

Nota Kostenverhaal

Maart 2024

Inhoud

Inleiding	2
1. Wanneer is er sprake van kostenverhaal?	3
2. Wat is er veranderd met de komst van de Omgevingswet?	3
3. Bestuurlijke aspecten en uitvoering Omgevingsvisie	4
4. Privaatrechtelijk en publiekrechtelijk kostenverhaal	4
5. Wanneer is er sprake van kostenverhaal?	6
6. Wijze van kostenverhaal bij een initiatief op aanvraag (faciliterend grondbeleid)?	7
6.1 Intentieovereenkomst en voorschot kostenverhaal	7
6.2 Wettelijk kostenverhaal, financiële bijdrage en nadeelcompensatie	8
6.3 Verevening sociale woningbouw	9
6.4 Publiekrechtelijk kostenverhaal en eindafrekening	10
7. Bijdrage aan gebied overstijgende activiteiten	10
7.1 Berekeningswijze gebied overstijgende activiteiten	11
Bijlagen	12
Bijlage 1 Artikelen	
Bijlage 2 Verhaal gemeentelijke (plan)kosten	
Bijlage 3 Dynamische gebied overstijgende investeringenlijst	
Bijlage 4 Voorbeeld berekening financiële bijdrage	

Inleiding

Deze nota gaat in op de wijze waarop het wettelijk verplichte kostenverhaal in de gemeente Pijnacker-Nootdorp wordt geregeld onder de Omgevingswet. Het kostenverhaal is een deelonderwerp van het gemeentelijk grondbeleid.

Het gemeentelijk grondbeleid is vastgelegd in de nota grondbeleid, gemeente Pijnacker-Nootdorp 2024-2028. Deze nota kostenverhaal voorziet in beleidsregels voor het gemeentelijk kostenverhaal bij ruimtelijke initiatieven en gebiedsontwikkeling. Het kostenverhaal is voornamelijk aan de orde als de gemeente voor een bepaalde ontwikkeling een faciliterend grondbeleid hanteert.

Bij een faciliterend grondbeleid ligt het initiatief en het risico bij de initiatiefnemer (ontwikkelaar/grondeigenaar) en heeft de gemeente zich bereid verklaard om daaraan (planologische) medewerking te verlenen.

Het verhaal van gemeentelijke kosten is een wettelijke verplichting. Dat was al onder de Wet ruimtelijke ordening zo (afdeling 6.4 Wro) en onder de nieuwe Omgevingswet is dat ook het geval. De inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vormt dan ook een belangrijke aanleiding om het gemeentelijk kostenverhaal conform de Omgevingswet te regelen. Daarnaast is op 25 november 2021 de Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050, verbonden met elkaar vastgesteld. Daarin is ook aangekondigd dat een nota kostenverhaal op een later moment zou worden vastgesteld.

Het kostenverhaal maakt onderdeel uit van het gemeentelijk grondbeleid. Voor het grondbeleid geldt een drietal nota's: De nota grondbeleid, gemeente Pijnacker-Nootdorp, 2024-2028; de nota grondprijzen en de onderhavige nota kostenverhaal. Van belang is dat de gemeente beschikt over een goed werkend en transparant grondbeleid, waarbij sprake is van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten bij ruimtelijke ontwikkelingen en toekomstige ruimtelijke plannen en ontwikkelingen op basis van de omgevingsvisie. Deze nota kostenverhaal vormt daarvoor een belangrijk instrument.

Deze nota kostenverhaal is een dynamisch document. Tegelijkertijd met de halfjaarlijkse voortgangsrapportage projecten zal indien nodig dit document of de bijlage(n) worden herzien als gevolg van bijvoorbeeld wijzigingen in wet- en regelgeving, veranderde marktomstandigheden en gemeentelijke (investerings)besluiten.

1. Wanneer is er sprake van kostenverhaal?

Van gemeentelijk kostenverhaal is sprake wanneer een gemeente kosten maakt in verband met het verlenen van medewerking aan een specifiek bouwplan, functie- of bestemmingswijziging en bij de vaststelling van een omgevingsplan (ruimtelijk kader met één of meerdere grondeigenaren) of omgevingsvergunning (BOPA). De gemeente is op grond van de Omgevingswet verplicht deze kosten te verhalen op de grondeigenaren (initiatiefnemers).

Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor gemeenten om financiële bijdragen te verlangen van grondeigenaren (of initiatiefnemers) aan werken, werkzaamheden en maatregelen die de gemeente uitvoert. Dat wordt aangeduid als gebied overstijgende bijdragen.

Uitgangspunt is dat de gemeente bij facilitaire initiatieven het kostenverhaal privaatrechtelijk verzekerd via het sluiten van een **anterieure overeenkomst** met de initiatiefnemer. Als het via het privaatrechtelijke spoor niet lukt, dient het kostenverhaal publiekrechtelijk verzekerd te worden.

De Omgevingswet regelt dat zolang de verschuldigde kosten niet aan de gemeente zijn voldaan, er een bouwverbod geldt. Van het verbod kan, in ruil van een zekerheid jegens de gemeente, bij anterieure overeenkomsten worden afgeweken.

Het kostenverhaal is dus aan de orde in die gevallen dat de gemeente geen grondeigenaar is, maar wel medewerking verleent aan een projectinitiatief of een gebiedsontwikkeling met grondeigenaren en ontwikkelaars. Onderscheid wordt gemaakt tussen het publiekrechtelijk kostenverhaal en het privaatrechtelijk kostenverhaal. Het verhaal van gemeentelijke kosten was al wettelijk verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Dit is ook zo in de Omgevingswet.

Het gemeentelijk kostenverhaal staat los van het verhaal van leges op grond van de gemeentelijke legesverordening. Het innen van leges over – hoofdzakelijk – de bouwkosten van een ontwikkeling op aanvraag (i.c. aanvraag van een omgevingsvergunning) van een initiatiefnemer blijft dus onverkort van toepassing. Leges worden geïnd via een aparte legesbeschikking op basis van de legesverordening en bijbehorende tarieventabel.

2. Wat is er veranderd met de komst van de Omgevingswet?

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzag nog in de vaststelling van een exploitatieplan bij publiekrechtelijk kostenverhaal. Van publiekrechtelijk kostenverhaal was sprake als de gemeente bij een ruimtelijke ontwikkeling niet met alle grondeigenaren van een ontwikkelgebied het kostenverhaal wist te verzekeren via de privaatrechtelijke route (anterieure overeenkomsten). Het exploitatieplan maakt geen onderdeel meer uit van de Omgevingswet. Op grond van de Omgevingswet is het mogelijk om in een omgevingsplan regels over kostenverhaal en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op te nemen.

De voornaamste wijzigingen zijn de volgende:

- Geen exploitatieplan meer en geen plicht tot jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan
- De term grondexploitatie wordt ook niet meer gebruikt
- Het publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit¹ of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (Bopa)
- De term grondexploitatiekosten is vervangen door kosten die gemaakt zijn voor werken, werkzaamheden en maatregelen
- Planschade is als begrip komen te vervallen en wordt vervangen en gekwalificeerd als nadeelcompensatie
- Bouwverbod indien de te verschuldigde kosten niet aan de gemeente zijn voldaan

¹ Het projectbesluit wordt in deze nota verder buiten beschouwing gelaten. Een projectbesluit is een instrument voor waterschappen, provincies en het Rijk. Het projectbesluit is bedoeld om complexe projecten met een publiek belang mogelijk te maken. Bijvoorbeeld de aanleg of uitbreiding van een snelweg of de versterking van een primaire waterkering.

3. Bestuurlijke aspecten en uitvoering Omgevingsvisie

Het verhalen van gemeentelijke kosten op grondeigenaren/initiatiefnemers bij gebieds- en projectontwikkelingen is een wettelijke verplichting. Dat was al zo op grond van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4 Wro) en blijft ook onder de Omgevingswet (afdeling 13.6 Omgevingswet) een wettelijke verplichting.

Het onderwerp kostenverhaal maakt integraal onderdeel uit van het grondbeleid van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het grondbeleid omvat de volgende drie nota's:

- Nota grondbeleid, gemeente Pijnacker-Nootdorp, 2024-2028
- Nota Grondprijzen (2024)
- Nota Kostenverhaal

Deze nota kostenverhaal is in grote lijnen opgesteld vanuit de wettelijke systematiek van de Omgevingswet. Het betreft dan ook een nota die tegelijkertijd met de halfjaarlijkse voortgangsrapportage projecten geactualiseerd wordt aan de hand van bijvoorbeeld de concretisering van gemeentelijke investeringen die voorzien worden. Dat betreft vooral investeringen die gedaan worden ter verbetering van de fysieke leefomgeving in de openbare ruimte. Daaronder vallen bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe wegen, wegaansluitingen en de groenvoorzieningen.

Ook voor de uitvoering van de Omgevingsvisie is het nodig dat deze Nota Kostenverhaal wordt vastgesteld. In de Omgevingsvisie is dat ook aangekondigd. In de Omgevingsvisie zijn vier ontwikkelingslijnen beschreven die richting geven aan de toekomst van de fysieke leefomgeving van Pijnacker – Nootdorp. Om dit te kunnen bereiken zullen investeringen moeten worden gedaan die niet altijd rechtstreeks te relateren zijn aan één ruimtelijk initiatief. Bijvoorbeeld op het gebied van de hiervoor genoemde investeringen, maar ook bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit, warmte, recreatie en waterberging. De gemeente is verplicht de kosten hiervan te verhalen op initiatiefnemers die daar profijt van hebben.

Deze nota kostenverhaal wordt door de raad vastgesteld. De uitvoering van de Omgevingsvisie heeft een dynamisch programma dat op basis van monitoring van de hoeveelheid woningbouw-/bedrijvigheid in nieuwe initiatieven kan worden geactualiseerd. Indien nodig kan deze nota kostenverhaal daarop aangepast (geactualiseerd) worden. De uitvoering van de nota kostenverhaal is een taak van het college van burgemeester en wethouders.

Zoals vermeld in de inleiding, is deze nota kostenverhaal te beschouwen als een dynamisch document. Mede gezien de nieuwe werkwijzen als gevolg van de Omgevingswet zal het kostenverhaal, waar nodig, kunnen worden aangescherpt en geactualiseerd. Ook als sprake is van veranderde marktomstandigheden of wijzigingen in wet- en regelgeving zal de nota kostenverhaal aangevuld en geactualiseerd kunnen worden.

4. Privaatrechtelijk en publiekrechtelijk kostenverhaal

Er zijn twee sporen waarlangs het kostenverhaal geregeld wordt, namelijk het privaat en publiek rechtelijk spoor.

Zoals hiervoor opgemerkt hanteert de gemeente als uitgangspunt dat het kostenverhaal via het privaatrechtelijk spoor verloopt. Er zal zodoende ingezet worden op het sluiten van een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar. Uitsluitend wanneer het de gemeente niet lukt om het kostenverhaal via anterieure overeenkomsten verzekerd te krijgen, zal de gemeente verplicht zijn om het kostenverhaal via het publiekrechtelijk spoor te regelen. Dat gebeurt dan via kostenverhaalsregels in het betreffende omgevingsplan, of omgevingsvergunning (Bopa).

Privaatrechtelijk kostenverhaal

De gemeente sluit hierbij, een intentieovereenkomst, eventueel tevens een samenwerkingsovereenkomst en/of een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer(s) (grondeigenaren). In deze overeenkomst(en) worden naast de te maken afspraken met betrekking tot de eisen aan het plan ook de te verhalen kosten en het proces vastgelegd.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Voor publiekrechtelijk kostenverhaal zijn er binnen de Omgevingswet twee systemen. Het gaat daarbij om kostenverhaal met en kostenverhaal zonder **tijdvak**.

Het systeem van kostenverhaal met tijdvak is het systeem van kostenverhaal zoals het werd gehanteerd in de Wro. In dat systeem hebben de plannen een duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum. De kosten en de opbrengsten bij een gebiedsontwikkeling worden vooraf in beeld gebracht.

Nieuw is het systeem zonder tijdvak. Dit systeem is bestemd voor zogenoemde organische gebiedsontwikkelingen. Er is in die gevallen vooraf geen sprake van een duidelijk eindbeeld, fasering of einddatum. Het betreft dan plannen met globale functie aanduidingen die verder nog kunnen worden uitgewerkt. Bij het vaststellen van een

omgevingsplan is dan geen sprake van een gedetailleerde raming van kosten en opbrengsten. Wel wordt uitgegaan van een zogenoemd **kostenplafond**.

Er kan rekening worden gehouden met verschillende scenario's van gebiedsontwikkeling. Het kostenplafond wordt bepaald op basis van een scenariostudie. Bij dit kostenverhaal zonder tijdvak worden de kosten en bijdragen bij de aanvraag (omgevingsvergunning) geconcretiseerd. Via een aparte kostenverhaalsbeschikking worden de kosten op de aanvrager publiekrechtelijk verhaald.

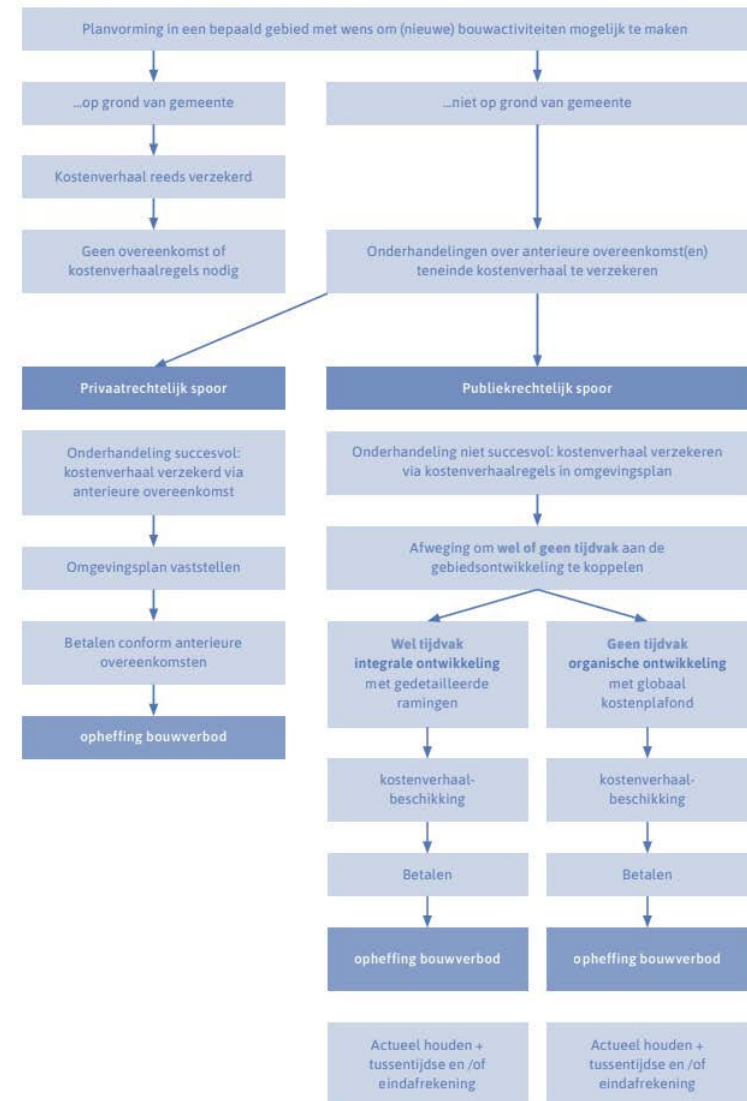
Het Rijk, provincies en gemeenten mogen kostenverhaal met tijdvak toepassen. Dat gebeurt dan bij het vaststellen van een projectbesluit, een omgevingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Kostenverhaal zonder tijdvak kan alleen bij het vaststellen een gemeentelijk omgevingsplan. De onder de Wro geldende mogelijkheid voor publiekrechtelijk kostenverhaal via het exploitatieplan komt dus geheel te vervallen.

Stappenplan kostenverhaal onder de Omgevingswet

Hiernaast is een schematische weergave van een stappenplan voor het kostenverhaal onder de Omgevingswet weergegeven. Bij de uitvoering van deze nota kostenverhaal wordt de geschetste werkwijze door de gemeente gevolgd.

Overzicht kostenverhaal in de Omgevingswet

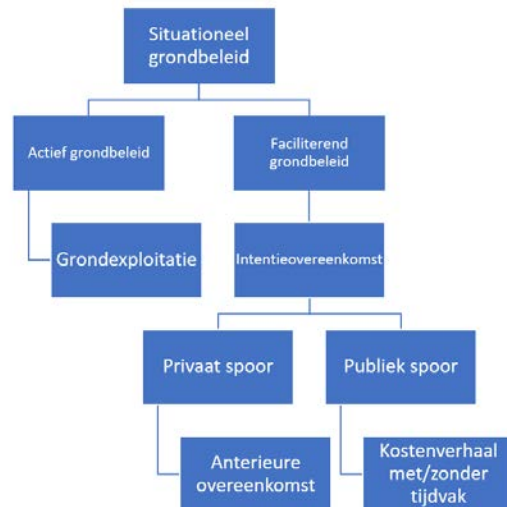


Schema 1 | Overzicht kostenverhaal omgevingswet

5. Wanneer is er sprake van kostenverhaal?

De Omgevingswet verplicht tot kostenverhaal bij aangewezen bouwplannen en aangewezen gebruiksactiviteiten voor nieuwe bestemmingen en functies. Op het moment van opstellen van deze nota kostenverhaal zijn er nog er geen gebruiksactiviteiten aangewezen, maar enkel bouwactiviteiten (bouwplannen).

De wijze waarop het kostenverhaal wordt uitgevoerd wordt bepaald op basis van het type grondbeleid dat van toepassing is op het initiatief. Dit kan actief, facilitair of een samenwerkingsvorm zijn. Welke partij het grondeigendom heeft, bepaald ook op welke wijze het kostenverhaal plaatsvindt. Bij een zogenoemd faciliterend grondbeleid (de gemeente heeft geen eigendom van de grond, maar werkt wel ruimtelijk mee aan het initiatief) is het uitgangspunt dat het kostenverhaal altijd (middels een anterieure overeenkomst) wordt verzekerd. Bij een actief grondbeleid worden de gemeentelijke kosten geacht opgenomen te zijn in de uitgifteprijs van de grond die nodig is voor de ontwikkeling en realisatie van een project. In onderstaand schema is de route van het kostenverhaal in relatie tot het grondbeleid op hoofdlijnen weergegeven.



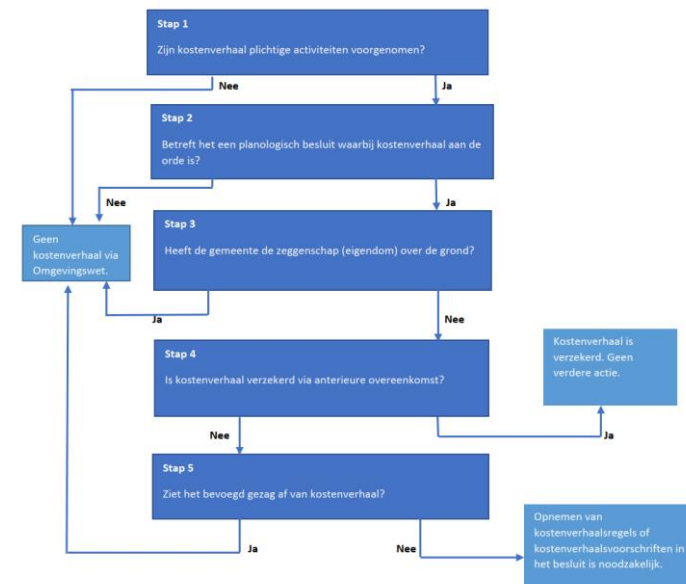
Schema 2 | Route kostenverhaal in relatie tot het grondbeleid

Als er verhaalbare kosten zijn, moeten de kosten verhaald worden. Hiervoor worden in het Omgevingsplan of in de Omgevingsvergunning kostenverhaalsregels opgenomen. Als het kostenverhaal geregeld wordt via een anterieure overeenkomst, of het bevoegd gezag afziet van kostenverhaal of de overheid privaatrechtelijke zeggenschap heeft over de

betreffende gronden, dan is het **kostenverhaal anderszins verzekerd**. Er is geen sprake van kostenverhaal als het initiatief een reeds eerder mogelijk gemaakte bouwactiviteit betreft (bijvoorbeeld een eerder in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor het bouwen/realiseren van een activiteit waarvoor kosten kunnen worden verhaald). Het bevoegd gezag kan besluiten af te zien van het verhaal van kosten. Dat besluit moet wel voorzien zijn van een deugdelijke motivering.

Uitgangspunt van de gemeente is dat het kostenverhaal altijd wordt geregeld. Zowel publiekrechtelijk (via Omgevingsplannen, Omgevingsvergunningen) als privaatrechtelijk (via anterieure overeenkomsten). Een besluit tot het afzien van kostenverhaal wordt in beginsel niet genomen.

Het stappenplan voor het gemeentelijk kostenverhaal ziet er als volgt uit:



Schema 3 | Stappenplan gemeentelijk kostenverhaal

Het sluiten van een **anterieure overeenkomst** betekent feitelijk niet automatisch dat het kostenverhaal verzekerd is. Indien de kosten nog niet zijn voldaan, controleert de gemeente of er voor het nemen van het planologisch besluit afdoende zekerheid is over de betaling van de plankosten, bijvoorbeeld op basis van een **bankgarantie**.

Dergelijke zekerheidsstellingen worden in de anterieure overeenkomst standaard opgenomen. Als er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, dan stelt de gemeente kostenverhaalsregels vast in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Op grond van het schema op de vorige pagina moet dus sprake zijn van een kostenverhaal plichtige activiteit. Het sluiten van een anterieure overeenkomst over kostenverhaal is onder de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit (artikel 8.13) alleen mogelijk voor de onderstaande activiteiten (bouwplannen):

Omgevingsbesluit artikel 8.13. (kostenverhaal plichtige activiteiten)

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt.

6. Wijze van kostenverhaal bij een initiatief op aanvraag (faciliterend grondbeleid)?

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd welke kosten verplicht verhaald worden in het geval de gemeente geen grondeigenaar is of wenst te zijn, maar wel medewerking verleent aan een project.

Vaststellen kostenverhaalsgebied

Om het wettelijke kostenverhaal dat van toepassing is op het initiatief te kunnen vaststellen moet het kostenverhaalsgebied worden bepaald. Bij de bepaling van het kostenverhaalsgebied moeten alle onderdelen van het beoogde initiatief binnen de grenzen van het kostenverhaalsgebied vallen. Dit geldt ook voor de openbare ruimte en overige voorzieningen. Het kostenverhaalsgebied kan uit verschillende niet-

aaneengesloten delen bestaan en worden vastgelegd op basis van ruimtelijke of functionele samenhang van de te verrichten (bouw)activiteiten en investeringen in voorzieningen op en ten behoeve van de betreffende locatie.

De wettelijke kostensoortenlijst vormt de basis voor het kostenverhaal binnen het kostenverhaalsgebied. De te verhalen kosten kunnen indien van toepassing worden aangevuld met de bijdrage aan gebied overstijgende activiteiten.

6.1 Intentieovereenkomst en voorschot kostenverhaal

Zodra de gemeente besluit om (planologische) medewerking te verlenen aan een project wordt een voorschot op de totale plankosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De hoogte van het voorschotbedrag is afhankelijk van de mate van complexiteit van het voorgenomen project.

Met de initiatiefnemer wordt een intentieovereenkomst gesloten waarin het voorschotbedrag wordt vermeld. Het doel van dit voorschot is om geldelijke dekking te hebben voor de gemeentelijke apparaatskosten (ambtelijke uren) die ingezet worden om het initiatief te begeleiden en te beoordelen in de initiatieffase. De gemeente gaat uit van de volgende categorieën:

Niet complex initiatief (kleine bouwactiviteiten)

Het gaat hierbij om de initiatieven die vallen onder artikel 13.5 (plankosten kleine bouwactiviteiten) in de Omgevingsregeling. In dit artikel zijn de maximale bedragen opgenomen die ten hoogste verhaald mogen worden. Bijvoorbeeld de bouw van één woning of de (kleinschalige) uitbreiding van een gebouw of kas waarbij geldt dat de voorgenomen uitbreiding in strijd is met het omgevingsplan.

Voorschot niet complex initiatief (kleine bouwactiviteiten): € 5.000,-

Maatwerk initiatief

Activiteiten die niet vallen onder de categorie 'niet complex' worden beoordeeld en berekend volgens het maatwerkprincipe. Afhankelijk van de complexiteit, aard en omvang van het project wordt een specifieke berekening opgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met de te verwachten producten (onderzoeken, stedenbouwkundige randvoorwaarden, inrichtingsplan, omgevingsplan of Bopa bijvoorbeeld) die nodig zijn voor het project en de te verwachten werkzaamheden vanuit diverse vakdisciplines. Daarnaast kennen deze projecten meestal een langere doorlooptijd dan de projecten in de eerste categorie.

Uitgangspunt is dat wanneer voor het projectinitiatief een anterieure overeenkomst wordt gesloten als vervolg op de intentieovereenkomst, dat het voorschotbedrag volledig in mindering wordt gebracht (verrekening) op het totale bedrag aan te verhalen kosten. Hierbij geldt dat de anterieure overeenkomst moet worden gesloten binnen de overeengekomen duur van de intentieovereenkomst.

Lukt het niet om binnen de duur van de intentieovereenkomst een anterieure overeenkomst te sluiten, maar er is wel voortgang in het project en er bestaat concreet zicht op het bereiken van overeenstemming over het definitief ontwerp, dan kan in voorkomende gevallen besloten worden tot verlenging van de intentieovereenkomst voor een passende duur. Bij de verlenging wordt ook een nieuw /aanvullend (voorschot)bedrag in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De hoogte van het nieuwe (voorschot)bedrag moet toereikend zijn en in verhouding staan tot de te verrichten ambtelijke werkzaamheden.

Als er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, omdat het project geen vervolg krijgt en niet overgaat in de ontwerpfase, dan vindt in **geen** geval restitutie plaats van het voorschotbedrag.

6.2 Wettelijk kostenverhaal, financiële bijdrage en nadeelcompensatie

Zoals in het voorgaande opgemerkt zal de gemeente overgaan tot het sluiten van een intentie-en/of anterieure overeenkomst zodra over het voorgenomen project overeenstemming is bereikt. Alle kosten moeten in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. De gemeente brengt op basis van de definitieve planvorming en het kostenverhaalsgebied de kosten in rekening bij de initiatiefnemer voor de volgende onderdelen:

- Wettelijk kostenverhaal (kostensoortenlijst)
- Plankosten
- Afdwingbare financiële bijdrage
- Vrijwillig financiële bijdrage
- Nadeelcompensatie

Wettelijk kostenverhaal (kostensoortenlijst)

De wettelijk vastgestelde verhaalbare kosten onder de Omgevingswet staan in het Omgevingsbesluit. De kostensoortenlijst heeft een limitatief karakter, dat wil zeggen dat investeringen die niet op deze lijst voorkomen, niet als kosten zijn aan te merken. De kostensoortenlijst geldt voor werken, werkzaamheden en maatregelen binnen een

kostenverhaalsgebied en het geldt ook voor de kosten van aanleg van zogenoemde gebied overstijgende activiteiten (voorheen bovenwijkse voorzieningen).

De kostensoortenlijst in het Omgevingsbesluit is verdeeld in categorie A en B

- Categorie A: omvat kostensoorten die bij elke vorm van kostenverhaal worden verhaald
- Categorie B: betreft kostensoorten die alleen publiekrechtelijk en met tijdvak worden verhaald

Bij het bepalen van de kosten wordt altijd de vigerende wettelijke kostensoortenlijst gehanteerd. In bijlage 1 is de kostensoortenlijst opgenomen.

Plankosten

Onder de het wettelijk kostenverhaal vallen ook de gemeentelijke apparaatskosten (plankosten). In bijlage 2 is het standaardformulier weergegeven waarop de gemeentelijke apparaatskosten worden vastgelegd. Deze kosten maken onderdeel uit van de totaal aan kosten – en eventuele bijdragen – die de gemeente in een anterieure overeenkomst opneemt. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat de plankosten worden berekend aan de hand van de tarieven uit de wettelijke plankostenplan.

Afdwingbare financiële bijdrage

De afdwingbare financiële bijdrage is een nieuw financieel instrument voor de gemeente, die mogelijk gemaakt wordt door artikel 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet.

Er kan bij een initiatief in bepaalde gevallen een afdwingbare financiële bijdrage gevraagd worden voor kwalitatieve verbetering van landschap, natuur, water of de stikstofbalans, de aanleg of aanpassingen van infrastructuur en daartoe benodigde voorzieningen, de realisatie van sociale woningbouw en het slopen van opstallen in geval van bijvoorbeeld een krimppoging.

Bij de afdwingbare financiële bijdrage gaat het niet om kostenverhaal, maar komt de bijdrage bovenop eventueel verschuldigd kostenverhaal. De ontwikkelingen onder de afdwingbare financiële bijdrage kunnen buiten het kostenverhaalsgebied liggen.

Voor de afdwingbare financiële bijdrage geldt een aantal eisen:

- De bijdrage wordt alleen geheven bij aangewezen activiteiten
- Er is een grondslag in het omgevingsplan, en

- De bijdrage wordt geheven voor en besteed aan aangewezen categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Om één of meerdere afdwingbare financiële bijdragen te kunnen verhalen dient er tussen de bouwactiviteit van een initiatiefnemer en de ontwikkeling waarvoor een afdwingbare financiële bijdrage wordt gevraagd, sprake te zijn van **functionele samenhang**.

Bij het in rekening brengen van de bijdrage dient rekening gehouden te worden met de financiële draagkracht van het initiatief. Als de opbrengst van het initiatief lager is dan de inbrengwaarde plus het kostenverhaal dan kan de bijdrage niet worden opgelegd.

De bijdrage wordt verhaald via een beschikking. Als een **kostenverhaalsbeschikking** nodig is, dan wordt de bijdrage bij die beschikking vastgesteld. De gemeente dient de besteding van de bijdrage periodiek te verantwoorden. De gemeente maakt maximaal na 1 jaar (na de beschikking) een eindafrekening op als voldaan is aan alle voorwaarden uit de anterieure overeenkomst. Als dan blijkt dat de bijdrage niet of niet volledig besteed is aan de vooraf genoemde doelen, dan zal er geheel of gedeeltelijk terugbetaald moeten worden.

De afdwingbare financiële bijdrage kan pas aan de orde zijn als is vastgesteld dat kostenverhaal niet mogelijk is voor deze activiteit(en). De afdwingbare financiële bijdrage valt onder de regeling kostenverhaal als er sprake is van geheel of gedeeltelijke toerekenbaarheid aan het initiatief. De activiteit waarop de afdwingbare financiële bijdrage van toepassing is zal onderdeel uit moeten maken van het kostenverhaalsgebied. Een initiatiefnemer die via het kostenverhaal al geheel of gedeeltelijk aan een voorziening moet bijdragen kan niet voor diezelfde voorziening ook nog tot een financiële bijdrage worden verplicht.

In de initiatieffase van een initiatief zal de gemeente op basis van het ingediende plan aangeven welke afdwingbare financiële bijdragen verhaald kunnen worden bij doorgang van het initiatief. De daadwerkelijk te betalen bijdrage zal dan in het vervolg stadium op basis van definitieve planvorming worden bepaald. Bij wijzigingen van het plan voorafgaand aan het opstellen van een overeenkomst en het in procedure brengen van het omgevingsplan, zal opnieuw de toets plaats moeten vinden over de van toepassing zijnde afdwingbare financiële bijdrage(n) en de hoogte van de te betalen bijdrage.

In artikel 8.21 lid 1 van het Omgevingsbesluit zijn de categorieën volledig omschreven waarvoor een afdwingbare financiële bijdrage verhaald kan worden, dit artikel is

opgenomen in bijlag 4. Deze worden hierna weergegeven. De gemeente gaat altijd uit van de op dat moment geldende wetteksten.

Vrijwillige financiële bijdrage

De vrijwillige financiële bijdrage is bedoeld voor de ontwikkeling van een gebied op basis van een omgevingsvisie of programma. De vrijwillige bijdrage dient besteed te worden aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies, hierbij kan gedacht worden aan: natuur, recreatie, sport, waterberging, infrastructuur, culturele voorzieningen en reconstructies in het stedelijk en landelijk gebied. De activiteiten waarvoor een overeenkomst over een vrijwillige financiële bijdrage gesloten kan worden staan in Artikel 8.20, dit artikel is opgenomen in bijlage 1.

Nadeelcompensatie

Als gevolg van de (planologische) medewerking kan er sprake zijn van nadelige gevolgen voor derden (belanghebbenden) van dat besluit. Dat potentiële nadeel wordt altijd afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarover worden specifieke afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

6.3 Verevening sociale woningbouw

In voorkomende gevallen kan een voorgenomen project niet voldoen aan de geldende norm voor sociale woningbouw. Bijvoorbeeld omdat de omvang van het woningbouwprogramma te beperkt is.

Dat betekent niet dat de gemeente het tekort niet elders in de gemeente wenst op te vangen. Uitgangspunt is dat aan de sociale woningbouwopgave – mede vanuit regionale taakstellingen – wordt voldaan. Afkoop kan dan ook alleen van toepassing zijn in uitzonderingsgevallen.

Als de gemeente vanuit ruimtelijk perspectief bezien van oordeel is dat het voorgenomen project wenselijk is en een waardevolle bijdrage levert aan de uitvoering van de ontwikkelingslijnen van de omgevingsvisie, maar het initiatief niet aan de sociale opgave kan voldoen, dan is de initiatiefnemer aan de gemeente een afkoopsom verschuldigd per woning.

Het aantal woningen in de sociale sector dat niet wordt gerealiseerd zal – in beginsel – elders gerealiseerd moeten worden. Hierdoor wordt alsnog een evenwichtige samenstelling van de lokale woningvoorraad bewerkstelligd (artikel 8.21, sub e, Omgevingsbesluit).

De afkoopsom bestaat uit het verschil tussen de grondwaarde van de te realiseren woning(en) van het betreffende project en de (minimale) grondwaarde van de niet gerealiseerde sociale (huur) woning(en) op basis van de nota grondprijzen.

De gelden die op basis van deze verevening sociale woningbouw² door de gemeente worden ontvangen, kunnen bijvoorbeeld worden ingezet voor sociale woningbouwprojecten op een alternatieve locatie binnen de gemeente.

6.4 Publiekrechtelijk kostenverhaal en eindafrekening

Als het kostenverhaal niet of niet kan worden geregeld via een (anterieure) overeenkomst, dan wordt het kostenverhaal opgelegd via een beschikking. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als de gemeente een omgevingsplan vaststelt, waarbij sprake is van meerdere grondeigenaren. Het is dan vooraf niet altijd mogelijk om met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst te sluiten.

Voorheen gold in dergelijke gevallen dat de gemeente een exploitatieplan vaststelt. Dat is komen te vervallen en zal de gemeente moeten overgaan tot het opnemen van regels over kostenverhaal in het omgevingsplan. In de kostenverhaalsbeschikking wordt de verschuldigde geldsom opgelegd voor de aangevraagde bouwactiviteiten. De initiatiefnemer is verplicht het bedrag te betalen. Totdat betaald is, geldt een bouwverbod.

Een eindafrekening wordt opgesteld als er kosten verhaald zijn via een kostenverhaalsbeschikking. Zijn de kosten verhaald via een anterieure overeenkomst is een eindafrekening niet nodig. Blijkt dat de eindafrekening tot een lager bedrag aan kostenverhaal leidt, dan mag de gemeente 5% houden. De vermindering boven de 5% dient te worden terugbetaald. In het omgevingsplan is het verplicht om regels op te nemen over de eindafrekening.

7. Bijdrage aan gebied overstijgende activiteiten

Om een optimale invulling te geven aan de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeentegrenzen zijn werken en werkzaamheden nodig die de gemeente uitvoert. Dat kan bijvoorbeeld zijn de aanleg van een nieuwe weg, de aanleg van nieuwe groen-, energie- of watervoorzieningen, fietspaden of toegangswegen naar een nieuwe woonwijk. Voor deze werken en maatregelen kan de gemeente een bijdrage aan initiatiefnemers

verlangen. Het project of projectgebied (bij locatie en gebiedsontwikkelingen) moeten wel direct profijt hebben van de door de gemeente uitgevoerde werken.

Functionele samenhang

Er moet een functionele samenhang zijn tussen de activiteit en ontwikkeling voor het verbeteren van de fysieke leefomgeving. De functionele samenhang kan het hebben van dezelfde functie zijn. De samenhang kan ook bestaan als de bouwlocatie objectief gezien voordeel heeft van de ontwikkeling om de fysieke leefomgeving te verbeteren.

Als een ontwikkeling noodzakelijk is om het initiatief te kunnen realiseren, dan moeten de kosten via kostenverhaal worden verhaald en is er geen sprake van functionele samenhang. In het omgevingsplan wordt de functionele samenhang toegelicht. Om de functionele samenhang van een initiatief te beoordelen maakt de gemeente gebruik van de begrippen profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

De kosten van de gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen kunnen aan een bepaalde ontwikkeling worden toegerekend als voldaan wordt aan drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Profijt

Van profijt is sprake als de ontwikkeling nut ondervindt van de werken, werkzaamheden en maatregelen. Als het werk, de werkzaamheid of de maatregel in zijn geheel, gedeeltelijk of op een bepaalde aangepaste wijze wordt aangelegd of uitgevoerd vanwege één of meerdere nieuwe ontwikkelingen, dan kan gezegd worden dat de ontwikkeling profijt heeft van het werk, de werkzaamheid of de maatregel. Daarmee is aan het eerste criterium voldaan.

Toerekenbaarheid

De kosten zijn vervolgens alleen toerekenbaar voor zover ze niet al op een andere grondslag gefinancierd worden. Wordt in het verhaal van de kosten, of een deel daarvan, al voorzien langs een andere weg, dan zijn die kosten voor dat deel niet toerekenbaar en daarmee ook niet te verhalen op de nieuwe ontwikkelingen. Dat doet zich bijvoorbeeld voor bij voorzieningen voor zover die worden gefinancierd door bijdragen of subsidies van derden, en ook bij nutsvoorzieningen voor zover die worden gefinancierd door gebruikerstarieven (bijvoorbeeld bij riolering en gebouwde parkeervoorzieningen).

² Ten tijde van het opstellen van deze nota kostenverhaal is hiervoor nog geen beleid uitgewerkt. De uitwerking en vaststelling moet nog plaatsvinden.

De kosten zijn bovendien alleen toerekenbaar als sprake is van een direct verband tussen de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling en de aanleg van de gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen. Anders gezegd, als de kosten ook gemaakt zouden worden zonder de ontwikkeling, dan is er geen sprake van toerekenbaarheid van de kosten.

Proportionaliteit

De te verhalen kosten voor de gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen worden ten slotte verdeeld over de ontwikkelingen naar mate van proportionaliteit. De kosten van de gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen worden, voor zover ze toerekenbaar zijn, naar rato verdeeld over de ontwikkelingen die van deze werken, werkzaamheden en maatregelen profijt hebben.

7.1 Berekeningswijze gebied overstijgende activiteiten

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat ook bijdragen aan zogenoemde gebied overstijgende werken en maatregelen kunnen worden verhaald. Het moet daarbij gaan om werken en maatregelen die nodig zijn voor de exploitatie van het betreffende projectgebied.

Gebied overstijgende investeringenlijst (bijlage 3)

Voor iedere investering in nieuwe infrastructuur, natuurontwikkeling of water die opgenomen wordt op de lijst gebied overstijgende investeringen in de bijlage zal worden aangegeven welk(e) deelgebied(en) profijt hebben van/functionele samenhang hebben met deze investeringen. In deze investeringenlijst worden de gebied overstijgende investeringen benoemd inclusief het netto investeringsbedrag. Dit houdt in dat het bruto investeringsbedrag wordt verminderd met bijdragen door derden bijvoorbeeld subsidies. Wordt er een nieuwe functie gerealiseerd in het betreffende deelgebied dan draagt deze functie naar verhouding bij aan de opgenomen investeringen.

Ook ingevallen dat de investering niet opgenomen is in de investeringslijst, maar het initiatief alleen “veilig” kan worden gerealiseerd als bepaalde maatregelen, werken of anderszins aanpassingen nodig zijn. Dan worden hierover afspraken gemaakt in de (anterieure) overeenkomst waarmee de bijdrage verzekerd wordt.

Categorisering investeringen in deelgebieden

Hiermee maakt de gemeente inzichtelijk voor welke investeringen de gemeente in de deelgebieden rekening houdt met een bijdrage door initiatiefnemers. De investeringen worden opgedeeld in Delfgauw, Nootdorp, Oude Leede en Pijnacker.

Berekeningsfactor wonen en niet-wonen naar m² bvo

De te betalen bijdrage aan gebied overstijgende activiteiten (in nieuwe infrastructuur, natuurontwikkeling of water) wordt bepaald op basis van de wegingsfactor per functie (wonen en niet-wonen) naar m² bruto vloeroppervlakte (m² bvo). De wegingsfactor tussen wonen en niet-wonen is bepaald op basis van de gemiddelde WOZ-waarde van deze functies. Dit sluit aan bij de landelijke tendens ten aanzien van de wijze waarop de toerekening van gebiedsoverstijgende investeringen plaatsvinden. Indien er sprake is van meerdere functies of initiatiefnemers kan op basis van deze splitsing de bijdrage per initiatief binnen een (deel)ontwikkeling worden vastgesteld. Daarnaast dragen kleinschalige en grootschalige projecten naar verhouding van volume. Hoe groter het initiatief hoe hoger de bijdrage zal zijn.

Functie	Wegingsfactor
Wonen	1,00
Niet-wonen	0,25

Tabel 1 | Wegingsfactor wonen en niet-wonen

Op basis van deze nota kostenverhaal brengt de gemeente alleen bijdragen in rekening voor de toevoeging van nieuw programma.

Voorbeeld: er worden 20 woningen gesloopt en met het initiatief worden er 30 woningen mogelijk gemaakt, dan wordt de bijdrage alleen berekend over de toevoeging van 10 woningen. Dit principe geldt ook voor programma dat valt onder de andere functies. Wordt er meer gesloopt dan dat er nieuw mogelijk wordt gemaakt, dan wordt er geen bijdrage verhaald. Er is dan ook geen sprake van een tegemoetkoming.

Vaststelling bijdrage aan gebied overstijgende activiteiten per initiatief

Het formulier in bijlage 4 wordt ingevuld om de financiële bijdrage per initiatief te kunnen vaststellen.

Bijlagen

Bijlage 1 Artikelen

Artikel 8.20 Omgevingsbesluit (activiteiten waarover financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen):

De activiteiten waarover in een overeenkomst bepalingen over financiële bijdragen kunnen worden opgenomen, bedoeld in artikel 13.22, eerste lid, van de wet, zijn:

a. de activiteiten, bedoeld in artikel 8.13;

b. de bouw van een bouwwerk geen gebouw zijnde als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voor:

1°. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m2 bedraagt;

2°. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;

3°. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;

4°. handelsreclame; of 5°. recreatie; en

c. andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:

1°. een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m2 bedraagt;

2°. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m2 bedraagt; of

3°. een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

De categorieën voor een financiële bijdrage zijn de volgende (artikel 8.21 Omgevingsbesluit):

1. Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:

a. wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;

b. aanleg of wijziging van gebieden als bedoeld in artikel 2.44 van de wet of gebieden die in het Omgevingsbesluit – geconsolideerde Staatsbladversie 35 omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving: 1°. ter vermindering van de stikstofdepositie; of 2°. ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;

c. aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;

d. aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;

e. ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:

1°. in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en

2°. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en

f. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen. 2. Onder de aanwijzing valt niet de aanleg van voorzieningen of het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving waarvoor kosten worden gemaakt die op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet geheel of gedeeltelijk moeten worden verhaald op degene die de betrokken activiteit verricht.

De kostensoorten (bijlage IV Omgevingsbesluit), 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

Bijlage 2 Verhaal gemeentelijke (plan)kosten

De tarieven zijn conform de wettelijke plankostenscan 2024.

Verhaal gemeentelijke kosten					Pijnacker-Nootdorp
Project: [projectnaam invullen]					
Werkzaamheden	Werkelijke uren	Raming uren	Uur tarief €	Bedrag €	Totaal €
Vorbereidingskosten t/m					
Jurist grondzaken			€ 128	€ -	
Stedenbouw			€ 128	€ -	
Jurist Omgevingsrecht			€ 128	€ -	
Beleidsmedewerkers			€ 128	€ -	
Landmeteten/vastgoed informatie			€ 101	€ -	
Communicatie			€ 112	€ -	
Projectmanagement			€ 146	€ -	
Projectmanagementassistent			€ 101	€ -	
Planeconomie			€ 128	€ -	
Civieltechnisch projectleiden/ontwerpen			€ 128	€ -	
Totaal gerealiseerde ontwikkelingskosten				€ -	
Initiatiefase					
Jurist grondzaken			€ 128	€ -	
Stedenbouw			€ 128	€ -	
Jurist Omgevingsrecht			€ 128	€ -	
Beleidsmedewerkers			€ 128	€ -	
Landmeteten/vastgoed informatie			€ 101	€ -	
Communicatie			€ 112	€ -	
Projectmanagement			€ 146	€ -	
Projectmanagementassistent			€ 101	€ -	
Planeconomie			€ 128	€ -	
Civieltechnisch projectleiden/ontwerpen			€ 128	€ -	
Totaal initiatiefase				€ -	
Definitie-/ontwerpfase					
Jurist grondzaken			€ 128	€ -	
Stedenbouw			€ 128	€ -	
Jurist Omgevingsrecht			€ 128	€ -	
Beleidsmedewerkers			€ 128	€ -	
Landmeteten/vastgoed informatie			€ 101	€ -	
Communicatie			€ 112	€ -	
Projectmanagement			€ 146	€ -	
Projectmanagementassistent			€ 101	€ -	
Planeconomie			€ 128	€ -	
Civieltechnisch projectleiden/ontwerpen			€ 128	€ -	
Totaal definitie-/ontwerpfase				€ -	
Uitvoeringsfase					
Jurist grondzaken			€ 128	€ -	
Stedenbouw			€ 128	€ -	
Jurist Omgevingsrecht			€ 128	€ -	
Beleidsmedewerkers			€ 128	€ -	
Landmeteten/vastgoed informatie			€ 101	€ -	
Communicatie			€ 112	€ -	
Projectmanagement			€ 146	€ -	
Projectmanagementassistent			€ 101	€ -	
Planeconomie			€ 128	€ -	
Civieltechnisch projectleiden/ontwerpen			€ 128	€ -	
Directievoeren			€ 112	€ -	
Toezichthouden			€ 89	€ -	
Totaal uitvoeringsfase				€ -	
Overige bijdragen					
Bijvoorbeeld: gebiedsoverstijgende ontwikkelingen (Nota Kostenverhaal)			€ -	€ -	
Bijvoorbeeld: Onderzoeken			€ -	€ -	
			€ -	€ -	
			€ -	€ -	
			€ -	€ -	
Totaal overige bijdragen				€ -	
Totaal kostenverhaal				€ -	

Bijlage 4 Voorbeeld berekening financiële bijdrage

Voorbeeldberekening op basis van een fictief investeringsbedrag

Een initiatiefnemer wil in Pijnacker het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

Functioneel samenhangende gebiedsoverstijgende investeringen		(a)
Netto investeringsbedrag	€	800.000

Verhouding investering naar programma	(b)	(c)=(a)x(b)	
Bestaand	90%	€	720.000 (d)
Nieuw	10%	€	80.000 (e)

Vaststelling gewogen programma	m2 bvo	wegingsfactor	m2 bvo gewogen programma
Soort	(f)	(g)	(h)=(f)x(g)
Wonen	10.000	1	10.000
Niet-wonen	2.000	0,25	500
Totaal			10.500

Bijdragen per m2 bvo	per m2 bvo		
Totaal o.b.v gewogen programma	€	8	(i)=(e)/(h)
Wonen	€	8	(j)=(i)x(g)
Niet-wonen	€	2	(k)=(i)x(g)

Totaal bijdrage nieuw programma op basis van functie			
Wonen	€	76.190	(l)=(j)x(f)
Niet-wonen	€	3.810	(m)=(k)x(f)
Totaal bijdrage nieuw programma	€	80.000	