

Nota Kostenverhaal 2024



leiderdorp

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1: Beleidskeuzes / Samenvatting.....	3
Hoofdstuk 2: Inleiding	4
Aanleiding.....	4
Doel	4
Hoofdstuk 3: Kostenverhaal	5
Wettelijk kader	5
Verhaalbare kosten.....	6
Gebiedsafbakening	8
Criteria kostenverhaal	8
Relatie met legesverordening.....	9
Hoofdstuk 4: Kostenverhaal in Leiderdorp.....	10
Gebiedseigen kosten	10
Bovenwijkse voorzieningen	10
Financiële bijdragen	11
Fondsvorming	11
Bijlage 1: Kostensoortenlijst Omgevingsbesluit	13

Hoofdstuk 1: Beleidskeuzes / Samenvatting

1. In het stadium van overleg over de aanvaardbaarheid van een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling worden de kosten van het ambtelijke apparaat en van de door haar in te schakelen externe adviseurs verhaald op de initiatiefnemer.
2. Vanuit het oogpunt van kostenverhaal wordt als regel uitgegaan van contractvorming in twee stappen: een intentieovereenkomst en een anterieure overeenkomst. Is er betrekkelijk snel duidelijkheid over de haalbaarheid dan kan, bij wijze van uitzondering, gekozen worden voor alleen een anterieure overeenkomst.
3. Voor het aangaan van een intentieovereenkomst wordt gebruik gemaakt van een raming van de plankosten op basis van een urenraming. De richtlijn van de gemeente is om bij een intentieovereenkomst 1/3 deel van de berekende plankosten in rekening te brengen en bij de anterieure overeenkomst het resterende 2/3 deel. In de anterieure overeenkomst worden de plankosten berekend middels de plankostenscan. Er vindt een verrekening plaats met de plankosten die bij een intentieovereenkomst reeds in rekening zijn gebracht.
4. Omdat bij toepassing van het organische model het tekort voor gemeentelijke rekening groter kan zijn dan bij het integrale model past de gemeente niet zonder meer het organische model toe bij organische ontwikkelingen, maar behoudt zij zich de vrijheid voor het integrale model toe te passen.
5. De te verhalen kosten bestaan uit de ambtelijke kosten, de kosten van externe adviseurs (waaronder ook kosten van juristen voor het opstellen van de overeenkomst en de gesprekken daarover), kosten van onderzoeken voor zover ervoor wordt gekozen dat de gemeente onderzoeken verricht en kosten met betrekking tot communicatie. In enkele gevallen waar de gemeente kosten maakt ten behoeve van de (her)inrichting van de openbare ruimte worden deze ook op de initiatiefnemer verhaald.
6. Voor gevallen waar geen sprake is van een aangewezen bouwactiviteit of aangewezen gebruiksactiviteiten voor een nieuw toegedeelde functie worden leges geheven voor de ambtelijke inzet op grond van de gemeentelijke legesverordening.
7. Niet alleen vanuit een (stedenbouwkundig) oogpunt, maar ook vanuit kostenverhaalsoptiek denkt en handelt de gemeente zoveel mogelijk vanuit de van ruimtelijke en functionele samenhang van gebieden waar – vroeger of later – gebiedsontwikkelingen wenselijk kunnen zijn. Dat leidt ertoe dat, als de gemeente een verzoek om planologische medewerking ontvangt van een private partij op diens locatie, de gemeente nagaat of een dergelijke ontwikkeling beter onderdeel kan uitmaken van een beoogde ontwikkeling van meer locaties en aanpassingen van de openbare ruimte in een groter onderling samenhangend gebied.
8. Voor het bepalen van verdeelsleutels om proportionele kostentoe rekeningen vast te stellen wordt, waar mogelijk, uitgegaan van het wettelijke principe van toerekening naar de mate van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT-criteria).
9. Voor de aanleg van wegen, fietspaden en groenvoorzieningen wordt een inschatting gemaakt van de mate van profijt per deelgebied. Deelgebieden dragen naar rato bij aan de bovenwijkse voorzieningen.
10. De kosten van visies, masterplannen en stedenbouwkundige uitwerkingen worden naar evenredigheid verdeeld over al de betreffende deelgebieden. Toegerekend wordt naar rato van het aantal woningequivalenten, of, als er te weinig onduidelijkheid over invullingen is, naar rato van het aantal m² uitgeefbaar gebied.
11. Voor zover bestaand bebouwd gebied ook profijt ondervindt, wordt het proportionele deel van de kosten (voor zover dat niet contractueel kan worden afgewenteld op ontwikkelende partijen) door de algemene dienst van de gemeente gedragen.

Hoofdstuk 2: Inleiding

Aanleiding

Gemeenten zijn verplicht tot het verhalen van kosten. Afdeling 13.6 in de Omgevingswet (Ow) biedt hiervoor de wettelijke grondslag. In bijlage IV van het Omgevingsbesluit (Ob) is een kostensoortenlijst opgenomen. Hieronder vallen de kostensoorten die in aanmerking komen voor kostenverhaal. Daaronder vallen bijvoorbeeld de kosten van het (her)inrichten van de openbare ruimte (binnenplans en bovenwijks), kosten van eventuele planschade en ook ambtelijke kosten. Met andere woorden: ook voor het maken van ambtelijke kosten geldt wettelijk de kostenverhaalsplicht. Dit is van toepassing bij aangewezen bouwactiviteiten die ontstaan als gevolg van het nemen van planologische besluiten. Indien er een omgevingsvergunning wordt verleend zónder dat er sprake is van een aangewezen bouwactiviteit vindt het kostenverhaal plaats via de legesverordening. Onder de Omgevingswet is de kostensoortenlijst verruimd met de aanleg van warmtenetwerken, gebouwde fietsenstallingen en faciliteiten voor ondergrondse opslag van huishoudelijk afval.

Als het gaat om gebiedsontwikkeling waarin de gemeente met de wettelijke regeling rond kostenverhaal te maken heeft, betreft het in de meeste gevallen initiatieven van derden. Een eigenaar, ontwikkelaar, bouwer of belegger benadert de gemeente met een verzoek om planologische medewerking voor een bouwplan. De gemeente maakt in ieder geval ambtelijke kosten, soms kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte en moet soms tegemoetkoming in de kosten van nadeelcompensatie verstrekken. De gemeente verhaalt dergelijke kosten zoveel mogelijk op de initiatiefnemer.

De verschillen tussen actieve en faciliterende grondpolitiek worden benoemd in de Nota Grondbeleid. De Nota Kostenverhaal heeft betrekking op de manier waarop gemeentelijke kosten worden verhaald op derden bij een faciliterende grondpolitiek.

Doel

De onderhavige Nota beperkt zich tot de vastlegging van principes omtrent de toepassing van kostenverhaal en geeft geen concrete percentages of bedragen voor het verhalen van voorzieningen van openbaar nut. De onderhavige Nota is dus niet bedoeld om uiteen te zetten hoe de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT) ten aanzien van investeringen in de openbare ruimte worden toegepast, maar geeft inzicht in de gemeentelijke werkwijze met betrekking tot het verhalen van kosten op initiatiefnemers.

Hoofdstuk 3: Kostenverhaal

Een gemeente is verplicht om kosten die zij maakt, in het kader van aangewezen bouwplannen en aangewezen gebruiksactiviteiten voor een nieuw toegedeelde functie, te verhalen op de ontwikkelende partij die daar het profijt van ondervindt. Het kostenverhaal vindt plaats binnen een bestaand wettelijk kader. Dit hoofdstuk beschrijft de mogelijkheden die de wet de gemeente biedt om kosten te verhalen.

Wettelijk kader

Het wettelijke kader voor kostenverhaal is geregeld in artikel 13.11 van afdeling 13.6 van de Ow, voorheen was dit geregeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De invoering van de Ow heeft niet tot grootschalige veranderingen geleid in het kostenverhaal. Wel is op onderdelen de terminologie gewijzigd.

De gemeente kan de kosten op twee manieren verhalen, namelijk via de privaatrechtelijke route dan wel via de publiekrechtelijke route. Kostenverhaal via de privaatrechtelijke route vindt plaats middels een overeenkomst tussen de gemeente en een marktpartij ("anterieure overeenkomst", voorafgaand aan het planologisch besluit). In de publiekrechtelijke route wordt kostenverhaal geregeld door de Kostenverhaalsregels in het Omgevingsplan (Wro: Exploitatieplan).

Privaatrechtelijke route

De privaatrechtelijke route voor kostenverhaal heeft de voorkeur, zowel van de wetgever als van de gemeente. Hierbij worden op vrijwillige, minnelijke basis afspraken gemaakt over kostenverhaal. De afspraken tussen de gemeente en een ontwikkelende partij worden dan vastgelegd in een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. Dit betreft een overeenkomst die wordt gesloten vóór het nemen van het planologisch besluit op basis waarvan het bouwplan mogelijk wordt gemaakt.

De gemeente werkt met contractvorming in twee stappen: intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst. Voordat een gemeente en initiatiefnemer al dan niet overgaan op ondertekening van de anterieure kosten maakt de gemeente al kosten. Om te voorkomen dat deze kosten niet verhaald kunnen worden, omdat bijvoorbeeld blijkt dat de gemeente toch geen planologische medewerking verleent, brengt de gemeente ook al kosten in rekening bij de voor- en intentieovereenkomst.

- **Intentieovereenkomst:** Bij ondertekening van de intentieovereenkomst wordt circa 1/3 deel van de plankosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De hoogte van de plankosten worden bepaald op basis een urenraming. In de beginfase van een project is er vaak onvoldoende informatie beschikbaar om de plankostenscan in te vullen. Indien er betrekkelijk snel duidelijkheid is over de haalbaarheid dan kan, bij wijze van uitzondering, worden gekozen om direct de anterieure overeenkomst te ondertekenen. De intentieovereenkomst vervalt dan.
- **Anterieure overeenkomst:** Bij ondertekening van de anterieure overeenkomst wordt het resterende 2/3 deel van de plankosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De plankosten worden bepaald middels de plankostenscan bij de ministeriële regeling plankosten. Er vindt een verrekening plaats met de plankosten die bij de intentieovereenkomst reeds in rekening zijn gebracht. In de anterieure overeenkomst worden tevens afspraken gemaakt over het kostenverhaal van kosten ten behoeve van de (her)inrichting van de openbare ruimte en andere kostenposten, zoals nadeelcompensatie.

Publiekrechtelijke route

Indien partijen niet op minnelijke wijze tot overeenstemming komen over het kostenverhaal, dan kan het kostenverhaal publiekrechtelijk worden afgedwongen. De publiekrechtelijke route van kostenverhaal is de 'stok achter de deur', welke is vastgelegd in Afdeling 13.6 Ow. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is beperkt tot de kostensoorten die zijn vastgelegd in de zogenaamde kostensoortenlijst (bijlage 1). Deze regeling kent het integrale model en het organische model.

- Integraal model (model met tijdvak): Dit model wijkt niet principieel af van de regeling zoals de Wro die kent in de afdeling Grondexploitatie. In dit model is sprake van de zogenaamde macro-aftopping. Dat betekent dat de gemeente niet meer kosten kan verhalen dan het niveau van de opbrengsten toelaat. De macro-aftopping in het integrale model vindt plaats op niveau van het totale ontwikkelgebied.
- Organisch model (zonder tijdvak): Dit is een nieuw model onder de Omgevingswet. Ook in dit model is sprake van macro-aftopping, echter wordt deze berekend per bouwactiviteit. De term 'macro-aftopping' is hier ook niet aan de orde, maar de term 'waardevermeerderingstoets'. Zodra een kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd voor een activiteit moet de gemeente, als ze besloten heeft het organische model toe te passen, toetsen of de waardevermeerdering van de gronden, waarover de bouwactiviteit zich uitstrekt, voldoende is om de gehele berekende kostenverhaalsbijdrage te betalen. Is dat niet voldoende, dan wordt slechts een deel van de bijdrage betaald. Als de waardevermeerdering nul of negatief is, wordt niets betaald. De gemeente heeft echter wel kosten. In het organische model mogen alleen de publieke kosten worden verhaald: de kosten van openbare voorzieningen, gemeentelijke plankosten en de eventuele kosten van nadeelcompensatie.

De waardevermeerderingstoets zorgt ervoor dat het kostenverhaal per bouwactiviteit wordt gezien en niet voor het gehele kostenverhaalsgebied. Hierdoor kan het totaalbedrag (van alle bouwactiviteiten bij elkaar) verschillen van het totaalbedrag bij het integrale model. Bij het organische model is in mindere mate sprake van binnenplanse verevening dan bij het integrale model het geval is. In sommige gevallen zal het gemeentelijk tekort bij het organische model groter zijn dan bij het integrale model. De gemeente past dus niet zonder meer het organische model bij organische gebiedsontwikkelingen, maar behoudt zich de vrijheid om het integrale model toe te passen.

Verhaalbare kosten

Het verhalen van kosten op ontwikkelende partijen kan onderverdeeld worden naar verschillende typen kostenverhaal die de gemeente moet/kan toepassen. Onderstaand worden de verschillende typen kort beschreven:

Gebiedseigen kosten

Dit betreffen de kosten die voor 100% toerekenbaar zijn aan één specifieke gebiedsontwikkeling; alleen die ene gebiedsontwikkeling veroorzaakt de kosten en ervaart profijt. Een voorbeeld betreft de realisatie van een buurtontsluitingsweg die enkel en alleen benodigd is om, in een plangebied, gelegen nieuwbouwwoningen te ontsluiten. Een tweede voorbeeld betreft gemeentelijke plankosten om een omgevingsplan in procedure te brengen. Deze gebiedseigen (binnenplanse) kosten worden

per gebiedsontwikkeling begroot en volledig in rekening gebracht bij de ontwikkelende partij, dit betreft maatwerk per project.

Bovenwijkse voorzieningen

Dit zijn investeringen in het openbaar gebied waarvan alle gebiedsontwikkelingen profijt hebben. Bovendien geldt dat deze bovenwijkse voorzieningen randvoorwaardelijk zijn voor de realisatie van deze gebiedsontwikkelingen. Niet alleen nieuwbouwprojecten hebben profijt van deze investeringen, ook de zogenaamde 'bestaande stad' profiteren van de investeringen in het openbaar gebied. Redelijkerwijs worden de kosten van de bovenwijkse voorziening dan ook niet volledig in rekening gebracht bij de nieuwe gebiedsontwikkelingen. De kosten van bovenwijkse voorzieningen mogen, net als de overige kostensoorten, alleen worden verhaald voor zover wordt voldaan aan de PPT-criteria. Een voorbeeld van een bovenwijkse voorziening betreft de opwaardering van een rondweg om een goede verkeerscirculatie van een kern te garanderen.

Financiële bijdragen

Financiële bijdragen zijn een nieuw instrument onder de Ow. De Ow maakt onderscheid in vrijwillige en afdwingbare financiële bijdragen.

- Vrijwillige financiële bijdragen: Een overeenkomst voor vrijwillige financiële bijdragen mag gesloten worden bij kostenverhaalsplichtige activiteiten. De initiatiefnemer levert een bijdrage aan kosten die geen onderdeel uitmaken van het regulier kostenverhaal, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. De vrijwillige financiële bijdrage is overgenomen uit de Wro. Er gelden enkele vereisten voor het vragen van een vrijwillige financiële bijdrage:
 - Grondslag in omgevingsvisie of programma;
 - Aanduiding ontwikkelgebied;
 - Causaal verband tussen bouwactiviteit en investering;
 - Indicatie van gewenste bijdrage;
 - Beoogde planning en realisatie van investering.
- Afdwingbare financiële bijdragen: De afdwingbare financiële bijdrage is een nieuw instrument onder de Ow. Voor een afdwingbare financiële bijdrage gelden de volgende vereisten:
 - Alleen geheven bij aangewezen activiteiten;
 - Grondslag in omgevingsplan;
 - Bijdrage wordt besteed aan aangewezen categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, de volgende categorieën ontwikkelingen komen in aanmerking voor een afdwingbare financiële bijdrage:
 - Aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden;
 - Aanleg of verandering van aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur. Of voor het herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
 - Aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
 - Aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
 - Ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken;
 - Stedelijke herstructurering;

- Causaal verband tussen bouwactiviteit en investering;
- Bekostiging van de investering is niet anderszins verzekerd;
- Er kan geen bijdrage worden opgelegd indien de opbrengst van de activiteit lager is dan de inbrengwaarde vermeerderd met de kostenverhaalsbijdrage.

Gebiedsafbakening

Niet alleen vanuit een stedenbouwkundig oogpunt, maar ook vanuit kostenverhaalsoptiek denkt en handelt de gemeente zoveel mogelijk vanuit de ruimtelijke en functionele samenhang van gebieden waar– vroeger of later – gebiedsontwikkelingen wenselijk kunnen zijn. Dat leidt ertoe dat, als de gemeente een verzoek om planologische medewerking ontvangt van een private partij op diens locatie, de gemeente nagaat of een dergelijke ontwikkeling beter onderdeel kan uitmaken van een beoogde ontwikkeling van meer locaties en aanpassingen van de openbare ruimte in een groter onderling samenhangend gebied.

Criteria kostenverhaal

PPT-criteria

De kosten mogen alleen worden verhaald voor zover wordt voldaan aan de PPT-criteria. Dit zijn:

- Profijt: het kostenverhaalsgebied moet nut hebben van de voorzieningen en maatregelen waarvoor kosten worden gemaakt.
- Proportionaliteit: de kosten worden verdeeld naar rato van het profijt. Als een locatie meer profijt heeft van een voorziening of maatregel dan draagt deze locatie meer bij.
- Toerekenbaarheid: er moet causaal verband zijn tussen de kosten en hetgeen in het kostenverhaalsgebied wordt ontwikkeld.

Verdeelsleutel voor toerekening van bovenwijkse kosten

Voor het bepalen van verdeelsleutels om proportionele kostentoerekeningen vast te stellen wordt, waar mogelijk, uitgegaan van het wettelijke principe van toerekening naar de mate van (verschil in) profijt.

Voor de aanleg van wegen en fietspaden wordt uitgegaan van de (verwachte) aantallen verkeersbewegingen per profiterend gebied. Voor groenvoorzieningen wordt uitgegaan naar het (verwachte) aantal kavels voor woningen dat er gebruik van maakt én van verschil in verwachte mate van gebruik. Daar waar verschillen in de mate van gebruik onvoldoende overtuigend te benaderen en/of te motiveren vallen, wordt teruggevallen op het meer grofmazige uitgangspunt van verschillen in het aantal woningen, dan wel het aantal woningequivalenten. Wanneer ook daarover (nog) te weinig onduidelijkheid bestaat wordt toegerekend naar rato van het aantal m² uitgeefbaar gebied.

De invulling van de woningequivalenten wordt per ontwikkeling afzonderlijk bepaald.

De kosten van visies, masterplannen en stedenbouwkundige uitwerkingen worden naar evenredigheid verdeeld over al de betreffende deelgebieden. Toegerekend wordt naar rato van het aantal woningequivalenten, of, als er te weinig onduidelijkheid over invullingen is, naar rato van het aantal m² uitgeefbaar gebied.

Voor zover bestaand bebouwd gebied ook profijt ondervindt, wordt het proportionele deel van de kosten (voor zover dat niet contractueel kan worden afgewenteld op ontwikkelende partijen) door de algemene dienst van de gemeente gedragen.

Subsidies en bijdragen

Alleen het gemeentelijk aandeel van de kosten mag verhaald worden op initiatiefnemers. Dit betekent dat eventuele te ontvangen subsidies en bijdragen van derden in mindering dienen worden genomen op het totale investeringsbedrag.

Draagkracht

Het draagkrachtsbeginsel houdt in dat binnen een gebiedsontwikkeling programmaonderdelen met een hogere opbrengstpotentie meer bijdragen dan programmaonderdelen met een lagere opbrengstpotentie. Met andere woorden: de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten.

Relatie met legesverordening

In de Legesverordening 2023 van de gemeente Leiderdorp staan tarieven opgenomen van door de gemeente te leveren diensten of producten. Er worden geen leges geheven over kosten die conform de kostenverhaalsregeling in rekening gebracht kunnen worden bij een initiatiefnemer¹. Er dient gewaakt te worden voor het feit dat kosten die verhaald worden via de kostenverhaalsregeling, zoals kosten voor het wijzigen van een omgevingsplan, niet nogmaals in rekening kunnen worden gebracht middels de legesverordening. In Bijlage I is een uitvoerige lijst opgenomen met kostensoorten die middels de kostenverhaalsregeling in rekening gebracht kunnen worden bij initiatiefnemers, en dus niet via de legesverordening.

¹ Zie artikel 4 lid a van Legesverordening 2023 van de gemeente Leiderdorp.

Hoofdstuk 4: Kostenverhaal in Leiderdorp

Gebiedseigen kosten

Per aangewezen bouwplan bepalen we wat de gebiedseigen kosten zijn. Dit is per aangewezen bouwplan maatwerk. Hieronder worden de kostensoorten benoemd die in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Tevens wordt beschreven hoe deze kosten worden bepaald. Voor de duidelijkheid; het betreft hierbij dus kosten die gemaakt worden binnen de plangrenzen van een aangewezen bouwplan.

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De plan- en apparaatskosten bepalen wij middels de plankostenscan welke behoort bij de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan. In het beginstadium van een project is er vaak onvoldoende informatie om de plankostenscan in te vullen. De plankosten die bij een intentieovereenkomst in rekening worden gebracht worden berekend op basis van een eerste urenraming.

Onderzoeks- en externe adviseurskosten

De kosten die de gemeente of externe adviseurs maken in het kader van onderzoek ten behoeve van het aangewezen bouwplan, worden volledig in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Sloop- en saneringskosten

Eventuele sloop- en saneringskosten worden volledig in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor de aanleg of aanpassing van de openbare ruimte, die moeten worden gerealiseerd als gevolg van de realisatie van het aangewezen bouwplan, worden bepaald op basis van kengetallen of een civieltechnische raming. De kosten worden volledig in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Nadeelcompensatie²

De vergoeding voor vermogensschade als gevolg van het planologisch besluit en de procedurekosten voor de afhandeling worden volledig in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Parkeren

Het uitgangspunt is dat ieder aangewezen bouwplan de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aanlegt. Het is aan de initiatiefnemer om schriftelijk aan te tonen dat het parkeren niet op eigen terrein kan. In het geval parkeren niet op eigen terrein kan worden opgelost, worden de kosten voor de realisatie van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte volledig in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De hoogte van de afkoopsom per parkeerplaats wordt jaarlijks vastgesteld in de gemeentelijke Grondprijzenbrief.

Bovenwijkse voorzieningen

De gemeente past kostenverhaal toe in het kader van bovenwijkse voorzieningen. Het gaat daarbij om publieke investeringen die nodig zijn om onze gemeente op het gebied van infrastructuur, sportvoorzieningen, water en groen op orde te houden en die mede noodzakelijk zijn vanwege de toevoegingen van woonlocaties en locaties voor voorzieningen. Ontwikkende partijen hebben bij de ontwikkeling van hun vastgoed profijt van publieke investeringen die de gemeente uitvoert. Bovenwijkse voorzieningen zijn maatwerk in de gemeente. Per initiatief zal bekeken worden of zij

² Zie voor meer informatie de Verordening nadeelcompensatie gemeente Leiderdorp 2023

profiteren van een bovenwijkse voorzieningen en daardoor een bovenwijkse bijdrage moeten leveren.

De kosten van bovenwijkse voorzieningen mogen alleen worden verhaald voor zover wordt voldaan aan de PPT-criteria.

Financiële bijdragen

Fondsvorming

De gemeente kiest voor voortzetting van de lijn zoals die in de vorige Nota Kostenverhaal en in de Ruimtelijke Structuurvisie 2035 is opgenomen en fondsen te vormen voor:

- *Fonds compensatie bedrijventerrein*

De gemeente stimuleert de transformatie van De Baanderij: de geleidelijke omvorming van een werkgebied tot een gemengd gebied van wonen en werken. Het streven is de bedrijven in de zwaardere milieucategorieën geen belemmering (meer) vormt voor de realisatie van woonfuncties. De beleidsdoelstelling van de gemeente is dat per saldo de bedrijvigheid niet afneemt. Vanuit die beleidsdoelstelling wordt het uitgangspunt gehanteerd (door gemeente en ook vanwege regionale afspraken) dat vertrekkende bedrijven verplaatst kunnen worden. Dat brengt kosten met zich mee. Het gaat tenminste om kosten om vestiging van deze bedrijven op vervangende locaties planologisch mogelijk te maken. Eventueel is er ook sprake van bijkomende kosten als bijvoorbeeld aanpassing van infrastructuur nodig is. De gemeente wil ter compensatie van deze kosten financiële bijdrage ontvangen van partijen die op vrijkomende locaties gebruik kunnen maken van de mogelijkheden die in het omgevingsplan geboden (of met een besluit tot afwijking daarvan) worden om woningen te realiseren of een menging van woon- en werkfuncties.

De gemeente wenst daarbij gebruik te maken van de mogelijkheden die artikel 13.22 Omgevingswet biedt om hier in anterieure overeenkomsten financiële bijdragen voor te bedingen. Deze bijdragen worden ondergebracht in een fonds van waaruit de kosten op de vervangende locatie(s) gecompenseerd kunnen worden.

Om in aanmerking te komen voor een financiële bijdrage (als gevolg van bovenplanse verevening) dient sprake te zijn van een 'objectief' te bepalen negatief exploitatiesaldo. De gemeente Leiderdorp stelt voor een verevening van bovenplanse kosten de volgende fondsen in:

- *Fonds sociale woningbouw*

Betaalbaarheid en diversiteit van woningen spelen een belangrijke rol in onze visie voor wonen, naast kwaliteit van woon- en leefomgeving. Door gezinsverdunding en de toename van alleenstaanden is er een blijvende relatief grote vraag naar betaalbare woningen. Met name starters komen moeilijk aan een woning. De gemeente Leiderdorp streeft naar een 'gezonde' kernvoorraad voor de sociale sector (sociale huur- en sociale koopwoningen). Gezien deze doelstelling bestaat er ruimtelijke en functionele samenhang tussen het realiseren van sociale en niet-sociale woningbouw.

Omdat woningbouwprojecten kleinschaliger worden, zal het in de praktijk niet uitvoerbaar zijn om binnen elk afzonderlijk woningbouwplan ook kleinschalig sociale woningbouw te realiseren. Om haar doelstelling te realiseren zal de gemeente gebruik maken van haar bevoegdheid om bovenplanse verevening toe te passen. Het totale woningbouwprogramma kan hierdoor als het ware als een ruimtelijke exploitatie worden beschouwd.

Woningbouwplannen met een lager aandeel sociale woningbouw dienen daarom een

bijdrage te leveren aan het Fonds sociale woningbouw. Plannen met een hoger aandeel aan sociale woningbouw kunnen een bijdrage krijgen uit dit fonds, voor zover daarin middelen beschikbaar zijn. Onderuitputting van dit fonds is niet mogelijk. In 2024 worden er nieuwe beleidsregels opgesteld.

- *Fonds integrale gebiedsontwikkeling*

In sommige gebieden is al een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) opgestart, zoals in de Baanderij. Dit instrument is echter beperkt van karakter en niet geschikt voor integrale gebiedsontwikkeling. Bij integrale gebiedsontwikkeling, zoals bij de Baanderij en de A4-zone, kan gebruik gemaakt worden van bovenplanse verevening. Dit kan namelijk worden toegepast bij een gebiedsontwikkeling, waarbij sprake is van versnipperd eigendom, waarbij ontwikkelingen verspreid in de tijd plaatsvinden en die je als een samenhangend geheel zou willen beschouwen. Doel hiervan is te voorkomen dat alleen de winstgevende projecten gerealiseerd worden en de projecten die geld kosten (zoals kwaliteitsinvesteringen in de openbare ruimte, het landschap, routes en recreatievoorzieningen, alsmede het wegbestemmen van functies) niet van de grond komen. Om de financiële samenhang tussen renderende en niet renderende gebiedsinvesteringsprojecten te borgen zal de gemeente bij deze gebiedsontwikkelingen werken met een overkoepelende gebiedsexploitatie. Deze overkoepelende grondexploitatie dient als een integrale projectenveloppe, waarmee gestuurd wordt op zowel de financiering en samenhang van zowel ontwikkelings- als de investeringsprojecten. De verschillende plussen en minnen zijn hierin dus onlosmakelijk gekoppeld.

Plussen worden gestort in een specifiek voor dit project op te richten fonds om de investeringen uit te betalen. De overkoepelende grondexploitatie wordt dan jaarlijks herzien. Dit instrument zal worden ingezet bij de verdere gebiedsontwikkeling van de A4 zone en de gebiedsontwikkeling van de Baanderij.

Bijlage 1: Kostensoortenlijst Omgevingsbesluit

Omgevingsbesluit

Omgevingsbesluit - Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl), geraadpleegd op 18 november 2022

Artikel 8.15 (verhaalbare kostensoorten)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in tabel A van bijlage IV aangegeven kostensoorten; en
- b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in de tabellen A en B van bijlage IV aangegeven kostensoorten.

BIJLAGE IV BIJ ARTIKEL 8.15 VAN DIT BESLUIT (KOSTENSOORTEN)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 8.15, zijn de in de tabellen A en B bedoelde kostensoorten.

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak

A1 De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek

A2 De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid

A3 De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten

A4 Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten

A5 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2

A6 De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2

A7 De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen

A8 De kosten van de aanleg of wijziging van: 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;

2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;

3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;

4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;

5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte; 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken

A9 De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit

A10 De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek

A11 Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet

A12 Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10

A13 De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten

A14 De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A

B1 De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid

B2 De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten

B3 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1

B4 De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1