

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Vergadering van 4 april 2023

Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

**17 2023_B&W_00274 Informatienota over verrekening gemeentelijke kosten
bij grote projecten - informeren****Samenstelling:**

Aanwezig:

de heer M. Smit, Locoburgemeester en voorzitter; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer B. Harmsma, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; de heer M.W. de Graaf, Gemeentesecretaris

Afwezig:

de heer J.H. Bats, Burgemeester

Samenvatting

De uitvoering van grote projecten leidt vaak tot aanzienlijke investeringen in de infrastructuur. In deze informatienota wordt nader ingegaan op hoe deze kosten door de gemeente worden verhaald op de particuliere grondexploitant.

Informatienota

Inleiding

In de begrotingsvergadering op 2 november 2021 is door de fractie van CPB een motie ingediend over de (gevolg)schade bij de uitvoering van projecten waarin het college wordt verzocht de directe kosten voor aanleg of verbreding van de infrastructuur voor het begin van het project en de kosten van herstel na afloop van het project door te berekenen en een voorstel hiervoor aan de raad voor te leggen.

De motie is niet aangenomen, maar in de vergadering van 9 november 2021 heeft de verantwoordelijk portefeuillehouder toegezegd na te gaan hoe de uitvoering bij grote projecten plaatsvindt en de raad daarover te informeren met een informatienota.

De Wet ruimtelijke ordening gaat ervan uit dat gemeentelijke kosten in de eerste plaats worden verhaald. Dit kan via het privaatrechtelijke of publiekrechtelijke spoor. Voor het verhaal van kosten welke voor rekening van de ontwikkelende partij moeten komen kan een zgn. anterieure overeenkomst worden gesloten. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om op basis van de wet via een exploitatieplan de kosten te verhalen. In deze informatienota gaan we hierop nader in.

Kernboodschap

Kostenverhaal via een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijke spoor)

Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een grondexploitant en de gemeente. In de anterieure overeenkomst worden de afspraken vastgelegd die partijen met elkaar maken om een ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij kan o.a. worden gedacht aan de inspanningsverplichting van de gemeente om planologische medewerking te verlenen, het verhaal van planschade en overige kosten door de gemeente, de inrichting van de openbare ruimte, de overname van de door de exploitant ingerichte openbare ruimte door de gemeente en zekerheidsstelling via een bankgarantie. Daarnaast kunnen ook afspraken worden gemaakt over de manier waarop de communicatie naar omwonenden wordt verzorgd. Tegen de privaatrechtelijke anterieure overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren ingediend worden.

In de anterieure overeenkomsten wordt opgenomen dat de exploitant aansprakelijk is voor de schade als gevolg van de werkzaamheden en verantwoordelijk/aansprakelijk is voor de openbare ruimte totdat deze (op)geleverd wordt aan de gemeente.

Voor de berekening van de door de grondexploitant verschuldigde kosten wordt o.a. gebruik gemaakt van de plankostenscan van de VNG. Met deze tool kan op basis van kengetallen een berekening worden gemaakt van de verschuldigde kosten.

Bovenwijkse voorzieningen

Bij grote projecten kan er sprake zijn van kosten die door de gemeente moeten gemaakt buiten het plangebied, maar die ten behoeve van het plangebied moeten worden gemaakt. Op grond van artikel 6.13 Wro lid 6 moeten *"kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, moeten naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet"*. Daarbij kan worden gedacht aan de aanleg van een rotonde in verband met een toename van het verkeer als gevolg van de bouw van een nieuwe woonwijk.

Wil de gemeente dergelijke kosten in rekening brengen dan is een onderbouwing op basis van de PTP-criteria noodzakelijk:

Profijt: De ontwikkeling moet nut ondervinden van de investering.

Proportionaliteit: Als meerdere ontwikkelingen profijt hebben van de investering dan moeten de kosten op basis van evenredigheid worden verdeeld.

Toerekenbaarheid: De kosten zouden zonder de ontwikkeling van het gebied niet gemaakt worden of de kosten worden mede ten behoeve van het gebied gemaakt.

Om de kosten te kunnen verhalen zal de gemeente deze goed moeten kunnen onderbouwen, bijvoorbeeld met een verkeersonderzoek. Als deze kosten inzichtelijk zijn, worden ze als onderdeel van het kostenverhaal in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Kostenverhaal via een exploitatieplan (publiekrechtelijke spoor)

Wanneer het niet lukt om het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst te regelen dan moet de gemeente de kosten verhalen door een exploitatieplan op te stellen. Dit het publiekrechtelijk spoor op basis van de Wro. Het exploitatieplan wordt door de raad vastgesteld. Daarna moeten zgn. post anterieure overeenkomsten worden gesloten. Vanwege de omslachtigheid van deze manier van kostenverhaal wordt deze mogelijkheid zelden gebruikt. In de praktijk van Steenwijkerland is deze manier van kostenverhaal nog nooit toegepast.

Kostenverhaal in Steenwijkerland

Bij particuliere ontwikkeling heeft het sluiten van een anterieure overeenkomst altijd de voorkeur. Het sluiten van een anterieure overeenkomst heeft voor beide partijen voordelen. Er is veel

onderhandelingsruimte en men is niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader van het exploitatieplan. Al vroeg in het ontwikkelproces krijgen partijen helderheid en zekerheid over het kostenverhaal via een verschuldigde exploitatiebijdrage en bijdrage in bovenwijkse voorzieningen. De gemeente Steenwijkerland stelt de anterieure overeenkomst op, maar de ontwikkelende partij heeft invloed op de inhoud. Het opstellen van een anterieure overeenkomst is altijd maatwerk.

De werkwijze van de gemeente Steenwijkerland is gebaseerd op de Nota Grondbeleid Gemeente Steenwijkerland 2020-2024, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2019.

Consequenties voor de gemeente

Via privaatrechtelijke of publiekrechtelijke weg kan de gemeente de kosten die de gemeente maakt voor een particuliere ontwikkeling verhalen op de exploitant.

Communicatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente de verplichting om binnen twee weken na het tot stand komen van de anterieure overeenkomst te publiceren dat er een anterieure overeenkomst gesloten is en dat een korte zakelijke beschrijving van de overeenkomst voor belangstellenden is in te zien.

Vervolg

Geen

Besluit

In te stemmen met de informatienota over verrekening van gemeentelijke kosten bij grote projecten.