

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498 2362

Aan De Gemeenteraad

Van Ed Anker

Datum 27 januari 2022

Onderwerp Kostenverhaal onder de Omgevingswet

Uw raad heeft gevraagd om helderheid te geven voor wat betreft het kostenverhaal in het kader van de Omgevingswet (hierna Ow). Via deze memo reageer ik op uw vraag.

Kostenverhaal

Kostenverhaal bestaat ook onder de huidige Wet ruimtelijke ordening. Er is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) een kostensoortenlijst opgenomen, waarop alle kostensoorten zijn vermeld die de gemeente publiekrechtelijk mag en soms moet verhalen (zie het Bro).

Onder de huidige Wet ruimtelijke ordening zijn er twee smaken om aan kostenverhaal inhoud te geven: via een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) of via een exploitatieplan (publiekrechtelijk). In Zwolle hebben wij tot nu toe altijd via anterieure overeenkomsten vorm gegeven aan kostenverhaal. Een exploitatieplan is een moeizaam instrument: tijdrovend, minder flexibel en kostbaar omdat het jaarlijks herzien moet worden.

Onder de Ow wordt het instrument exploitatieplan overboord gegooid. Maar ook onder de nieuwe wet moet het kostenverhaal wel verzekerd blijven (artikel 13.11 Ow en hfdstuk 8.4 en bijlage IV Omgevingsbesluit). Daarom zijn er, ook na invoering van de Ow, opnieuw twee smaken: kostenverhaal via een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) en kostenverhaal via regels die **in** het omgevingsplan opgenomen worden (publiekrechtelijk).

Het nieuwe zit hem in de publiekrechtelijke exploitatieregels, omdat hierin meer mogelijk is dan onder de huidige wet. Er is namelijk kostenverhaal met een tijdvak mogelijk. Deze wijze van publiekrechtelijk kostenverhaal lijkt het meest op het oude exploitatieplan.

En er is een geheel nieuwe manier van kostenverhaal mogelijk, namelijk kostenverhaal zonder tijdvak. Deze manier van kostenverhaal geeft de mogelijkheid om beter aan te sluiten bij de steeds complexer wordende, veelal binnenstedelijke, gebiedsontwikkelingen. Dit is toe te passen als het niet van tevoren duidelijk is wat er precies gerealiseerd wordt, welke kosten en opbrengsten dat met zich meebrengt en die je niet altijd tevoren kunt ramen.

Hoe ga je om met publiekrechtelijk kostenverhaal? In welk jasje giet je dat voor welk gebied en wat zijn daar de consequenties van? Dat moet goed worden geanalyseerd, alvorens een conclusie hierover aan uw raad kan worden voorgelegd.

Datum

27 januari 2022

In het kader van de routekaart gebiedsontwikkeling wordt een eenduidige werkwijze uitgewerkt voor toepassing van kostenverhaal bij vastgoed- en gebiedsontwikkelingen. Het gaat hierbij om de kosten die we wettelijk kunnen en moeten verhalen, kostensoorten en producten, moment van verhalen en te hanteren tarieven.

Planning

Wij verwachten de uitwerking ambtelijk in maart afgerond te hebben en zullen het dan verder brengen.

Gebiedsoverstijgende kosten

Naast de kostensoortenlijst zijn wij bezig met het opstellen van een nota om een financiële bijdrage voor gebiedsoverstijgende voorzieningen te kunnen verhalen. Deze financiële bijdrage is onder de Wro alleen privaatrechtelijk verhaalbaar, onder de Ow is dit privaatrechtelijk én publiekrechtelijk mogelijk (art. 13.22 Ow). De basis hiervoor ligt al in onze omgevingsvisie.

Wij werken momenteel aan een stadsbrede voorzieningenlijst. Het blijkt bij deze uitwerking vooral om netwerkvoorzieningen te gaan. Verder wordt er nu gekeken naar de wijze van toerekenen (vanuit welk gebied hoeveel), de omvang van de bijdrage en de juridische uitwerking. Voor dat laatste zijn we nog in afwachting van de vaststelling van een ontwerpbesluit (AMvB).

Planning

Voor de zomer zal de raad over de nota worden bijgepraat, besluitvorming zal rond de zomer gaan plaatsvinden.

Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied

Tenslotte is er nog een categorie van kosten benoemd in artikel 13.23 Ow die verhaald kunnen worden, bovenop de andere twee categorieën. Het gaat om kosten ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De mogelijkheid om deze kosten te verhalen is afhankelijk van het feit of er een functionele samenhang is tussen de activiteit en de ontwikkeling en is afhankelijk van het feit of de bekostiging niet anderszins is verzekerd.

Planning

Dit zal worden ingebracht in het proces “wijzigen omgevingsplan” om nader te onderzoeken.