



**Indiener:** college van burgemeester en wethouders

**Datum:** 11 november 2014

**Portefeuillehouder(s):** M.J. Schreurs

**Portefeuille(s):** Vastgoed, Ruimte

**Contactpersoon:** B. Verwijmeren

**Tel.nr.:** 8356

**E-mailadres:** [verwijmeren.b@woerden.nl](mailto:verwijmeren.b@woerden.nl)

---

**Onderwerp:** nota Kostenverhaal 2014

---

**De raad besluit:**

1. de 'nota Kostenverhaal 2014' vast te stellen en de 'handleiding Kostenverhaal 2011' in te trekken;
2. de nieuwe uurtarieven en bovenwijkse bedragen vast te stellen;
3. de bevoegdheid tot het vaststellen van uurtarieven en bovenwijkse bedragen te delegeren aan het college

---

**Inleiding:**

Op 1 juli 2008 trad de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. Met die Wro werd iets geheel nieuws geïntroduceerd: verplicht kostenverhaal bij ruimtelijke plannen.

**Sinds 2008 veel veranderd**

Veel gemeenten vonden het de eerste jaren moeilijk om uitvoering te geven aan het verplichte kostenverhaal. Er bestonden *inhoudelijk* nog veel onduidelijkheden. De wetgever had op bepaalde vragen nog geen antwoord, maar er zou bij de toepassing van de wet steeds meer duidelijk worden, zo was de gedachte (jurisprudentie, algemene maatregelen van bestuur, e.d.). Daarnaast moest elke gemeente een manier vinden om het kostenverhaal in te passen in het bestaande planologische *proces*.

**Uitgangspunt: gezamenlijk tot overeenstemming komen**

Als een van de eerste gemeenten publiceerde Gemeente Woerden een beleidsstuk ten behoeve van de toepassing van de kostenverhaalsverplichting: de handleiding Kostenverhaal 2011. Sinds de inwerkingtreding van de Wro heeft Gemeente Woerden al circa 30 contracten afgesloten. Dit betreffen zowel intentiecontracten als de in de Wro bedoelde (anterieure) exploitatiecontracten. Er zijn tot op heden in de gemeente Woerden geen exploitatieplannen opgesteld, de gemeente is er in geslaagd in alle gevallen anterieur tot overeenstemming te komen. Dit is overigens ook in de geest van de wetgeving. Het exploitatieplan dient als stok achter de deur indien anterieur kostenverhaal niet slaagt.

**Gemeenteraad stelt systematiek vast**

De bovenwijkse tarieven moeten thans worden herzien op basis van de in 2013 aangepaste en reeds vastgestelde structuurvisie. In de structuurvisie zijn wijzigingen opgenomen ten aanzien van de geplande voorzieningen (kostenveroorzakers) respectievelijk voorziene bouwprojecten (kostendragers). Tegelijkertijd wil het college de gelegenheid te baat nemen om, op basis van de ervaring in de afgelopen jaren, tot vereenvoudiging van de handleiding overgaan.

Met name voor de slagvaardigheid is het praktischer om ten aanzien van de besluitvorming een duidelijk onderscheid te maken tussen enerzijds de *systematiek* van het kostenverhaal (= beleid) en anderzijds de feitelijke *tarieven* die uit deze systematiek voortvloeien (uitvoering). Zodoende leggen we aan de gemeenteraad twee documenten voor:

1. nota Kostenverhaal 2014 (= systematiek, altijd ter besluitvorming naar gemeenteraad)
2. bijlagen: bovenwijkse bedragen en uurtarieven (deze keer ter besluitvorming naar gemeenteraad, maar bij volgende gelegenheden vast te stellen door het college)

### **College actualiseert bedragen aan de hand van systematiek**

De oude handleiding Kostenverhaal beoogde weliswaar eveneens de tarieven eenmalig te laten vaststellen door de gemeenteraad en vervolgens telkens separaat te laten vaststellen door het college. Echter, deze collegebevoegdheid vloeide slechts *impliciet* voort uit het gemeenteraadsbesluit van destijds. Er is niet *expliciet* over besloten in de gemeenteraad. Vandaar dat nu uitdrukkelijk aan de gemeenteraad wordt verzocht om de periodieke doorrekening van bedragen te delegeren aan het college. Zodoende kan bij wijziging in het aantal of de omvang van voorzieningen respectievelijk projecten het nieuwe tarief eenvoudig worden herberekend en vastgesteld.

Het betreft twee soorten tarieven:

- uurtarieven medewerkers (die zijn afgeleid van o.a. werkelijk kosten enerzijds en het advies van het ministerie anderzijds), deze tarieven worden jaarlijks in de grondprijnsbrief vastgesteld (de tarieven voor 2014 zijn reeds vastgesteld)
- bovenwijkse bijdragen (die zijn afgeleid van het aantal m2 verwachte ontwikkelingen/kostendragers resp. het aantal m2 verwachte voorzieningen op basis van de structuurvisie)

### **Uitvoeringsdocumenten worden (door)ontwikkeld door de medewerkers**

Voor de uitvoering van de Wro heeft gemeente Woerden in 2011 enkele werkdocumenten ontwikkeld (brieven, voorbeeldcontracten, stroomschema, e.d.). Bij het opstellen van anterieure contracten wordt echter telkens maatwerk geleverd. De werkdocumenten worden ook voortdurend aangepast aan de actualiteit. Zodoende zijn deze documenten zeer dynamisch. Bij de oude handleiding Kostenverhaal 2011 waren enkele van die werkdocumenten gevoegd. Dit had tot doel om inwoners (en gemeenteraad) aan de hand van voorbeelden bekend te maken met de nieuwe werkwijze. Nu het fenomeen 'kostenverhaal' voldoende bekend is, worden die voorbeelden niet meer bij de nieuwe nota Kostenverhaal 2014 gevoegd.

---

### **Bevoegdheid:**

- de gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van de nota Kostenverhaal 2014, evenals bevoegd tot het intrekken van de oude 'handleiding Kostenverhaal 2011' (=beleid): art. 147 Gemeentewet
- de gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van de uurtarieven en bovenwijkse bedragen die voortvloeien uit het beleid: art. 147 Gemeentewet.
- gemeenteraad kan de bevoegdheid om de tarieven en bedragen vast te stellen (= uitvoering van beleid) delegeren aan het college: art. 156 Gemeentewet.

---

### **Beoogd effect:**

- vaststellen van de nota Kostenverhaal 2014, waarvan de tekst is vereenvoudigd ten opzicht van het beleidsstuk uit 2011 en tevens ontdaan is van een aantal bijlagen die voor verwarring zouden kunnen zorgen (tevens intrekken oude beleid, d.w.z. de 'handleiding Kostenverhaal 2011' ter voorkoming van misverstanden);
- het in overeenstemming brengen van de bovenwijkse bijdragen met de structuurvisie 2013 en het vaststellen van herijkte uurtarieven;
- het vereenvoudigen van de vaststelling van periodieke aanpassing van uurtarieven en bovenwijkse bedragen

---

### **Argumenten:**

- De gemeente streeft ernaar om het beleid te presenteren in documenten die goed leesbaar zijn. Het vereenvoudigen van beleidsstukken komt tegemoet aan dat streven, evenals het achterwege laten van mogelijk verwarrende bijlagen en voorbeelden. Zodoende is de nota vereenvoudigd.
- De bovenwijkse bedragen zijn in beginsel bedoeld ter dekking van bovenwijkse voorzieningen. Als er een wijziging plaatsvindt in het aantal voorzieningen (kostenveroorzakers) of in het

---

aantal bouwprojecten (kostendragers), moeten daarom de bedragen worden herberekend aan de hand van deze nieuwe situatie. Ook de uurtarieven dienen in overeenstemming te zijn met enerzijds de werkelijke arbeidskosten en anderzijds niet te ver af te wijken van de tarieven die vanuit de centrale overheid worden geadviseerd.

- Het periodiek aanpassen van bedragen betreft toepassing van het bestaande beleid, dus het ligt voor de hand om deze uitvoeringstechnische handeling niet door de gemeenteraad te laten plaatsvinden; op deze manier kunnen aanpassingen van de structuurvisie sneller worden doorberekend in de bedragen.

---

**Kanttekeningen: n.v.t.**

---

**Financiën:**

De bovenwijkse bedragen die worden betaald door de ontwikkelende/bouwende partijen, worden in de administratie zodanig gealloceerd dat die bedragen herkenbaar zijn als afkomstig uit het bovenwijkse kostenverhaal.

---

**Uitvoering:**

De toepassing van de nota Kostenverhaal 2014 en de toepassing van de nieuwe tarieven (tarieven bovenwijks resp. uurtarieven) zal plaatsvinden vanaf het moment dat de nota en de tarieven zijn kenbaar gemaakt door middel van publicatie op [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl).

---

**Communicatie:**

De 'handleiding Kostenverhaal 2014' zal direct na vaststelling worden gepubliceerd op [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl). De uurtarieven en nieuwe bovenwijkse tarieven worden gepubliceerd in de eerstvolgende grondprijsbrief, die eveneens op de website wordt gepubliceerd.

---

**Samenhang met eerdere besluitvorming:**

De 'nota Kostenverhaal 2014' is de opvolger van de 'handleiding Kostenverhaal 2011'. Laatstgenoemd document is vastgesteld bij besluit d.d. 4 oktober 2011 met kenmerk 11R.0159.

---

**Bijlagen:**

1. handleiding Kostenverhaal 2014 - 14i.04011
2. bovenwijkse bedragen als bijlage 1 bij nota kostenverhaal 2014 - 14i.004012
3. uurtarieven als bijlage 2 bij nota kostenverhaal 2014 - 14i.004013

---

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer



# nota Kostenverhaal 2014

ten behoeve van

haalbaarheidstoetsen  
(intentiecontract)

en

planologische wijzigingen  
(exploitatiecontract / exploitatieplan)

# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>Doel van de grondexploitatiewet</b> .....	<b>3</b>
<b>Toepasselijkheid</b> .....	<b>3</b>
<i>Groot / klein</i>	
<i>Commercieel / maatschappelijk</i>	
<i>Wel / niet in combinatie met verkoop van gemeentegrond</i>	
<i>Perspectief: passieve ontwikkelingen</i>	
<b>A. Wettelijke bepalingen</b> .....	<b>3</b>
1. afdeling 6.4. Wet ruimtelijke ordening (Wro)	
- kostenverhaal niet vrijblijvend, maar verplicht: artikel 6.12 Wro	
2. afdeling 6.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	
- aangewezen bouwplan: artikel 6.2.1 Bro	
- kostensoortenlijst: artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro	
<b>B. Gemeentelijk beleid</b> .....	<b>4</b>
1. Voorkeur voor privaatrechtelijk kostenverhaal	
2. Grondexploitatiewet vs. gemeentelijke leges	
3. Publicatie exploitatieovereenkomst	
<b>C. Gemeentelijk instrumentarium</b> .....	<b>5</b>
1. intentie-overeenkomst	
2. exploitatie-overeenkomst	
3. exploitatieplan	
4. plankostenscan	
5. uurtarieven	
6. bovenwijkse kosten: artikel 6.2.4 sub e Bro	
6.1 definitie	
6.2 toetsingscriteria	
6.3 overige uitgangspunten	

## **Inleiding**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De wijze waarop de wet wordt toegepast door de gemeente is vastgelegd in de handleiding Kostenverhaal 2011 (gepubliceerd 18 januari 2012). Deze handleiding wordt vervangen door onderhavige nota Kostenverhaal 2014. Er is voor gekozen om de tarieven niet meer in de nota op te nemen, maar in de jaarlijkse grondprijnsbrief. Op die manier hoeft niet telkens een raadsbesluit te worden genomen voor de periodieke aanpassing van de bedragen. De gemeenteraad kan bij besluitvorming omtrent bijvoorbeeld de ruimtelijke structuurvisie wél sturing geven. Het doorrekenen van bedragen op basis van de een gewijzigde structuurvisie is in die zin uitvoering van beleid en derhalve een collegebevoegdheid.

Het wettelijk verplichte kostenverhaal is vastgelegd in afdeling 6.4 Wro (ook wel: 'Grondexploitatiewet' of 'afdeling Grondexploitatie'). Ten behoeve van een eenduidige toepassing van het kostenverhaalsbeleid is in onderhavige nota Kostenverhaal neergelegd welke richtlijnen bij de gemeente Woerden worden gehanteerd.

## **Doel van de grondexploitatiewet**

Met de Grondexploitatiewet wordt de rol van gemeente en grondeigenaren bij particuliere grondexploitatie verduidelijkt. Een grondeigenaar mag in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen (zelfrealisatie). De gemeente wil daarentegen de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar kwaliteit en een eerlijke verdeling van de kosten. Afdeling 6.4 Wro biedt de gemeente de mogelijkheid om die kwaliteit en eerlijke kostenverdeling te bereiken.

Doelstelling van de wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en de mogelijkheid tot het stellen van bepaalde locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en *free riders* niet meer de kans geeft het kostenverhaal te ontwijken. Daarnaast wil de wetgever meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie.

In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk als publiekrechtelijk spoor.

## **Toepasselijkheid**

In deze nota zijn de gemeentelijke uitgangspunten weergegeven met betrekking tot kostenverhaal bij de ontwikkeling van een locatie. Het gaat daarbij om locatie-ontwikkeling in de breedste zin van het woord. In feite betreft het alle plannen, met uitzondering van plannen die reeds 1-op-1 in het geldende bestemmingsplan passen. Voor laatstgenoemde plannen vindt het kostenverhaal uitsluitend plaats via de leges. De regelgeving omtrent leges is opgenomen in de gemeentelijk legesverordening.

### *Groot / klein*

Een locatie-ontwikkeling kan een hele woonwijk betreffen, maar het kan ook om de realisatie van slechts één woning gaan. Zelfs op een aanbouw die niet zonder meer binnen het bestemmingsplan past, kunnen de richtlijnen in deze nota van toepassing zijn. In het Besluit ruimtelijke ordening zijn de soorten bouwplannen aangewezen waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is.

### *Commercieel / maatschappelijk*

De kostenverhaalsrichtlijnen gelden voor zowel commerciële bouw (bijv. woningen, bedrijven) als maatschappelijk te ontwikkelen vastgoed (bijv. sportvelden, scholen).

### *Wel / niet in combinatie met verkoop van gemeentegrond*

Als er een ontwikkeling plaatsvindt in combinatie met verkoop van gemeentegrond zijn doorgaans de kosten (waaronder plankosten en bovenwijkse bijdragen) verdisconteerd in de koopsom. In geval van gemeentelijke gronduitgifte worden de kosten verhaald in de

gronduitgifteprijs. Daarbij zij opgemerkt dat de uitgifteprijs in de regel niet hoger zal zijn dan een marktconforme prijs. Omdat deze koopsom niet onuitputtelijk is, verdient het aanbeveling om ook bij ontwikkelingen in combinatie met gemeentegrondverkoop een (plan)kostenscan te maken. Als sprake is van een zogenoemd 'aangewezen bouwplan' ex art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, dan is het zelfs verplicht om een dergelijk kosteninzicht te verschaffen, teneinde in de planologische procedure te kunnen aantonen dat het kostenverhaal werkelijk 'anderszins verzekerd' is als bedoeld in art. 6.12 Wro.

#### *Perspectief: passieve ontwikkelingen*

Aangezien bij verkoop van gemeentegrond de verantwoording van het kostenverhaal vooral intern is gericht (en derhalve in beginsel minder precair is), zijn de richtlijnen in deze nota opgesteld met vooral het oog op kostenverhaal bij ontwikkelingen op eigendommen van derden, op initiatief van diezelfde derden ('passief c.q. faciliterend ontwikkelen') of ontwikkelpartners. Deze invalshoek is gekozen omdat bij ontwikkelingen op gemeentelijke eigendommen ('actief ontwikkelen') de kosten gewoonlijk voldoende zijn doorberekend in de grondprijs die door de ontwikkelende partij wordt betaald.

### **A. Wettelijke bepalingen**

#### 1. afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Tot 1 juli 2008 kon de gemeente zelf bepalen of kosten van een bouwplan verhaald werden op de belanghebbende bij dat project. Binnen het huidige stelsel van regelgeving moet de gemeente de kosten verhalen. Deze verplichting is neergelegd in afdeling 6.4. Wro, meer in het bijzonder artikel 6.12 van die afdeling.

#### *Kostenverhaal niet vrijblijvend, maar verplicht*

In artikel 6.12 Wro staat dat de gemeente een exploitatieplan moet vaststellen bij alle soorten bouwplannen "aan te wijzen bij algemene maatregel van bestuur". In dat exploitatieplan dienen alle kosten verplicht te zijn gedekt die door de gemeente worden gemaakt. De gemeente kan uitsluitend afzien van het opstellen van een exploitatieplan als de gemeentelijke kosten op een andere manier worden verhaald, bijvoorbeeld door middel van een exploitatieovereenkomst. In het planologische besluit zal in de financiële paragraaf (dat bestaat uit de drie onderdelen 'economische uitvoerbaarheid', 'kostenverhaal' en 'planschade') onder het kopje 'kostenverhaal' moeten worden verklaard hoe het verhaal van kosten is verzekerd.

#### 2. afdeling 6.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De algemene maatregel van bestuur waarop de wetgever doelt in artikel 6.12 Wro is het Bro. In het Bro zijn onder andere de kostenverhaalsplichtige bouwplannen aangewezen ('aangewezen bouwplannen'). Daarnaast is een lijst opgenomen van soorten kosten die mogen worden verhaald.

#### *Aangewezen bouwplan*

In artikel 6.2.1 Bro zijn de soorten bouwplannen aangewezen waarop artikel 6.12 Wro van toepassing is, dus voor welke plannen een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

#### *Kostensoortenlijst*

Niet alle kosten kunnen worden verhaald, uitsluitend de kostensoorten die zijn genoemd in artikel 6.2.3. t/m 6.2.6 Bro.

### **B. Gemeentelijk beleid**

#### 1. Voorkeur voor privaatrechtelijk kostenverhaal

In artikel 6.12 Wro wordt de mogelijkheid geboden om het kostenverhaal af te dwingen door middel van een exploitatieplan. Kostenverhaal via het exploitatieplan wordt ook wel het publiekrechtelijke kostenverhaal genoemd.

Tegenover de publiekrechtelijke manier staat de privaatrechtelijke manier. De gemeente geeft er de voorkeur aan om via de privaatrechtelijke weg tot het verhaal van gemeentelijke kosten te komen. In dit spoor sluit de gemeente anterieure overeenkomsten met particuliere

grondeigenaren. Uitsluitend indien de privaatrechtelijke route niet leidt tot (voldoende) resultaat zal de gemeente een exploitatieplan vaststellen. Het exploitatieplan vormt zodoende slechts de 'stok achter de deur', precies zoals de wetgever heeft bedoeld.

Doorgaans biedt het voor zowel de gemeente als de particuliere grondeigenaar voordelen om het kostenverhaal privaatrechtelijk te regelen. Het afsluiten van een exploitatieovereenkomst kost minder tijd dan het opstellen van een exploitatieplan. De gemeente is gebaat bij die tijdwinst. Anderzijds is het voor de particuliere grondeigenaar voordeliger, omdat het opstellen van een overeenkomst relatief goedkoop is. Het opstellen van een exploitatieplan gebeurt veelal door een gespecialiseerd bedrijf, hetgeen de particulier voor extra (door de gemeente te verhalen) rekenkosten stelt. Ook neemt het opstellen van een exploitatieplan voor de particulier veel tijd in beslag.

## 2. Grondexploitiewet vs. gemeentelijke leges

In de gemeentelijke legesverordening zijn de producten genoemd waarvoor leges zijn verschuldigd. Ook voor de 'aanvraag omgevingsvergunning' en de 'aanvraag haalbaarheidstoets' zijn legesbedragen opgenomen in de verordening. De leges blijven bestaan naast het kostenverhaal (dat plaatsvindt op basis van intentieovereenkomst of exploitatieovereenkomst/exploitatieplan). De leges zien namelijk uitsluitend op de dekking van slechts een zeer klein deel van de kosten (namelijk de directe kosten die verband houden met de feitelijke vergunningverlening resp. haalbaarheidsbeantwoording).

Om niettemin te voorkomen dat bepaalde kosten dubbel in rekening worden gebracht is in de legesverordening van de gemeente Woerden een speciale bepaling opgenomen. Die bepaling stelt dat vrijstelling van leges kan plaatsvinden indien reeds op andere wijze (dus bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst) diezelfde kosten worden verhaald. Dit sluit aan bij het streven van de wetgever om het kostenverhaal te laten plaatsvinden met de Wro als uitgangspunt.

## 3. Publicatie exploitatieovereenkomst

Het is verplicht om kenbaar te maken dat een overeenkomst van grondexploitatie is gesloten. In de wet is een termijn genoemd van 14 dagen. Binnen die termijn wordt de gemeente geacht een aankondiging te doen en de zakelijke inhoud van de overeenkomst te beschrijven en ter inzage te leggen.

## C. Gemeentelijk instrumentarium

### 1. intentie-overeenkomst

De Grondexploitiewet ziet op het kostenverhaal bij aangewezen bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Echter, er komen bij de gemeente heel vaak plannen binnen die niet de vorm van een omgevingsvergunningaanvraag hebben en/of zelfs geen aangewezen bouwplan betreffen. Het zijn schetsplannen, gedachtenexperimenten en dergelijke, die nadere uitwerking vergen. Zulke schetsen gaan vaak gepaard met het verzoek aan de gemeente om aan te geven in hoeverre het plan 'haalbaar' is of de vraag hoe de schets moet worden aangepast om met succes een vergunningaanvraag te doen.

Dergelijke verzoeken van initiatiefnemers worden ook wel haalbaarheidsverzoeken genoemd. Het beantwoorden van haalbaarheidsverzoeken kost vaak veel tijd, soms zelfs meer dan het afhandelen van een omgevingsvergunningaanvraag. De afhandeling van een haalbaarheidsverzoek vergt o.a.

- intern overleg (stedenbouw, planologie, milieu, verkeer, enz.);
- inhoudelijk beoordelen (externe onderzoeken toetsen, ruimtelijke onderbouwing);
- bedenken van alternatieven ("hoe is het eventueel wél mogelijk");
- extern overleg (opdrachten/onderzoeken uitzetten, alternatief bespreken, e.d.).

Om de kosten te dekken die gemoeid zijn met het uitpluizen en aanpassen van haalbaarheidsverzoeken moet eerst een intentieovereenkomst worden gesloten waarin de verzoeker zich verbindt om alle gemeentelijke kosten te vergoeden die gemoeid zijn met het haalbaarheidsverzoek.



De gemeente is niet wettelijk verplicht om haalbaarheidsverzoeken in behandeling te nemen. De wet kent wel een procedure voor vergunningaanvragen, maar niet voor haalbaarheidsverzoeken (of vergelijkbare omschrijving). De gemeente mag dus het haalbaarheidsverzoek opvatten als een (incomplete) vergunningaanvraag en zou als reactie kunnen volstaan met een besluit om de omgevingsvergunning niet te verlenen. Bij de gemeente Woerden is er echter voor gekozen om wel haalbaarheidstoetsen uit te voeren, zij het dat dan vooraf zeker moet zijn dat de kosten van de betreffende haalbaarheidstoets zijn gedekt. Daartoe wordt met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst afgesloten.

## 2. exploitatie-overeenkomst

Ten behoeve van het kostenverhaal bij omgevingsvergunningaanvragen wordt een exploitatieovereenkomst gesloten. De Wro spreekt van een 'overeenkomst van grondexploitatie'. Het gaat dan om het verhaal van met name

- a. uren van gemeente-medewerkers
- b. kosten voor civieltechnisch werk
- c. kosten als gevolg van planschadeclaims en
- d. kosten voor bovenwijkse voorzieningen.

## 3. exploitatieplan

Vooralsnog zijn er geen exploitatieplannen opgesteld door de gemeente. Indien dit in de toekomst nodig mocht blijken, dan zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van het model dat sinds 1 juli 2008 door het ministerie wordt (door)ontwikkeld. Dit model is ook bij het verschijnen van deze aangepaste nota Kostenverhaal 2014 nog niet vastgesteld.

## 4. plankostenscan

Bij zowel het aangaan van een intentie- als exploitatieovereenkomst wordt een raming gemaakt van de plankosten die gemoeid zijn met het haalbaarheidsverzoek resp. de vergunningaanvraag. De inschatting kan gemaakt worden op basis van de eigen ervaringscijfers, waarvan er steeds meer beschikbaar zijn. Toch is het niet altijd makkelijk een begroting van het aantal uren en andere kosten te maken. Er kan dan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van een vaste formule c.q. plankostenscan op basis van het model dat door het ministerie is ontwikkeld. Ook de door het ministerie ontwikkelde plankostenscan blijkt echter niet altijd geschikt. Bij het invullen van de scan ten behoeve van de omgevingsvergunning voor één woning blijkt dat de kosten exorbitant hoog worden ingeschat. Dit is niet altijd vergelijkbaar met de situatie in Woerden. Er zal daarom telkens per situatie bepaald worden op welke wijze de plankosten zo goed mogelijk kunnen worden geraamd. In sommige gevallen spreekt de gemeente Woerden met de exploitant af om op basis van nacalculatie de kosten te verrekenen.

## 5. uurtarieven

Bij de bepaling van de uurtarieven die in rekening worden gebracht, zal gekeken worden naar enerzijds de ministeriële richtlijnen, anderzijds naar de 'werkelijke kosten' die intern worden doorberekend. De actuele tarieven worden in de grondprijnsbrief vermeld en door het college periodiek geactualiseerd.

Feitelijk onderzoek door een specialistisch bedrijf (bijvoorbeeld t.b.v. een milieukundige of stedenbouwkundige onderbouwing) wordt meestal in opdracht van de aanvrager verricht. De aanvrager betaalt dan rechtstreeks aan de betreffende derde.

## 6. bovenwijkse kosten: artikel 6.2.4 sub e Bro

De soorten van kosten die kunnen worden verhaald zijn limitatief opgesomd in artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 (Bro). In artikel 6.2.4 sub e Bro wordt een specifieke kostensoort omschreven die gewoonlijk wordt aangeduid als 'bovenwijkse kosten'. Hieronder is aangegeven op welke manier dergelijke bovenwijkse kosten door de gemeente worden verhaald.

### 6.1 definitie

#### *bovenwijkse kosten*

Onder bovenwijkse kosten wordt verstaan de kosten van werken, werkzaamheden, maatregelen en voorzieningen die een functie hebben voor één of meer exploitatiegebieden, onder andere voor het exploitatiegebied ten laste waarvan op dat moment het verhaal van (een deel van) die bovenwijkse kosten plaatsvindt. De voorziening kan buiten het betreffende exploitatiegebied gelegen zijn.

Voorbeelden van bovenwijkse voorzieningen:

- een weg die is aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van verschillende woonwijken en waarbij derhalve de onderscheiden bouwplannen/partijen die belang hebben bij de ontsluiting van betreffende woonwijken zullen de kosten van de 'bovenwijkse weg' naar evenredigheid worden verhaald);
- een gezamenlijke waterbergingsfaciliteit die noodzakelijk is als gevolg van de realisatie van een aantal door afzonderlijke partijen ontwikkelde bouwwerken.

In plaats van de term 'bovenwijkse kosten' wordt in de literatuur ook wel gebruikt 'bovenplanse kosten' of 'meerwijkse kosten'. Er wordt dan telkens hetzelfde bedoeld. De termen zijn inwisselbaar. Een verwijzing naar bovenwijkse kosten kan -behalve in 6.2.4 Bro- ook gevonden worden in artikel 6.13 lid 7 Wro en artikel 6.24 lid 1 sub a Wro.

## 6.2 toetsingscriteria

Kosten die verhaald worden op de degene die een aangewezen bouwplan ontwikkelt, worden getoetst op basis van drie criteria: profijt, toerekenbaarheid (ook wel: causaliteit) en proportionaliteit.

Bij de bepaling *of* en *in hoeverre* bepaalde bovenwijkse kosten kunnen worden toegerekend aan een bepaald exploitatiegebied, worden drie criteria gehanteerd:

<b>PROFIJT</b>
<b>TOEREKENBAARHEID</b>
<b>PROPORTIONALITEIT</b>

### *Profijt*

Het exploitatiegebied moet nut ondervinden van de te treffen voorziening. Veelal betreft het een fysiek nut voor het exploitatiegebied, zoals bij een gemaalgebouw dat zorgt voor de waterhuishouding. Het kan echter ook een niet-fysiek nut zijn, zoals bij het opheffen van stankcirkels of compensatiemaatregelen buiten een gebied. In dat geval schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden. Controlevraag: heeft de ontwikkeling baat bij de betreffende voorziening?

### *Toerekenbaarheid*

Er moet een *causaal* verband zijn tussen de kosten van de voorziening en de (beoogde) ontwikkeling. Causaal verband wordt vertaald als een 'oorzaak/gevolg'-relatie. Dit brengt met zich mee dat aangetoond moet kunnen worden dat de betreffende kosten "niet" of "niet als zodanig" zouden zijn gemaakt indien de (beoogde) ontwikkeling niet zou hebben plaatsgevonden. Ook indien de kosten van een voorziening op een andere wijze gefinancierd worden, bijvoorbeeld via het hanteren van gebruikstarieven, dan zijn deze niet toerekenbaar. Denk bijvoorbeeld aan: kosten van nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en/of gebouwde parkeervoorzieningen. Controlevraag: Zouden de kosten niet of niet als zodanig zijn gemaakt indien de ontwikkeling niet zou hebben plaatsgevonden?

### *Proportionaliteit*

Als verscheidene exploitatiegebieden profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld. Naar mate een gebied meer profijt heeft, draagt deze meer bij aan de kosten. Ook dient te worden bekeken in hoeverre bestaande gebieden profiteren. Als 'maatstaf' om de proportionaliteit te kunnen bepalen wordt waar mogelijk aangesloten bij de best beschikbare of geschatte gebruiksgegevens. Denk aan: verkeersintensiteit, bewonersaantal,

woningaantal, vierkante meters gebruiksruimte, enz. Controlevraag: in welke mate profiteert het gebied van de voorziening?

### 6.3 overige uitgangspunten *functies en eenheden*

Bij de toerekening van kosten kan onderscheid gemaakt worden in diverse soorten functies, zoals wonen, bedrijvigheid, kantooractiviteit en overige functies (bijv. detailhandel, *leisure* of agrarische functies als kassentuinbouw). Voorts wordt in de praktijk met allerlei verschillende eenheden gerekend (kavels, aantallen, bruto vloeroppervlak, etc.).

#### *gewogen basiseenheid*

Naar analogie van het rekenmodel dat door het ministerie van VROM is gehanteerd (vgl. de 'Handreiking grondexploitatiewet'), is er bij de gemeente Woerden voor gekozen om in plaats van de verschillende hoeveelhedensoorten een zogenoemde 'basiseenheid' te introduceren. Daarbij worden vier functies onderscheiden:

- Woningen
- Kantoren
- Bedrijven
- Overige functies

Om de kostentoedeling tussen deze functies op een eerlijke en evenredige wijze te doen plaatsvinden is een goede verdeelsleutel nodig om tot 'gewogen basiseenheden' te komen.

#### *opbrengstpotentie*

Teneinde de verdeelsleutel objectief te kunnen bepalen is aansluiting gezocht bij de methodiek van het ministerie, waarbij wordt gekeken naar de 'opbrengstpotentie' van de diverse functies. Sinds enige jaren hanteren alle gemeenten een Basis Administratie Gebouwen (BAG) waarin kenmerken van gebouwen zijn geregistreerd, waaronder de WOZ-waarde. De BAG is dermate accuraat dat daaruit de gemiddelde (grond)opbrengstpotentie per functie kan worden bepaald.

#### *structuurvisie*

Bij de inventarisatie van de kosten van bovenwijkse voorzieningen wordt als uitgangspunt gehanteerd de Ruimtelijke structuurvisie. Deze structuurvisie vormt de basis voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Woerden. In de structuurvisie is ook aangegeven welke bovenwijkse voorzieningen zijn beoogd te realiseren.

#### *onvoorziene bouwplannen*

Net als bij de bovenwijkse voorzieningen, geldt voor de kostendragers dat er onvoorziene bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De Ruimtelijke structuurvisie houdt bijvoorbeeld geen rekening met mogelijke kleinere bouwplannen, terwijl die plannen wel (wettelijk) gelden als aangewezen bouwplan en dus (verplicht) kostendrager zijn. Om te komen tot een evenredig kostenverhaal dienen ook deze plannen te worden meegerekend. Uit ervaringscijfers kan worden opgemaakt hoeveel onvoorziene bouwplannen jaarlijks worden gerealiseerd. Een en ander is verwerkt in de calculaties.

#### *toerekening aan bestaande bebouwing*

Bij de toerekening van bovenwijkse kosten aan nieuwe bouwplannen is rekening gehouden met de mate waarin de reeds uitgevoerde plannen ('de bestaande gebieden') profiteren van nieuwe voorzieningen. Bestaande gebieden dragen bij door bijvoorbeeld onroerende-zaakbelasting aan de beheers- en onderhoudslasten van voorzieningen.

Ten behoeve van evenredig kostenverhaal is ook het 'bestaande gebied' betrokken in het verhaal van de nieuwe voorzieningen. Aan de hand van de beschikbare gegevens uit de BAG is de grootte van bestaand gebied afgezet tegen de te ontwikkelen bouwplannen.

#### *bijdrage ruimtelijke ontwikkeling*

In artikel 6.24 lid 1 sub a Wro wordt gerefereerd aan de mogelijkheid om ook een bijdrage in de kosten te vragen voor voorzieningen die niet binnen het exploitatiegebied worden getroffen en

tevens niet toerekenbaar zijn. Voor deze kosten kan de gemeente aan de initiatiefnemer van een project een 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' vragen, mits in de structuurvisie de betreffende ruimtelijke ontwikkeling is voorzien. Aangezien de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling niet wettelijk afdwingbaar is, wordt algemeen aangenomen dat de inkomsten uit deze bron geen grote vlucht zullen nemen.

#### *netto-investeringskosten*

Bij het bepalen van de kosten van voorzieningen is uitgegaan van de zogenoemde netto-investeringskosten. Er is rekening gehouden met de eventuele bijdragen en subsidies van derden en de gemeente zelf.

#### *werkelijke kosten*

Een ander uitgangspunt is het principe van verhaal van werkelijke kosten. De gemeente wil er niet aan verdienen, doch ook niet op verliezen. De in deze nota genoemde bedragen vormen de ondergrens. Als wordt afgezien van verhaal van kosten, dus ook bovenwijkse kosten, geldt dat als een 'bijdrage in de exploitatie van de private partij' (vgl. artikel 6:24 Wro). Er zal dan in de besluitvorming moeten worden aangegeven waarom die bijdrage plaatsvindt en hoe die wordt gefinancierd.

#### *bijdragen uit eigen (gemeentelijke) exploitatiegebieden*

Niet alleen de passieve (niet-gemeentelijke) grondexploitaties worden belast met bovenwijkse bijdragen, ook de eigen aangewezen bouwplannen dragen bij aan de bekostiging van de bovenwijkse voorzieningen. Er is derhalve sprake van gelijke behandeling.

#### *besteding reserves*

Binnen de financiële administratie van de gemeente wordt afgebakend hoe beheer, storting en onttrekking zal plaatsvinden.

#### *periodieke aanpassing van bedragen*

De periodieke aanpassing van bedragen, als gevolg van bijvoorbeeld een gewijzigde structuurvisie of wijziging in projecten, geschiedt door het college van burgemeester en wethouders en wordt ter kennis gebracht van de gemeenteraad. Dat betekent dat hiervoor dezelfde procedure geldt als voor de 'Grondprijsbrief', waarin de gemeentegrondprijzen jaarlijks worden vastgesteld.

#### *overgangsbepaling*

Deze nota Kostenverhaal 2014 geldt direct na vaststelling door de gemeenteraad.

Uitsluitend nieuwe initiatieven en nieuwe anterieure contracten zullen conform de nieuwe bovenwijkse tarieven worden behandeld.

Ook indien na vaststelling door de gemeenteraad een exploitatieplan wordt opgesteld, zullen de nieuwe uitgangspunten en bedragen worden toegepast.

## BIJLAGE 1 (bij nota Kostenverhaal 2014)

### Kostendragers

#### KOSTENDRAGERS WONINGBOUWPROJECTEN

1. Afronding Waterrijk (Eiland 4 (Drijvend wonen)) \*
2. Snellerpoort Oost
3. Defensie Eiland
4. Hoge Rijndijk
5. Campinaterrein eerste fase
6. Campinaterrein tweede fase (Pels)
7. Transformatie Breeveld tot (voornamelijk) wonen (grond gemeente)
8. Transformatie Breeveld tot (voornamelijk) wonen (grond particulier)
9. Haanwijk eerste fase
10. Hof van Harmelen (zuid)
11. Uitbreiding Zegveld Zuidoost
12. Uitbreiding Zegveld Zuidwest
13. Uitbreiding Kamerik Noordoost II
14. Uitbreiding Kamerik Noordoost III
15. Kleine particuliere projecten (andere gebieden)

#### KOSTENDRAGERS NIET-WONINGBOUWPROJECTEN

16. Snellerpoort West (FNV locatie)
17. Snellerpoort Minkema vrijkomende locatie
18. Bedrijventerrein Kromwijkerwetering West
19. Bedrijventerrein Werklint Bodegraven-Reeuwijk Woerden
20. Uitbreiding Barwoutswaarder
21. Uitbreiding Putkop Zuidoost
22. Uitbreiding Nijverheidsbuurt Zegveld
23. Kleine particuliere projecten (andere gebieden)
24. Ontwikkeling "Bastions" bedrijventerrein Polanen aan A12 inclusief hotel
25. Golfbaan
26. Jachthaven
27. Baggerdepot van Ooijen
28. Kleine particuliere projecten (andere gebieden)

### Bovenwijkse voorzieningen

#### BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

29. Uitvoering A12 BRAVO (project 1t/m 9, excl. 4 en 6c)
30. Uitbreiding en opheffen knelpunten recreatief netwerk (wandelfiets)

### Ruimtelijke ontwikkelingen

#### RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

31. Inrichting recreatieve oever recreatieplas (openbaar gebied)
32. Opheffen knelpunten vaarroute Oude Rijn (bruggen)
33. Uitbreiden/versterken EHS
34. Groene zoom Zegveld (pilot)
35. Groene Zoom Kamerik
36. Diverse (wijk)groenprojecten
37. Vergroten bergingscapaciteit landelijk
38. Vergroten bergingscapaciteit stedelijk gebied
39. Revitalisering Woerdense bedrijventerreinen

### Bovenwijkse voorzieningen

wonen	€ 23,30
bedrijven	€ 4,82
kantoren	€ 11,59
overig	€ 9,62

### Ruimtelijke ontwikkelingen

wonen	€ 2,85
bedrijven	€ 0,59
kantoren	€ 1,42
overig	€ 1,18



BIJLAGE 2 (bij nota Kostenverhaal 2014)

<b>Werkzaamheden</b>	<b>Tarief per uur</b>
Projectmanagement	€ 124,=
Stedenbouw / ruimtelijke ordening / verwerving / contracteren / planeconomie	€ 109,=
Civiele techniek / cultuurtechniek / communicatie	€ 91,=
Projectondersteuning / landmeten / vastgoedinformatie	€ 83,=