelijke ontwikkelingen

Hierna wordt uitgelegd welke methodiek de gemeente Uden toepast op elk van de hiervoor genoemde categorieën kosten.

4.1. De gebiedseigen binnen- en buitenplanse kosten

Zoals in 2.2. ad A van deze Nota is vermeld, zijn de kosten die binnen deze categorie vallen, kosten die worden gemaakt voor een bouwplan of ontwikkelproject en die direct aan die ontwikkeling zijn gerelateerd. Al deze kosten worden doorgelegd (verhaald) op de initiatiefnemer/grondeigenaar.

Voor wat betreft het onderdeel “planbegeleidingskosten”, volgt in 4.1.1. en 4.2.1. een beschrijving van de door de gemeente Uden toegepaste methode bij het verhalen van deze kosten. Het college van burgemeester en wethouders zal in een uitvoeringsdocument, deze methodiek nader uitwerken. Hierbij zal dan ook het te hanteren uurtarief worden meegenomen.

4.1.1. Forfaitaire bijdrage

De gemeente Uden geeft de initiatiefnemer/grondeigenaar graag vooraf duidelijkheid over de hoogte van de te verhalen planbegeleidingskosten. Dit zijn de kosten, die door middel van de anterieure overeenkomst in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer/grondeigenaar, die zien op de procedure van de betreffende planologische, ruimtelijke, maatregel(en) ten behoeve van het initiatief.
De kosten die overigens worden gemaakt in de initiatieffase (er wordt een principe-uitspraak gevraagd waarop het college een besluit moet nemen) vallen niet onder de te verhalen kosten. Uitgangspunt is dus dat ‘de meter gaat lopen’ zodra de gemeente de bereidheid heeft uitgesproken om mee te werken aan een nieuw ruimtelijk initiatief. Ook het maken van een plan en/of van een ruimtelijke onderbouwing zelf (inclusief alle bijbehorende onderzoeken) vallen niet onder plan(begeleidings)kosten als deze (en dat is meestal het geval) in opdracht van de aanvrager door een specialistisch bedrijf worden verricht. De aanvrager betaalt dan rechtstreeks aan de betreffende derde. In het geval de gemeente hier (deels) wél voor zorgt, dan is dat een extra kostenpost, die uiteraard ook wordt verhaald op de initiatiefnemer/grondeigenaar.

Direct na het bekend worden van het principebesluit, en dus voorafgaand aan de voorbereiding van de juridisch planologische procedure, worden met de initiatiefnemer/grondeigenaar afspraken gemaakt over de te verhalen kosten voor zijn initiatief. Zoals hierboven reeds vermeld, zien de plan(begeleidings)kosten die door middel van de anterieure overeenkomst in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer/grondeigenaar, op de procedure van de betreffende planologische, ruimtelijke, maatregel(en) ten behoeve van het initiatief. De initiatiefnemer/grondeigenaar zal daarnaast de op grond van de Legesverordening van de gemeente Uden verschuldigde leges voor andersoortige ten behoeve van, of als gevolg van, het initiatief noodzakelijke vergunningen aan de gemeente moeten voldoen (waaronder de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen).

De gemeente is gehouden te beoordelen of het aannemelijk is dat de overeenkomst door de wederpartij kan worden nagekomen. Ter nakoming van de contractuele verplichtingen, kan de gemeente de wederpartij dan ook verplichten hiertoe zekerheid te stellen. Hierbij kan worden gedacht aan een waarborgsom, een bankgarantie of een recht van hypotheek. Een andere manier om zekerheid te stellen is door middel van (gefaseerde) vooruitbetaling van de financiële, contractuele verplichtingen die de initiatiefnemer/grondeigenaar met de gemeente Uden is aangegaan.
In de anterieure overeenkomst zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt.
Als de gemeente vindt dat de nakoming van de contractafspraken niet (voldoende) is veiliggesteld, is er geen sprake van "anderszins verzekerd" en zal alsnog een exploitatieplan moeten worden vastgesteld.

Uitgangspunt gemeente Uden bij verhalen plan(begeleidings)kosten:
Bij bouwplannen, die geen bouwplan zijn als bedoeld in 4.1.2. van deze Nota Kostenverhaal, wordt een forfaitair bedrag in rekening gebracht via een anterieure overeenkomst.
Echter: in het geval er in zijn totaliteit, dus niet per onderdeel, minder kosten zijn gemaakt dan in rekening zijn gebracht, zal het verschil met de initiatiefnemer/grondeigenaar worden verrekend. In het geval er in zijn totaliteit, dus niet per onderdeel, meer kosten zijn gemaakt, komen deze voor rekening van de gemeente Uden.

4.1.2. Bijdrage "op maat"

Een initiatiefnemer/grondeigenaar kan een bouwplan indienen, waarbij op voorhand is aan te geven dat niet alle kosten die een dergelijk plan voor de gemeente met zich mee zullen gaan brengen, via het forfaitaire bedrag als bedoeld in 4.1.1. kunnen worden verhaald. De kosten die de gemeente Uden maakt om dergelijke (private) projecten te faciliteren, kunnen omvangrijk zijn. Uitgangspunt is dat de gemeente alle kosten verhaalt op de initiatiefnemer/grondeigenaar. In dat geval is het tijd voor "maatwerk".

Een dergelijk plan zal in zijn algemeenheid, in meer of mindere mate, voldoen aan een of meer van de volgende criteria:

Er is sprake van:
- gebiedsontwikkeling
- een grote(re) ruimtelijke impact
- aanpassing in of aan de openbare ruimte
- projecten, die naar aard en omvang meer begeleiding en regie vragen van de gemeente, bijvoorbeeld op de disciplines stedenbouw, communicatie, openbare werken, projectmanagement en planologie.

Ook in dit geval zal met de initiatiefnemer/grondeigenaar een anterieure overeenkomst worden gesloten, met als uitgangspunt dat de voorbereiding van de juridisch planologische procedure pas na ondertekening van de overeenkomst in gang wordt gezet. En ook hier geldt (uiteraard) dat wanneer geen overeenstemming wordt bereikt, er een exploitatieplan zal worden vastgesteld.

Anders dan bij de bouwplannen als bedoeld in 4.1.1. is het, gelet op de aard van dergelijke plannen, lastig om alle benodigde handelingen en capaciteit op voorhand compleet in beeld te hebben. In plaats van met een vast, maximaal, bedrag te werken als in de gevallen bedoeld in 4.1.1., zal bij het aangaan van de anterieure overeenkomst dan ook een raming worden gemaakt van de plankosten die gemoeid zijn met de (ontwikkeling van) de ruimtelijke maatregel voor het bouwplan. De raming zal gemaakt worden op basis van de eigen ervaringscijfers en zal vanzelfsprekend op zorgvuldige wijze tot stand

komen. Uiteindelijk worden alle werkelijke kosten, wanneer deze hoger, dan wel lager uitvallen dan geraamd, verhaald.

De gemeente is gehouden te beoordelen of het aannemelijk is dat de overeenkomst door de wederpartij kan worden nagekomen. Ter nakoming van de contractuele verplichtingen, kan de gemeente de wederpartij dan ook verplichten hiertoe zekerheid te stellen. Hierbij kan worden gedacht aan een waarborgsom, een bankgarantie of een recht van hypotheek. Een andere manier om zekerheid te stellen is door middel van (gefaseerde) vooruitbetaling van de financiële, contractuele verplichtingen die de initiatiefnemer/grondeigenaar met de gemeente Uden is aangegaan.
In de anterieure overeenkomst zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt.
Als de gemeente vindt dat de nakoming van de contractafspraken niet (voldoende) is veiliggesteld, is er geen sprake van "anderszins verzekerd" en zal alsnog een exploitatieplan moeten worden vastgesteld.

4.2. Bovenwijkse voorzieningen

Zoals hiervoor in onderdeel 2.2. ad B. reeds is opgenomen, zijn kosten die gemaakt moeten worden in verband met voorzieningen waarvan meerdere (of meerdere delen van) exploitatiegebieden profijt ondervinden, onderdeel van de te verhalen kosten. Deze kosten worden ook wel bovenwijkse voorzieningen genoemd. In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe de gemeente Uden dergelijke kosten verhaald.

4.2.1. Bijdrage

Methode
Voor de berekening van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen is ten behoeve van deze Nota een Investeringslijst opgesteld. Deze lijst is als bijlage A bij deze Nota gevoegd. De basis voor deze Investeringslijst zijn de agenda voor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer, het GVVP (Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan) en geplande bovenwijkse investeringen in de Meerjarenbegroting.
In het GVVP zijn investeringen opgenomen tot en met 2030. Ten aanzien van deze investeringen geldt dat hoe verder weg in de tijd deze zijn gepland, hoe minder zekerheid er op dit moment bestaat over de hoogte van de investering en de daadwerkelijke uitvoeringsdatum. Hierom zijn op de Investeringslijst díe investeringen weergegeven, die gepland zijn uitgevoerd te worden binnen de komende 10 jaar.

Bij de bepaling van de investeringsbedragen is het wettelijk verplicht om rekening te houden met de te verwachten subsidies en/of andere bijdragen. Bij de Investeringslijst is hiermee dus rekening gehouden, waarbij er van is uitgegaan dat de voorwaarden vooralsnog overeenkomen met het op dat moment geldende beleid van de gemeente Uden. Mochten deze subsidies uiteindelijk niet worden toegekend en de gemeente Uden gaat wel de werken realiseren, dan zal dit uiteraard bij een herberekening van de Investeringslijst worden meegenomen. Dit geldt ook in het geval dat de subsidieverstrekker voorwaarden opwerpt, waar te zijner tijd niet binnen het Udense beleid aan kan worden voldaan.
Uiteraard kunnen binnen 10 jaar nieuwe investeringen gewenst zijn, die nu nog niet op de Investeringslijst meegenomen zijn. Daarnaast kan het uitvoeringsmoment wijzigen van reeds geplande investeringen, of kan het investeringsbedrag zelf wijzigen door bijvoorbeeld meer of minder toegekende subsidie.
Hierom dient deze Nota Kostenverhaal regelmatig te worden geactualiseerd. De eerste actualisatie vindt in ieder geval plaats voor de ingangsdatum van de Omgevingswet. In deze actualisatie zullen dan tevens de toepasselijke wetswijzingen worden meegenomen.

Bij de vaststelling van de investeringsbedragen is uitgegaan van prijspeil 2016. De gehanteerde rente bedraagt 3,06% en de gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,0%. Beiden conform de BBV-voorschriften voor rente binnen grondexploitaties per 2016.

Tarief

De investeringen op de Investeringslijst leiden tot een totaal investeringsbedrag van € 18,6 miljoen (netto contant). Van dit investeringsbedrag komt € 7,4 miljoen ten laste van de nieuw te vormen reserve "Bovenwijkse Voorzieningen". Dit bedrag is omgeslagen naar de te verwachten ontwikkelingen, zowel op eigen terrein als op grond van derden. Dit leidt tot een benodigde bijdrage van € 14,90 per m² bouwterrein of € 14,90 per m² BVO als deze laatste hoger is. De BVO wordt bepaald volgens de NEN 2580. Zie hiertoe de daarin opgenomen termen, definities en bepalingsmethoden ten aanzien van de "Brutovloeroppervlakte van een gebouw".
De bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen, wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst. Mocht het tot een exploitatieplan komen, ook dan is de Investeringslijst de basis voor de berekening van de bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen.

4.2.2. Transformatie / Functiewijziging

Ook bij grex-bouwplannen waarbij sprake is van transformatie/functiewijziging, is bijdrage aan Bovenwijkse Voorzieningen verschuldigd. De hoogte van de bijdrage wordt in dat geval gebaseerd op de toename in de parkeernorm, die ontstaat door de desbetreffende transformatie/functiewijziging (nieuwe functie ten opzichte van oude functie). De mate van (verkeers)intensivering is namelijk een belangrijke indicator voor de benodigde Bovenwijkse Voorzieningen.
In de Nota Parkeernormen (Eindrapport) van de gemeente Uden staan parkeernomen, per functie en per gebied, opgenomen. Deze Nota wordt gebruikt om de veranderingsfactor in de parkeernorm(en) te bepalen. Vervolgens wordt deze factor toegepast op het tarief van € 14,90 per m² bouwterrein of € 14,90 per m² BVO, als deze laatste hoger is (NEN-norm 2580). Zie onderstaande voorbeelden. Het tarief zal ongeacht de toename van de parkeernorm, gemaximeerd worden op € 14,90 per m² bouwterrein of € 14,90 per m² BVO, als deze laatste hoger is (NEN-norm 2580). Wanneer bij dit type ontwikkeling (deels) sprake is van uitbreiding, zal voor het aantal m² uitbreiding, het tarief gelden van € 14,90 per m² uitgebreid bouwterrein of € 14,90 per m² uitgebreid BVO, als deze laatste hoger is (NEN-norm 2580).

Voorbeeld 1.:
Grex-bouwplan in het centrum van Uden (gebied 1 in de Nota Parkeernomen).
Huidig gebruik: detailhandel hoofdwinkelgebied (non-food) met parkeernorm 2,8.
Toekomstig gebruik: cafetaria met parkeernorm 4,0.

Uit deze transformatie/functiewijziging blijkt een toename van de parkeernorm met 42,9% ((4,0/2,8 x 100%)-100%). De bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen zal in dit geval bedragen: € 14,90 x 42,9% = € 6,39 per m² bouwterrein of per m² BVO, als deze laatste hoger is ((NEN-norm 2580).

Voorbeeld 2.:
Grex-bouwplan in het centrum van Odiliapeel (gebied 3 in de Nota Parkeernormen).
Huidig gebruik: kantoor met parkeernorm 2,5.
Toekomstig gebruik: eengezinswoningen middel-dure sector met parkeernorm 1,8.

Uit deze transformatie/functiewijziging blijkt een afname van de parkeernorm met 28,0% ((1,8/2,5 x 100%)-100%). In dit geval wordt afgezien van een bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen.

4.2.3. Bijdrage in geval van sloop én wegbestemming

In het geval dat er nieuwe initiatieven/activiteiten ontstaan als gehele of gedeeltelijke vervanging van, dan wel aanvulling op, de bestaande activiteiten dan geldt een uitzondering op de in 4.2.1. omschreven wijze van bepaling van de bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen. Als er ten behoeve van dat initiatief bestaande opstallen worden gesloopt én worden weg bestemd, dan zal bij de bepaling van de bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen, het totaal aantal m² gesloopte en wegbestemde opstal in mindering worden gebracht op het aantal m² nieuwe bebouwing.

4.2.4. Bijdrage in geval van (extra) parkeervoorziening in het Buitengebied

In het geval dat er nieuwe initiatieven/activiteiten ontstaan als gehele of gedeeltelijke vervanging van, dan wel aanvulling op, de bestaande activiteiten in het Buitengebied, dan geldt een uitzondering op de in 4.2.1. omschreven wijze van bepaling van de bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen. Als er ten behoeve van dat initiatief, op eigen terrein (extra) m² parkeervoorziening t.b.v. de nieuwe functie worden aangelegd, hoeft de initiatiefnemer/grondeigenaar over deze m² geen bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen te betalen.

Uitgangspunten gemeente Uden bij verhalen kosten bovenwijkse voorzieningen:

- **Bij grex-bouwplannen, geldt een bijdrage van € 14,90 per m² bouwterrein of € 14,90 per m² BVO als deze laatste hoger is (NEN 2580).**
- **In geval van transformatie/functiewijziging bij een grex-bouwplan, wordt de hoogte van de bijdrage gebaseerd op de toename in de parkeernorm, die ontstaat door de desbetreffende transformatie/functiewijziging (nieuwe functie ten opzichte van oude functie).**
- **In het geval dat er nieuwe initiatieven/activiteiten ontstaan als gehele of gedeeltelijke vervanging van, dan wel aanvulling op, de bestaande activiteiten en er ten behoeve van dat initiatief bestaande opstallen worden gesloopt én worden weg bestemd, dan zal bij de bepaling van de bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen, het totaal aantal m² gesloopte en wegbestemde opstal in mindering worden gebracht op het aantal m² nieuwe bebouwing.**
- **In het geval dat er nieuwe initiatieven/activiteiten ontstaan als gehele of gedeeltelijke vervanging van, dan wel aanvulling op, de bestaande activiteiten in het Buitengebied, en er ten behoeve van dat initiatief op eigen terrein (extra) m² parkeervoorziening t.b.v. de nieuwe functie worden aangelegd, hoeft de initiatiefnemer/grondeigenaar over deze m² geen bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen te betalen.**

4.3. Bovenplanse verevening

Zoals in paragraaf 3.1. van deze Nota reeds is opgenomen, zal de gemeente Uden dit type kosten vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet niet verhalen op de intiatiefnemer/grondeigenaar van een grex-bouwplan.

4.4. Ruimtelijke ontwikkelingen

Zoals in paragraaf 3.1. van deze Nota reeds is opgenomen, zal de gemeente Uden ook dit type kosten vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet niet verhalen op de intiatiefnemer van een grex-bouwplan, met uitzondering van de bijdrage ingevolge de verplichte toepassing van de provinciale Verordening Ruimte.
In 2014 heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Verordening Ruimte 2014" in artikel 3.2 een bepaling opgenomen rondom landschapsverbetering. Hierin wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het

landschap. Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend, moeten bijdragen aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De uitwerking van deze provinciale regeling is opgenomen in de Udense “Beleidsnota Uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden”. In deze Nota is ook de methodiek van de bepaling van de bijdrage nader uitgewerkt.

5. Betalingsmoment en nacalculatie

5.1. Betalingsmoment

Het private spoor
In de anterieure overeenkomst wordt het betalingsmoment opgenomen voor de verhaalde kosten. In zijn algemeenheid geldt dat een initiatiefnemer/grondeigenaar voor eigen rekening en risico een initiatief ontwikkelt. Hier hoor ook bij dat het betalingsmoment moet leiden tot een zo laag mogelijk financieel risico voor de gemeente Uden.

Het publieke spoor
Indien de gemeenteraad een exploitatieplan heeft vastgesteld ten behoeve van een exploitatiegebied, dan heeft dit voor de initiatiefnemer/grondeigenaar rechtsgevolgen als deze een bouwaanvraag indient voor een grex-bouwplan. In dat geval dient de initiatiefnemer/grondeigenaar, gelijktijdig met de leges voor de bouwvergunning, ook een exploitatiebijdrage te betalen die verankerd ligt in het exploitatieplan.

5.2. Nacalculatie

Het private spoor
In het geval van een anterieure overeenkomst, geldt in tegenstelling tot het publieke spoor (zie hierna) geen vereiste van nacalculatie. Daarom worden de in de overeenkomst opgenomen bijdragen, uit praktische overwegingen, tevens gezien als nacalculatorische bijdragen.
Echter: hierop geldt als uitzondering de bijdrage als bedoeld in 4.1.1. *[Forfaitaire bijdrage]* en de bijdrage als bedoeld *4.1.2. [Bijdrage "op maat"]*; zie hiertoe de uitleg hieromtrent bij de desbetreffende onderdelen.

Het publieke spoor
In het geval dat de gemeente Uden een exploitatieplan heeft vastgesteld, moet het college volgens de Wet ruimtelijke ordening binnen 3 maanden na voltooiing van de in het exploitatieplan opgenomen werken, een afrekening vaststellen. Hieruit moet blijken of de werkelijk gemaakte kosten overeenkomen met de raming in het exploitatieplan.
Wanneer de herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5% lager ligt dan de in rekening gebrachte bijdrage moet de gemeente Uden het verschil terugbetalen, inclusief de rente over dat betreffende bedrag. Wanneer dus de werkelijke kosten hoger uitvallen, kan de gemeente dus blijven zitten met een ongedekt tekort.

Bijlage

A Investeringslijst Bovenwijkse Voorzieningen