

**Agendapunt:****Indiener:** - college van burgemeester en wethouders**Datum:** 4 oktober 2011**Portefeuillehouder(s):** M. Schreurs**Portefeuille(s):** Vastgoed, Ruimte**Contactpersoon:** Bart Verwijmeren, afdeling Vastgoed**Tel.nr.:** 428356 **E-mailadres:** verwijmeren.b@woerden.nl

Onderwerp: handleiding Kostenverhaal

De raad besluit:

- tot vaststelling van de 'handleiding Kostenverhaal';
- tot inwerkingtreding van de handleiding Kostenverhaal één dag na publicatie ervan.

Inleiding:

Bij het beoordelen van ruimtelijke plannen worden door de gemeentelijke organisatie veel kosten ('plankosten') gemaakt. Tevens zijn als gevolg van ruimtelijke plannen (zoals woningbouw) soms voorzieningen nodig buiten het plangebied (zogenoeten 'bovenwijkse voorzieningen', bijvoorbeeld toegangswegen). Om o.a. genoemde plankosten en bovenwijkse kosten het hoofd te bieden, worden betreffende kosten verhaald op de belanghebbenden/ontwikkelaars van die plannen.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is door de gemeente veel ervaring opgedaan met het kostenverhaal. In de Wro is het kostenverhaal verplicht gesteld. Naar aanleiding van de Wro heeft de gemeente instrumenten ontwikkeld (o.a. modelcontracten), die de afgelopen jaren zijn gebruikt in de praktijk. Ten behoeve van een eenduidig kostenverhaal is een handleiding gemaakt, waarin o.a. de bovenwijkse bijdragen (per m² bvo) zijn vastgelegd:

Woningen	€ 29,01
Bedrijven	€ 6,49
Kantoren	€ 15,63
Overig	€ 11,40

Bevoegdheid:

De gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 147 Gemeentewet.

Beoogd effect:

Het op eenduidige wijze verhalen van kosten bij ruimtelijke plannen c.q. planologische wijzigingen. Partijen die profijt hebben van het realiseren van een bouwproject, moeten ook de lasten dragen. Op die manier wordt *free riding* tegengegaan. Als niet de baathebbende betaalt, worden de kosten in feite (via de algemene dienst) omgeslagen over alle Woerdenaren. Dat zijn de Woerdenaren die niet delen in de winst van het betreffende bouwproject.

Datum: 4 oktober 2011

Vanaf het moment van inwerkingtreding van de handleiding Kostenverhaal wordt:

- de bestaande kostenverhaalwerkwijze bij bouwprojecten formeel vastgesteld, welke werkwijze inhoudt dat vooraf de kosten voor haalbaarheidsverzoeken en bestemmingswijzigingen worden verhaald op degene die gebaat is bij het project; dit verhaal gebeurt door middel van (in eerste instantie) een overeenkomst en (ten finale, indien geen overeenkomst kan worden gesloten) door middel van een exploitatieplan;
- de nieuwe bovenwijkse systematiek vastgesteld (nu gelden € 31,- resp. € 7,- per m², vanaf inwerkingtreding worden bovengenoemde bedragen per m² bvo).

De beleidsregels in de handleiding Kostenverhaal geven grotendeels invulling aan wettelijke kostenverhaalsbepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening. Er kan niet van die bepalingen worden afgeweken, het kostenverhaalsbeleid geldt voor alle bouwinitiatieven, zowel de professionele als particuliere.

Argumenten:

"De belanghebbende betaalt" is een het uitgangspunt in de handleiding Kostenverhaal: degene die belang heeft bij een planologische wijziging, moet de kosten vergoeden die worden gemaakt vanwege die planologische wijziging.

Kanttekeningen:

De bovenwijkse bijdragen zullen periodiek worden aangepast aan de hand van de op dat moment beoogde bovenwijkse voorzieningen respectievelijk beoogde kostendragers (nieuwbouw woningen e.d.). Tevens zullen algemene (bouw)kostencorrecties worden doorgevoerd. Deze periodieke aanpassingen zijn een bevoegdheid van het college.

Financiën:

De bijdragen die vanaf de vaststelling van deze handleiding worden geïnd, worden gestort in de (nieuw te maken) 'Reserve bovenwijkse voorzieningen' respectievelijk 'Reserve bijdragen ruimtelijke ontwikkeling'. Deze reserves gelden als zogenoemde bestemmingsreserves. De financieel consulent heeft vastgesteld dat het aanmaken van deze reserves - gegeven het op termijn vervallen van de oude reserves - geen strijdigheid oplevert met de G2-richtlijnen.

De huidige fondsen c.q. bestemmingsreserves, dat wil zeggen de 'Reserve Infrastructurele Werken' respectievelijk het 'Groenfonds' blijven (voorlopig) bestaan naast de nieuwe reserves, omdat die huidige reserves voor een deel dezelfde doelbestemmingen dienen. Een en ander in verband met de destijds in rekening gebrachte bedragen en de realisatie van de voorzieningen waarvoor die bedragen zijn bestemd. Zodra alle oude fondsbijdragen zijn geïnd, vervallen laatstgenoemde fondsen.

Uitvoering:

Zodra de handleiding is vastgesteld, zullen de nieuwe bovenwijkse tarieven worden gehanteerd. De handleiding omvat beleidsregels die in werking treden een dag nadat de handleiding is gepubliceerd.

Communicatie:

In het voorjaar is het kostenverhaalsbeleid gepresenteerd aan de raadscommissie Ruimte. Een kopie van die presentatie is bij dit voorstel gevoegd. Na vaststelling van de handleiding zal de handleiding worden gepubliceerd op www.woerden.nl. De handleiding omvat met name formalisering van bestaand beleid en invulling van nationale wetgeving. Tegelijkertijd wordt - ten aanzien van het kostenverhaal - een andere systematiek geïntroduceerd t.a.v. de bovenwijkse voorzieningen.

Datum: 4 oktober 2011

Deze systematiek zal in de meeste gevallen 'materieel' geen verandering teweeg brengen voor de klant. Toch zal in overleg met de communicatiedeskundige extra bekendheid aan de handleiding worden gegeven, zodat de klant zich optimaal geïnformeerd weet (vgl. infopagina, e.d.).

Samenhang met eerdere besluitvorming:

- Collegebesluit d.d. 6 juli 2009 (nr. A-535)
- Collegebesluit d.d. 16 februari 2010 (nr. A-111)
- Collegebesluit d.d. 16 februari 2010 (nr. A-109)

Bijlagen:

- Handleiding Kostenverhaal
- Sheets presentatie aan gemeenteraad

De indiener: - Burgemeester en wethouders van Woerden
de secretaris de burgemeester


W. Wieringa


mr. H.W. Schmidt