

NOTA KOSTEN VERHAAL

Gemeente Delft 

IEDEREEN DRAAGT BIJ AAN DE
VERSTEDELIJKINGSOPGAVE



Inhoud

	Voorwoord wethouder	3
	Samenvatting	4
1.	Inleiding	5
2.	Verstedelijkingsopgave	7
3.	Investeringsopgave	9
4.	Systematiek kostenverhaal	12
5.	De Delftse aanpak	14
6.	Uitvoeringsparagraaf	19
	Bijlagen	22

COLOFON

Dit is een uitgave van
Gemeente Delft
Postbus 78, 2600 ME Delft
Telefoonnummer 14015
www.delft.nl
April 2021

In samenwerking met Over Morgen:
Dhr. Ferdinand Michiels
Dhr. Erik Lamfers


Gemeente Delft

**OVER
MORGEN**

Voorwoord

WETHOUDER

Beste stadspartner, beste lezer,

De gemeente Delft staat voor een forse verstedelijkingsopgave tot 2040: Samen maken we de stad!

Het college heeft in 2018 zijn ambitie hierover uitgesproken en vastgelegd in het bestuursprogramma 'Voorbereid op de toekomst'. De basis is, om ons te richten op vijf noodzakelijk opgaven: een stevige basis, sterke wijken, de (innovatieve) maakindustrie, de energietransitie en de mobiliteitstransitie. We hebben in Delft een aanzienlijke woningbouwopgave én opgave voor bedrijfsruimte binnen de bestaande stad. En tegelijkertijd zijn er investeringen nodig op het gebied van bereikbaarheid, voorzieningen, openbare ruimte, duurzaamheid en klimaatadaptatie. De opgaves en investeringen gaan daarbij hand in hand; zonder investeringen geen toekomstbestendige stad waarin we deze opgaves kunnen realiseren.

Investeren in de stad doen we samen. Samen met tijdelijke en duurzame partners. Samen met u. De gemeente neemt daarbij initiatief. Maar u als partner doet dat ook. En dat waarderen we. Alleen samen kunnen we werken aan onze toekomststrategie om de groei van de stad ook uitvoerbaar en betaalbaar te houden.

Zowel de bestaande stad als de nieuwbouwontwikkelingen gaan profiteren van onze investeringsopgave tot 2040. De gemeente zal daarom het leeuwendeel van de investeringen gaan bekostigen ten gunste van het profijt van de bestaande stad. Maar ook ontwikkelende partijen profiteren. Mede om die reden heeft de gemeente Delft deze Nota Kostenverhaal opgesteld, waarin is vastgelegd dat ontwikkelende partijen enerzijds gemeentelijk kosten binnen een plan gaan vergoeden, maar anderzijds ook een financiële bijdrage gaan leveren aan de verstedelijkingsopgave 2040. Hiermee kunnen we ook blijven investeren in duurzame verbeteringen van de stad. Met als uitgangspunt een eerlijke verdeling van de kosten over de partijen die gaan profiteren: Iedereen draagt bij aan de verstedelijkingsopgave.

Samen houden we de stad betaalbaar én beleefbaar, met de kwaliteit die je mag verwachten van een stad die zich telkens opnieuw uitvindt en daarbij historie schrijft. Ik realiseer me dat deze nota voor alle ontwikkelende partijen een aanpassing vraagt. Maar ik ben ervan overtuigd dat we hiermee doen wat nodig is om onze stad Delft aantrekkelijk te houden als plek om in te wonen en werken én plek om in te investeren.

Tot slot is dit de eerste versie van de nota. De nota biedt voldoende ruimte voor maatwerk, om samen tot werkbare afspraken te komen. Tegelijkertijd is deze nota ook een uitnodiging om met ons in gesprek te blijven over de noodzakelijke investeringen, zodat we scherp blijven op wat nodig is in de stad. Ik kijk uit naar de slimme voorstellen die daaruit naar voren komen, om deze mee te kunnen nemen bij de eerstvolgende actualisatie.

Martina Huijsmans
Wethouder Mobiliteit, Ruimtelijke Ordening en Dienstverlening

Samenvatting

Met de Nota Kostenverhaal leggen wij als gemeente de werkwijze vast rondom het verhalen van gemeentelijke kosten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze nota is van toepassing voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Delft waarvoor een aanpassing van de bestemmingsregels benodigd is. Met deze nota wordt voor iedereen duidelijk op welke wijze kostenverhaal wordt toegepast.

Bij private ontwikkeling beperkt de taak van de gemeente zich tot het stellen van (financiële) randvoorwaarden voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Wij zijn hierbij wettelijk verplicht om gemeentelijke kosten te verhalen op private initiatiefnemers. In de basis gaat het om kostensoorten die gerelateerd zijn aan de grondexploitatie. In de huidige Wet ruimtelijke ordening, maar ook in de aankomende Omgevingswet, is daarvoor een gelimiteerde kostensoortenlijst opgenomen. De gemeente streeft altijd naar het sluiten van een overeenkomst met private initiatiefnemers op vrijwillige basis. Dit biedt partijen meer regie, contractsvrijheid en flexibiliteit voor maatwerk. Naast de binnenplanse kosten (investeringen op projectniveau zoals verwerving, civieltechnische kosten en plankosten), gaat het ook om gebiedsoverstijgende investeringen. De Nota Kostenverhaal is namelijk ook opgesteld in het kader van de Delftse verstedelijkingsopgave tot 2040. De motie "Huisje, Boompje..." is hierbij ook meegenomen. De opgave is groot en complex waarbij zowel nieuwe locatie- en gebiedsontwikkelingen als de bestaande stad profijt zullen ondervinden.

Op basis van de verstedelijkingsopgave is een vertaalslag gemaakt naar de gebiedsoverstijgende investeringsopgave die in aanmerking komt voor gemeentelijk kostenverhaal. Deze investeringen hebben hoofdzakelijk betrekking op mobiliteit en de openbare ruimte. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen twee typen kostensoorten die in de wetgeving worden gehanteerd: bovenwijkse voorziening en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Voor een bovenwijkse voorziening moet voldaan worden aan de criteria: profijt, proportionaliteit én toerekenbaarheid. De gemeentelijke investeringen in de rioleringscapaciteit op verschillende locaties in Delft zijn aangemerkt als bovenwijkse voorziening. Deze investering is noodzakelijk voor de realisatie van 15.000 nieuwbouwwoningen en de huisvesting van 10.000 arbeidsplaatsen. De kosten worden in de betreffende gemaalgebieden naar rato toegerekend aan nieuwbouwprojecten in die gebieden.

Voor het vragen van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling aan private initiatiefnemers moet voldaan worden aan het criterium 'functionele samenhang'. Dit moet worden aangetoond vanuit de Omgevingsvisie en Omgevingsprogramma. De gemeente anticipeert hier op de Omgevingswet die in 2022 in werking treedt. Met de onderbouwing van een functionele samenhang is het verhalen van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling ook publiekrechtelijke afdwingbaar. In de huidige wet gaat het immers om een vrijwillige bijdrage.

De gemeente heeft de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling berekend op € 15 per m² bruto vloeroppervlak woningequivalent voor de nieuwbouwoopgave (prijsspeil 1 januari 2021). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI-index. Hierbij zijn correctiefactoren van toepassing voor bepaalde vastgoedsegmenten. Het tarief is gebaseerd op een aantal aspecten, namelijk: het verwachte investeringsniveau van de verstedelijkingsopgave 2040, een weging van deze investeringen van 50% en een toerekening van deze investeringen aan de nieuwbouwprojecten van 23%. De gemeente blijft daarmee het merendeel van de investeringen bekostigen (77%). De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is alleen van toepassing op projecten waarbij nog geen sprake is van vastgelegde financiële afspraken rondom het kostenverhaal. Voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zal de gemeente een bestemmingsreserve vormen.

Inleiding

Met de Nota Kostenverhaal leggen we de gemeentelijke werkwijze vast rondom het kostenverhaal. Op die manier wordt voor iedereen duidelijk op welke wijze moet worden gehandeld bij kostenverhaal en is sprake van transparantie over de te verhalen bedragen. Naast investeringen op projectniveau, gaat het om gebiedsoverstijgende investeringen. De Nota Kostenverhaal is namelijk ook opgesteld in het kader van de Delftse verstedelijkingsopgave tot 2040. Die opgave is groot en complex waarbij zowel nieuwe gebiedsontwikkelingen als de bestaande stad profijt zullen ondervinden. De stelling van de gemeente is daarom dat nieuwe gebiedsontwikkelingen waar mogelijk ook financieel gaan bijdragen aan de verstedelijkingsopgave.

De verstedelijkingsopgave in Delft heeft betrekking op de woningbouwopgave (verdichting), met daaraan gekoppeld bereikbaarheid, mobiliteitstransitie, voorzieningen, duurzaamheid én de verbetering van de omgevingskwaliteit. De gemeenteraad van Delft heeft eerder de motie “Huisje, boompje...” aangenomen voor de uitbreiding én kwaliteitsverbetering van de groenvoorzieningen in de stad.

Doel van deze motie is de verbetering van de leefbaarheid van de stad Delft, die door verschillende ruimtelijke ontwikkelingen en verdichting onder druk staat.

Om de kwaliteit in Delft op peil te houden, zullen investeringen nodig zijn. De gemeente Delft zal als trekker van deze maatschappelijke opgave een groot deel hiervan gaan bekostigen. Maar aangezien private partijen ook profijt gaan krijgen van deze investeringen, zullen wij waar mogelijk ook hen om een bijdrage vragen. **Kortom, iedereen in Delft draagt bij aan de verstedelijkingsopgave 2040.**

De nota Kostenverhaal is onderdeel van het gemeentelijk omgevingsbeleid. Het maakt deel uit van het geheel van visies, kaders en beleid over de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Nota wordt waar mogelijk geanticipeerd op de Omgevingswet die in 2022 in werking treedt. De nota wordt daarom periodiek geactualiseerd, zodat aansluiting op de Omgevingswet en de verstedelijkingsopgave 2040 wordt gewaarborgd en actuele ontwikkelingen kunnen worden meegenomen.

De nota kostenverhaal treedt direct in werking na vaststelling door de gemeenteraad. De opgenomen werkwijze wordt vanaf dan gehanteerd voor alle projecten waarvoor nog geen bindende afspraken zijn gemaakt.

Leeswijzer

De Nota Kostenverhaal is opgesteld in de context van de verstedelijkingsopgave tot 2040. Daarom wordt in hoofdstuk 2 op hoofdlijnen ingegaan op de verschillende opgaven in de stad Delft. Van daaruit wordt in hoofdstuk 3 de vertaling gemaakt naar de investeringsopgave in de context van het kostenverhaal. Er wordt ingegaan op de kostensoorten op projectniveau, maar ook op de gebiedsoverstijgende investeringen. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens globaal ingegaan op de systematiek van het kostenverhaal conform de huidige én toekomstige wetgeving. Voor de technische specificatie wordt verwezen naar de betreffende wetgeving (Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet). In de Delftse aanpak in hoofdstuk 5 worden de beleidsregels rondom het kostenverhaal voor de gemeente, burgers en marktpartijen uitgelegd. De nota sluit af met hoofdstuk 6: De uitvoeringsparagraaf.

Verstedelijking opgave 2040

Inleiding

Delft heeft de ambitie om in de periode tot 2040 ongeveer 15.000 woningen en 10.000 banen toe te voegen in de stad. De helft hiervan is al gebouwd, in aanbouw of staat gepland. Voor de resterende opgave moet nog ruimte in de bestaande stad worden gecreëerd. We spreken dan ook van een verdichtingsopgave.

Delft is opgebouwd uit woonbuurten, bedrijventerreinen, winkelcentra en sportparken die vrijwel gescheiden van elkaar zijn. Dit biedt kansen om met de verdichting deze functies met elkaar te mengen en te verbinden. Werken binnen woongebieden, wonen in werkgebieden én sport en cultuur in de wijk. De toevoeging van meer woningen en bedrijven aan een compacte stad als Delft vraagt om een omslag van de inrichting van de openbare ruimte.

Wonen

Delft zet in op evenwichtige en veerkrachtige woonwijken waarin het prettig wonen is. We brengen de woningvoorraad op orde door het bouwen van voldoende middeldure en dure huur- en koopwoningen en door het vernieuwen van de sociale woningvoorraad. Met een samenhangende stedelijke gebiedsontwikkeling werkt Delft daarnaast aan meer levendigheid en een betere kwaliteit van de leefomgeving.

Werken

De stad streeft naar een evenwichtige groei van het aantal banen op alle niveaus, met voldoende ruimte voor de maakindustrie. Delft richt zich op het aantrekken van bedrijven die passen bij het profiel van Delft als stad van technologie en innovatie, interactie tussen kennis en het maken én die passen binnen een gemengd stedelijk milieu.

Voorzieningen

Delft wil hoogwaardige, moderne en toegankelijke voorzieningen voor iedereen. Denk aan wijkcentra, onderwijs, zorg, cultuur en sport. Een compleet aanbod met voorzieningen is noodzakelijk voor Delft als een aantrekkelijke vestigingsplaats. Naast nieuwe voorzieningen gaat het ook om het optimaliseren van het bestaande aanbod. De ontwikkeling van de stad en de veranderende samenstelling van wijken dwingen Delft om de bestaande locaties van voorzieningen te heroverwegen. Dit biedt kansen voor het clusteren van detailhandel en voorzieningen tot sterke buurt- en wijkcentra in Delft.

Leefomgeving

De druk op de openbare ruimte en de kwaliteit van de leefomgeving neemt flink toe. Delft streeft naar een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving met voldoende plek voor groen, water en hoogwaardige openbare ruimte. Investerings zijn hiervoor nodig. Zo kan de bestaande buitenruimte worden verbeterd door toevoeging van groen in versteende wijken. Bij nieuwbouw is vergroening mogelijk door slimme mobiliteitsoplossingen. Hierdoor wordt de ruimte voor de auto in de openbare ruimte beperkt. Ook kan groen worden geïntegreerd in de bebouwing. De leefomgeving draagt zo bij aan de gezondheid en de sociale samenhang in wijken, maar wordt op die manier ook klimaatbestendig.

Bereikbaarheid

Verstedelijking leidt ook tot meer vervoersbewegingen. Naast de groei van het autoverkeer zal het fietsgebruik in Delft ook sterk toenemen. De fiets kan zelfs het belangrijkste vervoermiddel worden. De ontwikkeling van woon-werk concentraties nabij knooppunten draagt bij aan de bereikbaarheid van Delft. Het autogebruik zal hierdoor afnemen. Delft richt zich daarom op goede verbindingen voor fiets, voetganger en openbaar vervoer met behoud van bereikbaarheid voor de auto.

Duurzaamheid

Delft wil energieneutraal zijn. Delft zet daarom in op energiebesparing en het gebruik van nieuwe energiebronnen. De verstedelijkingsopgave biedt kansen om de energietransitie en de energiehuishouding van Delft sterk te verduurzamen.



Investerings opgave

Inleiding

Ruimtelijke investeringen in de stad kunnen in verschillende vormen plaatsvinden én op verschillende manieren worden bekostigd. Bijdragen vanuit de regio, provincie of Rijk kunnen voor specifieke investeringen van toepassing zijn. In deze beleidsnota gaat het hoofdzakelijk om gemeentelijke investeringen op enerzijds stadsniveau en anderzijds op projectniveau (de binnenplanse kosten). Het gaat hier om de eerste aanleg. Dit betekent dat kosten voor beheer en onderhoud niet zijn meegenomen. Ook private investeringen zijn buiten beschouwing gelaten, maar die zijn wel relevant voor de mate van gemeentelijk kostenverhaal.

Binnenplanse kosten

Investerings die alleen betrekking hebben op het specifieke projectgebied voor het mogelijk maken van bijvoorbeeld woningbouw, bedrijven en voorzieningen, worden meegenomen in de exploitatie van het betreffende project. Bij gebiedsontwikkeling gaat het hoofdzakelijk om de volgende kostensoorten:

- Grondaankopen
- Sloop- en sanering
- Bouw- en woonrijp maken
- Kunstwerken
- Plankosten

Deze kosten moeten uiteindelijk worden terugverdiend via de verkoop van bouw kavels. Het geheel van kosten en opbrengsten betreft de grondexploitatie. Zowel de gemeente als private partijen kunnen voor eigen rekening en risico de grondexploitatie voeren. Bij een private ontwikkeling moeten de gemeentelijke kosten

die betrekking hebben op het project, indien aan de orde, verplicht worden verhaald op de initiatiefnemer. De omvang van het kostenverhaal varieert per project en is afhankelijk van de specifieke situatie en daarmee samenhangende gemeentelijke kosten.

Plankosten

Een belangrijk onderdeel van de binnenplanse kosten zijn de plankosten. Het gaat voornamelijk om de kosten voor de inzet van de ambtelijke organisatie en onderzoekskosten.

Voorafgaand aan het opstellen van een anterieure overeenkomst, sluit de gemeente een intentieovereenkomst met een initiatiefnemer waarin een aantal uitgangspunten wordt geformuleerd en afspraken worden gemaakt over het startbudget zodat de gemeente haar ambtelijke apparaat kan opstarten. De plankosten worden berekend door middel van de Plankosten scan van het Rijk (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat). De kenmerken van een initiatief worden ingevoerd in

de plankostenscan. Het model rekent vervolgens een bedrag uit dat maximaal nodig is voor de dekking van de gemeentelijke plankosten.

Naast de Plankostenscan stelt afdeling Ruimte Advies van de gemeente zelf ook een kostenraming op om enerzijds inzicht te krijgen in het aantal uren die deze afdeling nodig zal hebben voor bijvoorbeeld het maken en opstellen van een bestemmingsplanprocedure. Anderzijds is deze kostenraming ook nodig om de uitkomsten van de Plankostenscan te toetsen.

Gebiedsoverstijgende investeringen

Naast investeringen voor een specifiek projectgebied zijn er ook investeringen die meerwaarde hebben voor zowel de bestaande stad als nieuwe locatie- en gebiedsontwikkelingen. Deze investeringen op stads- of wijkniveau zijn niet alleen toe te rekenen aan één gebiedsontwikkeling. Denk aan investeringen in de hoofdinfrastructuur, mobiliteitstransitie, groen- en watervoorzieningen etc. Voor deze beleidsnota is daarom onderzocht wat het investeringsniveau is met betrekking tot de gebiedsoverstijgende investeringen in Delft op basis van de verstedelijkingsopgave 2040.

Delft staat aan de vooravond van de verstedelijkingsopgave 2040. De gemeente is bezig met planvorming voor de verschillende maatschappelijke opgaven. Het is een enorme en complexe opgave. In de komende jaren worden plannen dan ook geconcretiseerd



en geoptimaliseerd. Op basis van de huidige én beschikbare planvorming is het investeringsniveau onderzocht voor de volgende opgaven:

- Mobiliteit
- Riolering
- Civiele constructies
- Klimaatadaptatie
- Energietransitie
- Maatschappelijke voorzieningen

Het gaat hierbij nadrukkelijk om gemeentelijke investeringen die deels verhaald kunnen worden op private initiatiefnemers. Dit betekent dat een deel van de verstedelijkingsopgave buiten beschouwing wordt gelaten. Voor het kostenverhaal is het belangrijk om voor de gebiedsoverstijgende investeringen onderscheid te maken tussen twee typen kosten die in de wetgeving worden gehanteerd:

- Bovenwijkse voorzieningen
- Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

PROFIJT

- De ontwikkeling van het gebied moet nut ondervinden van de investering

PROPORTIONALITEIT

- Als meerdere ontwikkelingen profijt hebben van de investering, dienen de kosten op basis van evenredigheid te worden verdeeld over de betrokken gebieden

TOEREKENBAARHEID

- De kosten zouden zonder de ontwikkeling van het gebied niet gemaakt worden of de kosten worden mede ten behoeve van het gebied gemaakt (causaal verband).

Bovenwijkse voorzieningen

Zowel in de huidige Wet ruimtelijke ordening als in de aankomende Omgevingswet worden drie criteria (PPT) gehanteerd voor de vraag of een investering als een bovenwijkse voorziening kan worden aangemerkt: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (zie toelichting pagina 10).

De kernvraag is of er een causaal verband is tussen een gebiedsoverstijgende investering en de betreffende gebiedsontwikkelingen. Bij causaliteit moeten deze kosten naar rato worden toegerekend aan betrokken projecten. Dit zijn aanvullende kosten voor de grondexploitatie van het project. Het verhalen van deze kosten is publiekrechtelijk afdwingbaar op basis van de drie criteria.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Voor een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling moet alleen voldaan worden aan het criterium 'functionele samenhang'. Dit moet vanuit de Omgevingsvisie of -programma worden onderbouwd. In de huidige Wet ruimtelijke ordening is deze bijdrage alleen op vrijwillige basis verhaalbaar. In de aankomende Omgevingswet is het verhalen van deze bijdrage daarentegen wel publiekrechtelijk afdwingbaar, mochten partijen niet tot afspraken komen. Een eventuele bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een aanvullende kostenpost in de grondexploitatie van het project.

Investeringsniveau

Een eerste verkenning leidt tot een maximaal investeringsniveau van afgerond € 257 miljoen (incl. uitvoeringsbudget) tot 2040. Gerealiseerde projecten zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Aangezien de bestaande stad ook profijt heeft van deze investeringen, zal de gemeente het merendeel zelf bekostigen. Een kleiner deel van de opgave wordt vanuit nieuwbouwwontwikkelingen bekostigd. Dit betekent dat ook private initiatiefnemers gaan bijdragen aan de bekostiging van de verstedelijkingsopgave.

Bovenwijkse voorziening

Als gevolg van de uitbreiding van 15.000 woningen en 10.000 arbeidsplaatsen staat de capaciteit van de rioleringsstelsel in 2030 op verschillende locaties in Delft sterk onder druk. Het gaat onder andere om investeringen in de gemalen aan de Slauerhofflaan, Zuidplantsoen en Bieslandsekade. Ook is een

investering nodig in aanpassing van de capaciteit van het collecteurriool. Uit onderzoek is gebleken dat investeringen in de rioleringsstelsel noodzakelijk zijn. Daarmee is sprake van een causaal verband. Het gaat om een verwachte investering van € 10,9 miljoen in de periode tot 2030. In de komende tijd zal het investeringsniveau nader worden uitgewerkt en geconcretiseerd alvorens kostenverhaal feitelijk gaat plaatsvinden richting private partijen.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Bij de overige investeringen is alleen sprake van een functionele samenhang met de nieuwbouwpoging en de bestaande stad. De bekostiging van deze investeringen kan daarom alleen plaatsvinden via een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat om investeringen op stadsniveau die vooralsnog betrekking hebben op hoofdzakelijk mobiliteit en de openbare ruimte (incl. buitenstedelijk groen). In de volgende tabellen wordt dit nader gespecificeerd.

Voor de overige maatschappelijke opgaven zoals civiele constructies, energietransitie en maatschappelijke voorzieningen moeten de gemeentelijke investeringen nog nader worden uitgewerkt. De gemeente verwacht dat investeringen voor deze opgaven aanzienlijk kunnen zijn. In de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt daarom geanticipeerd op deze opgaven in de vorm van een financiële buffer. Zie bijlage 1 voor een specificatie van de raming.

MOBILITEIT	OPENBARE RUIJTE
<ul style="list-style-type: none">• Fietsinfra• Wandelroutes• Autowegen• OV / HOV• Binnenstad• Mobiliteitshubs	<ul style="list-style-type: none">• Openbaar groen• klimaatadaptatie

Het investeringsniveau voor mobiliteit is voorlopig geraamd op maximaal € 150 miljoen. De raming voor openbare ruimte bedraagt maximaal € 57 miljoen. Zie bijlage 1 voor een specificatie van de raming. Voor de overige maatschappelijke opgaven is een buffer geraamd van maximaal € 40 miljoen.

Systematiek kostenverhaal

Inleiding

Gemeentelijk kostenverhaal is aan de orde bij situationeel grondbeleid (waaronder faciliterend grondbeleid). Dit betekent dat de gemeente de aankoop van gronden, de exploitatie en de verkoop van bouwkavels (het voeren van de grondexploitatie) overlaat aan private initiatiefnemers. Bij actief grondbeleid voert de gemeente voor eigen rekening en risico de grondexploitatie. De gemeentelijke kosten worden daarmee via de gronduitgifte, waar mogelijk, terugverdiend.

Bij faciliterend grondbeleid beperkt de taak van de gemeente zich tot het stellen van (financiële) randvoorwaarden voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Wij zijn hierbij wettelijk verplicht om gemeentelijke kosten te verhalen op private initiatiefnemers. In de basis gaat het om kostensoorten die gerelateerd zijn aan de grondexploitatie. In de huidige Wet ruimtelijke ordening, maar ook in de aankomende Omgevingswet, is daarvoor een gelimiteerde kostensoortenlijst opgenomen. Zie bijlage 2.

Op hoofdlijnen gaat het om de volgende kostensoorten:

VERWERVING

PLANKOSTEN

SLOOP EN SANERING

BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

BOUW- EN WOONRIJP MAKEN

BIJDRAGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

KUNSTWERKEN

**PRIVAATRECHTELIJK
ANTERIEUR**

**PRIVAATRECHTELIJK
POSTERIEUR**

PUBLIEKRECHTELIJK

Drie sporen

De gemeente kan op drie manieren haar kosten verhalen:

- Privaatrechtelijk - anterieur
- Privaatrechtelijk - posterieur
- Publiekrechtelijk

De huidige Wet ruimtelijke ordening, maar ook de aankomende Omgevingswet, stimuleert partijen om op vrijwillige basis tot afspraken te komen: het sluiten van een anterieure overeenkomst via het privaatrechtelijke spoor. In Nederland hebben zowel gemeenten als marktpartijen over het algemeen de voorkeur voor een anterieure overeenkomst. Dit geldt ook voor de gemeente Delft. In de onderhandelingen hebben partijen meer regie, vrijheid en flexibiliteit voor maatwerk.

Er kunnen zich situaties voordoen dat partijen niet tot overeenstemming komen. De gemeente kan in de huidige Wet ruimtelijke ordening hiervoor het “exploitatieplan” als publiekrechtelijk instrument inzetten bij het bestemmingsplan. In een exploitatieplan wordt de exploitatiebijdrage berekend volgens de richtlijnen van de wetgeving. Deze systematiek is rigide en biedt voor partijen weinig flexibiliteit. Binnen de kaders van het exploitatieplan kunnen partijen vervolgens alsnog op vrijwillige basis tot overeenstemming komen: de posterieure overeenkomst via het publiekrechtelijke spoor. Daarbij kan niet meer worden afgeweken van wat in het exploitatieplan is vastgelegd.

Mochten partijen alsnog niet tot afspraken komen, dan kan de gemeente op basis van het exploitatieplan de exploitatiebijdrage alsnog afdwingen. Bij de omgevingsvergunning ontvangt de initiatiefnemer ook de rekening voor de exploitatiebijdrage. Bij afdwingbaar kostenverhaal wordt overigens gewerkt met een eindafrekening op basis van nacalculatie.

De gemeente mag ook afzien van een exploitatieplan in geval van een kleinschalig bouwplan waarbij de exploitatiebijdrage minder dan € 10.000 bedraagt, geen

sprake is van verhaalbare kosten of de kosten enkel betrekking heeft op aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of nutsvoorziening.

Omgevingswet

In de aankomende Omgevingswet wordt voor het kostenverhaal onderscheid gemaakt tussen twee typen ontwikkelingen:

- Integrale gebiedsontwikkeling
- Organische gebiedsontwikkeling

Ook vervalt het exploitatieplan als afzonderlijk instrument. De exploitatieopzet als basis voor de exploitatiebijdrage wordt namelijk integraal opgenomen in het Omgevingsplan. Verder vervalt de kostensoort ‘bovenplanse verevening’. De gemeente heeft in deze nota hier al op geanticipeerd. Tot slot zal een verplichte betaling van de exploitatiebijdrage niet meer via de omgevingsvergunning plaatsvinden, maar via een ‘beschikking bestuursrechtelijke geldschuld’.

Integrale gebiedsontwikkeling

Wanneer sprake is van een eindbeeld bij een gebiedsontwikkeling binnen een bepaalde looptijd (“tijdsvak”), dan is sprake van ‘integrale gebiedsontwikkeling’. In de kern is dit in feite de huidige praktijk. De systematiek voor het kostenverhaal wordt gehandhaafd, maar met enkele wijzigingen op onderdelen.

Organische gebiedsontwikkeling

Bij organische gebiedsontwikkeling is geen sprake van een eindbeeld en looptijd. De ontwikkeling zal op organische wijze plaatsvinden. De systematiek voor het kostenverhaal is anders dan de huidige praktijk. Omdat er geen zicht is op het eindbeeld wordt gewerkt met een kostenplafond voor alleen de aanleg van publieke voorzieningen (de openbare ruimte). De kostenverhaalsbijdrage mag daarbij niet meer zijn dan de waardevermeerdering van de grond als gevolg van een activiteit. De eindafrekening mag al na vijf jaar plaatsvinden.

De Delftse aanpak

Omgevingswet

In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze nieuwe wet heeft gevolgen voor de wijze van kostenverhaal, vooral ten aanzien van organische gebiedsontwikkeling. In deze nota wordt waar mogelijk geanticipeerd op de aankomende Omgevingswet. Op basis van de huidige inzichten wordt in Delft hoofdzakelijk uitgegaan van 'integrale gebiedsontwikkeling', waarbij sprake is van een eindbeeld en een looptijd (zie blz. 13). Bij definitieve invoering van de Omgevingswet wordt de Nota Kostenverhaal indien nodig geactualiseerd.

Anterieure overeenkomst

Conform de huidige en aankomende wetgeving, hanteert de gemeente als uitgangspunt dat met private initiatiefnemers in eerste instantie een anterieure overeenkomst over kostenverhaal wordt gesloten. Zowel gemeente als initiatiefnemers hebben namelijk belang bij een bepaalde mate van contractvrijheid en flexibiliteit. De anterieure overeenkomst kan daarin voorzien. Het kostenverhaal zal betrekking hebben op de volgende aspecten (indien aan de orde voor een specifieke locatie):

- Binnenplanse kosten (incl. plankosten)
- Bovenwijkse voorzieningen
- Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Binnenplanse kosten

Voor de binnenplanse kosten wordt in Delft de wettelijke kostensoortenlijst als vertrekpunt gehanteerd. Het gaat hier om kostensoorten die betrekking hebben op één exploitatiegebied en die voldoen aan de PPT-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid). In een privaatrechtelijk spoor (anterieur) zijn partijen

echter vrij om hiervan af te wijken én om aanvullende afspraken te maken over kosten die niet zijn opgenomen in de wettelijke kostensoortenlijst. Kostenverhaal van binnenplanse kosten is projectafhankelijk. Dit betreft maatwerk.

Plankosten

Tijdens de anterieure fase van een onderhandeling wordt voor het bepalen van de te verhalen plankosten (ambtelijke inzet, VTU en externe onderzoekskosten) voor de projecten gebruik gemaakt van de Plankostenscan van het Rijk. De uitkomst is richtinggevend voor private initiatiefnemers. Partijen zijn in een privaatrechtelijk spoor (anterieur) vrij om hier van af te wijken afhankelijk van de situatie. De gemeente stelt hierbij ter toetsing een eigen raming van de plankosten op. De Plankostenscan is voor partijen wel verplicht én leidend in een publiekrechtelijk spoor én bij een posterieure overeenkomst. Voor kleinschalige bouwplannen zijn de plankosten wettelijk gemaximeerd op € 8.000.

Leges

Het verhalen van plankosten vindt ook deels plaats via de gemeentelijke legesverordening. Het gaat hier om reguliere aanvragen voor een omgevingsvergunning, waarbij geen sprake is van een aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeentelijke kosten hebben enkel betrekking op de vergunningverlening. Echter, bij een aanpassing van het bestemmingsplan (incl. wijzigingsbevoegdheid en buitenplanse afwijking) zal aanvullend een afzonderlijke anterieure overeenkomst worden opgesteld voor het verhalen van gemeentelijke (plan)kosten. Immers, in de vigerende legesverordening is dit niet gewaarborgd.

Bovenwijkse voorzieningen

In het kader van de verstedelijkingsopgave is de capaciteitsuitbreiding van het rioleringsstelsel in Delft aangemerkt als een bovenwijkse voorziening. De noodzakelijke investeringen in bijvoorbeeld gemalen en het collecteurriool zijn voorwaardelijk voor de uitbreiding van 15.000 woningen en 10.000 arbeidsplaatsen. Het gaat om een investering van € 10,9 miljoen. Deze gemeentelijke investering wordt volledig toegerekend aan de nieuwbouw. De kosten in de betreffende gemaalgebieden worden naar rato toegerekend aan de beoogde nieuwbouwprojecten in die gebieden (conform methodiek afdeling BOR). Een nadere uitwerking zal nog moeten plaatsvinden en zal worden verwerkt in de vanaf heden af te sluiten overeenkomsten. De uiteindelijke bijdrage aan de bovenwijkse voorziening is locatie-specifiek en wordt bepaald bij uitwerking van de anterieure overeenkomst.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente vraagt aan private initiatiefnemers van nieuwe ruimtelijke projecten (netto toevoeging) om een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot de verstedelijkingsopgave tot 2040. Ook winstgevende projecten van de gemeente zullen bijdragen na afronding. Het investeringsniveau van € 247 miljoen heeft betrekking op verschillende maatschappelijke opgaven op stadsniveau. Er is sprake van een functionele samenhang tussen de investeringsopgave en de nieuwbouwontwikkelingen op stadsniveau. Dit is verankerd in de Omgevingsvisie (en het Omgevingsprogramma). Dit betekent dat de bijdrage onder de Omgevingswet ook juridisch afdwingbaar is.

Voor de toerekening van de kosten aan de nieuwbouwoopgave is een percentage van 23% gehanteerd. Hiervoor is de toekomstige woningvoorraad in 2040 als uitgangspunt gehanteerd, waarbij het aandeel nieuwbouwwoningen (equivalenten) naar verwachting 23% van de totale woningvoorraad zal zijn.

Tarief: De gemeente hanteert als basis een bijdrage van € 15 per m² bruto vloeroppervlak woningequivalent (prijsspeil 1 januari 2021). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI-index.

VASTGOEDTYPEN	CORRECTIEFACTOR
Kantoren	1,0
Commerciële bedrijfsruimten	0,50 – 0,75
Retail	> 1,5
(semi) maatschappelijke voorzieningen incl. sociale woningbouw	0,25 – 0,75



Het tarief is gebaseerd op een aantal aspecten, namelijk: het verwachte investeringsniveau van de verstedelijkingsopgave 2040, een weging van deze investeringen van 50% en een toerekening van deze investeringen aan de nieuwbouwprojecten van 23%. De gemeente blijft daarmee het merendeel van de investeringen bekostigen (77%). De gemeente houdt vervolgens rekening met de financiële draagkracht van verschillende vastgoedsegmenten op basis van de gemiddelde vastgoedwaarden. Zo kan de vastgoedwaarde van retail beduidend hoger zijn ten opzichte van kantoren en woningen. In dat kader zijn daarom correctiefactoren van toepassing (zie tabel). De te hanteren correctiefactor is locatieafhankelijk en betreft maatwerk. Het tarief wordt periodiek geactualiseerd in relatie tot de verstedelijkingsopgave 2040. Hierbij hanteert de gemeente een bestendige gedragslijn.

Netto toevoeging: de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt alleen toegerekend aan de netto toevoeging bruto vloeroppervlak. Bij sloop / nieuwbouw is de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling alleen aan de orde wanneer het vloeroppervlak van de nieuwbouw (vergunde bebouwing) het vloeroppervlak van bestaand vastgoed overstijgt. Het bestaand vastgoed moet hierbij wel aantoonbaar marktconform in gebruik zijn geweest tot uiterlijk vijf jaar geleden. De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt vervolgens berekend over de netto toevoeging van het bruto vloeroppervlak.

Echter, wanneer bestaand vastgoed niet marktconform in gebruik is geweest tot uiterlijk vijf jaar geleden, dan wordt de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling berekend op basis van het bruto vloeroppervlak van de nieuwbouw.

Bestemmingsreserve: de gemeente zal de ontvangen bijdragen van private partijen en bijdragen vanuit de winsten van gemeentelijke projecten storten in een bestemmingsreserve in het kader van monitoring. De momenten van investeringen zijn daarbij niet afhankelijk van de inkomsten van de bijdragen. De gemeente gaat in de basis uit van volledige voorfinanciering waarbij dekking in

eerste instantie anderszins wordt geregeld. Regels rondom onttrekking uit de bestemmingsreserve zullen nader worden uitgewerkt. Gezien de looptijd van de verstedelijkingsopgave is het uitgangspunt dat ontvangen bijdragen in de bestemmingsreserve vooralsnog worden aangehouden.

Lopende onderhandelingen: de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is alleen van toepassing op ruimtelijke projecten waarbij partijen nog geen financiële afspraken over het gemeentelijk kostenverhaal hebben vastgelegd. Dit is projectafhankelijk en zal situationeel moeten worden beschouwd. Huidige contracten en werkwijzen worden gerespecteerd. Zo wordt in Schieoevers de komende jaren vooralsnog een alternatieve systematiek voor het kostenverhaal gehanteerd (zie kader).

CASUS

Voor alle locatie- en gebiedsontwikkelingen geldt vanaf heden de systematiek van deze nota kostenverhaal. De belangrijkste aanpassing in het kostenverhaal is de toevoeging van de ‘bijdrage ruimtelijke ontwikkeling’ en de (eventuele) bijdrage aan ‘bovenwijkse voorzieningen’. In specifieke gevallen kunnen alternatieve, maar gelijkwaardige afspraken worden overeengekomen. Dit is momenteel aan de orde bij Schieoevers en de TU Delft. De reikwijdte of complexiteit van de investeringen kunnen aanleiding zijn voor alternatieve afspraken.

Casus Schieoevers

Schieoevers Noord wordt in de komende jaren getransformeerd naar een nieuw levendig gemengd stedelijk gebied in Delft. Het gaat hier om een voornamelijk private ontwikkeling waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. De gemeente heeft, conform Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, toestemming om één of meer bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte vast te stellen voor Schieoevers Noord.

Partijen staan aan de vooravond van een langjarige organische gebiedsontwikkeling en streven naar een werkwijze die in lijn is met de aankomende Omgevingswet (Aanvullingswet Grondeigendom). De gemeente heeft een investeringspakket samengesteld om de ontwikkeling van Schieoevers mogelijk te maken.

Begrenzing kostenverhaal

Wij houden er in de anterieure fase rekening mee dat het niet altijd mogelijk is om volledig kostenverhaal toe te passen. Wanneer een privaat initiatief door het verhalen van kosten (aantoonbaar) financieel onhaalbaar wordt, dan verhalen wij minder gemeentelijke kosten. Wij sluiten daarmee aan bij de huidige en toekomstige wetgeving middels de macro-aftopping: kostenverhaal wordt gemaximeerd door de hoogte van de grondopbrengsten (zie rekenvoorbeeld). Bijvoorbeeld wanneer sprake is van een vastgoedprogramma met enkel sociale huurwoningen (woningcorporaties), niet alle kosten op de private grondexploitant kunnen worden verhaald als gevolg van een negatieve grondexploitatie. De resterende kosten komen daarmee voor rekening van de gemeente.

Dit pakket bestaat uit investeringen in de hoofdinfrastructuur, bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling. Investeringen in de directe woonomgeving op eigen terrein zijn niet in dit investeringspakket opgenomen.

Periodiek wordt het investeringspakket herijkt. De kosten van dit investeringspakket en de plankosten die samenhangen met de ontwikkeling van het betreffende gebied verhaalt de gemeente gedeeltelijk op marktpartijen. Daarnaast dienen marktpartijen de kosten voor de inrichting van de directe woonomgeving op eigen terrein en de bijbehorende gemeentelijke plankosten geheel voor haar rekening te nemen. De gemeente verhaalt hiervoor genoemde kosten, bij voorkeur, door het sluiten van anterieure overeenkomsten. In de anterieure overeenkomst zullen afspraken worden gemaakt over de te betalen exploitatiebijdrage. Uitgangspunt voor de gemeente is een vaste exploitatiebijdrage zonder terugbetalingsverplichting.

Op dit moment zijn alleen voor het deelgebied “Kabeldistrict” (anterieure) afspraken gemaakt. Voor de overige deelgebieden in fase 1 (tot 2030) zullen, analoog aan de gehanteerde systematiek voor “Kabeldistrict”, kosten worden verhaald. De gemeente draagt zorg voor het voldoende waarborgen van het kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor indien partijen niet op vrijwillige basis tot afspraken kunnen komen.

Verstedelijkingsopgave Delft 2040

Ruim € 250 miljoen aan investeringsambities tot 2040 om de stad leefbaar te houden én in te breiden met nieuwe woningen, voorzieningen en werkgelegenheid.

Iedereen draagt bij aan de verstedelijkingsopgave.

23% van de investeringsambities wordt toegerekend aan 15.000 woningen en 10.000 arbeidsplaatsen. 77% wordt toegerekend aan de bestaande stad.

Gemeentelijk kostenverhaal bij private projecten:

- Binnenplanse kosten
- Bovenwijkse voorzieningen
- Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

REKENVOORBEELD A geen macro-aftopping

PRIVATE ONTWIKKELING A	TOTAAL	GEMEENTELIJK
Investeringsen		
Grondpositie	€ 375.000	€ 50.000
Civiele werken en kunstwerken	€ 600.000	€ 80.000
Plankosten	€ 180.000	€ 25.000
Bovenwijkse voorziening	€ 32.769	€ 32.769
Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	€ 84.375	€ 84.375
TOTAAL	€ 1.272.144	€ 272.144
Woningen	€ 1.800.000	€ -
Voorzieningen	€ 54.000	€ -
Grondopbrengsten	€ 1.854.000	€ -
Saldo	€ 581.856	
Macro-aftopping	€ -	
Gemeentelijk kostenverhaal	€ 272.144	

UITGANGSPUNTEN		
Exploitatiegebied	15.000	m ²
Aantal woningen	45	eenheden
Woonoppervlak	120	m ² bvo
Voorzieningen	300	m ² bvo
Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	€ 15	per m ² bvo
Correctiefactor voorzieningen	0,75	
Grondprijs woningen	€ 40.000	per woning
Grondprijs voorzieningen	€ 180	per m ² bvo

Berekening bijdrage ruimtelijke ontwikkeling: € 81.000 (45 * 120 * 15) + € 3.375 (300 * 15 * 0,75) = € 84.375.

Berekening bovenwijkse voorziening: € 690 * 48 woningequivalenten = € 32.769 (eenheidsprijs is een gemiddelde op basis van € 10,9 miljoen / 15.000 woningequivalenten).



REKENVOORBEELD B
in geval van macro-aftopping

PRIVATE ONTWIKKELING B	TOTAAL	GEMEENTELIJK
Investerings		
Grondpositie	€ 375.000	€ 50.000
Civiele werken en kunstwerken	€ 600.000	€ 80.000
Plankosten	€ 180.000	€ 25.000
Bovenwijkse voorziening	€ 32.769	€ 32.769
Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	€ 84.375	€ 84.375
TOTAAL	€ 1.272.144	€ 272.144
Woningen	€ 1.125.000	€ -
Voorzieningen	€ 54.000	€ -
Grondopbrengsten	€ 1.179.000	€ -
Saldo	€ -93.144	
Macro-aftopping	€ 93.144	
Gemeentelijk kostenverhaal	€ 179.000	

UITGANGSPUNTEN		
Exploitatiegebied	15.000	m ²
Aantal woningen	45	eenheden
Woonoppervlak	120	m ² bvo
Voorzieningen	300	m ² bvo
Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	€ 15	per m ² bvo
Correctiefactor voorzieningen	0,75	
Grondprijs woningen	€ 27.000	per woning
Grondprijs voorzieningen	€ 180	per m ² bvo

Berekening bijdrage ruimtelijke ontwikkeling: € 81.000 (45 * 120 * 15) + € 3.375 (300 * 15 * 0,75) = € 84.375.

Berekening bovenwijkse voorziening: € 690 * 48 woningequivalenten = € 32.769 (eenheidsprijs is een gemiddelde op basis van € 10,9 miljoen / 15.000 woningequivalenten).

Uitvoeringsparagraaf

Handelingswijze kostenverhaal

Voor de gemeentelijke organisatie is het wenselijk om voor het gemeentelijk kostenverhaal een eenduidige werkwijze te hanteren. Hierbij onderscheiden wij drie sporen zoals benoemd in hoofdstuk Systematiek Kostenverhaal.

Privaatrechtelijk anterior

De handelingswijze voor het kostenverhaal op vrijwillige basis bestaat in de kern uit 10 stappen (zie pagina 20)

Privaatrechtelijk posterieur

Mochten partijen niet op vrijwillige basis tot afspraken komen, dan zal de gemeente als aanvullende stap een exploitatieplan moeten opstellen om het kostenverhaal zeker te stellen conform de richtlijnen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. Binnen de kaders van het exploitatieplan kunnen partijen alsnog tot afspraken komen op vrijwillige basis. Dit resulteert in een “posterieure” overeenkomst. Daarmee zijn bovenstaande stappen nog steeds van toepassing, maar met uitzondering van stap 6. In de huidige wetgeving is de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling immers alleen mogelijk op vrijwillige basis. Onder de Omgevingswet per 1 januari 2022 is deze bijdrage wel juridisch afdwingbaar. Stap 6 zal dan weer van toepassing zijn bij de totstandkoming van een posterieure overeenkomst.

Publiekrechtelijk

Mochten partijen alsnog niet komen tot een posterieure overeenkomst, dan kan betaling van de benodigde exploitatiebijdrage conform de huidige wetgeving alsnog worden afgedwongen bij verlening van de omgevingsvergunning. Deze wijze van betalen is het alternatief van stap 9 in de anterior fase. In het publiekrechtelijke spoor moet de gemeente ook rekening houden met een extra stap: de nacalculatie conform de richtlijnen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (stap 11).

Kleinschalige bouwplannen

Wanneer een initiatiefnemer van een kleinschalig bouwplan (één woning of hoofdgebouw) een omgevingsvergunning aanvraagt, waarbij sprake is van een aanpassing van het bestemmingsplan (via een wijzigingsbevoegdheid of buitenplanse afwijking), wordt hiervoor een afzonderlijke overeenkomst opgesteld met afspraken voor het kostenverhaal. De stappen 2 t/m 10 zijn hiervoor van toepassing. Bij kleinschalige bouwplannen kan de gemeente overigens afzien van een exploitatieplan, aangezien de kosten voor het opstellen van een exploitatieplan naar verwachting de kosten van het project overstijgen. Een dergelijk traject is dan ook niet efficiënt. Voor kleinschalige bouwplannen streeft de gemeente daarom ook nadrukkelijk naar een anterior overeenkomst.

Stappenplan privaatrechtelijk anterieur

1

STARTBUDGET

In de intentieovereenkomst met initiatiefnemer het waarborgen van een startbudget voor de gemeente, als onderdeel van de totale gemeentelijke plankosten (zie ook stap 4).

BIJDRAGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Afhankelijk van het beoogd programma in het betreffende project wordt de hoogte van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling berekend, waarbij rekening wordt gehouden met correctiefactoren. Dit betreft maatwerk.

6

ROLVERDELING

De rolverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer qua werken, werkzaamheden en maatregelen helder in beeld brengen. Dit vormt het vertrekpunt voor de financiële vertaling van het project en daarmee ook het gemeentelijk kostenverhaal.

MACRO-AFTOPPING

Volledig kostenverhaal is alleen mogelijk indien sprake is van een aantoonbaar financieel haalbaar plan. Indien een financieel tekort kan worden aangetoond, dan is een macro-aftopping ten aanzien van het kostenverhaal aan de orde.

7

BINNENPLANSE KOSTEN

In beeld brengen van eventuele gemeentelijke kosten op projectniveau (binnenplanse kosten) als gevolg van de beoogde werken, werkzaamheden en maatregelen.

OVEREENKOMST

Vaststellen overeenkomst met financiële afspraken over gemeentelijk kostenverhaal (op basis van de stappen 2 t/m 7).

8

PLANKOSTEN

Voor de gemeentelijke plankosten wordt de Plankostenscan van het Rijk als uitgangspunt gehanteerd. De uitkomsten worden getoetst door een interne raming van afdeling Ruimte & Advies.

BETALING EXPLOITATIEBIJDRAGE

Op basis van de afspraken in de overeenkomst wordt de overeengekomen exploitatiebijdrage overgemaakt aan de gemeente. Hierin is maatwerk mogelijk.

9

BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

Indien van toepassing wordt de bovenwijkse voorziening (aanpassing capaciteit rioleringsstelsel Delft) naar rato toegerekend aan het betreffende project.

INTERNE ADMINISTRATIE

De eventuele bijdrage voor de bovenwijkse voorziening wordt gestort in het betreffende administratieve complex. De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt gestort in de bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkeling. Bijdrage binnenplanse kosten worden verantwoord op een separaat projectnummer.

10

Handelingswijze bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkeling

Voeding bestemmingsreserve

De bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkeling wordt benut voor de dekking van de investeringen op stadsniveau die zijn opgenomen in deze nota kostenverhaal. Kostenverhaal zal slechts een deel van dekking vormen voor elke investering. Ieder project dient vooraf te zijn voorzien van een sluitende businesscase, door bijvoorbeeld dekking vanuit externe bronnen of vanuit de gemeente begroting. Dit laatste kan uiteraard alleen na zorgvuldige besluitvorming door college/raad volgens de financiële spelregels.

In het kader van monitoring zal de gemeente de ontvangen bijdragen voor ruimtelijke ontwikkeling uit nieuwbouwontwikkelingen storten, aangevuld met eventuele gemeentelijke dekkingsmiddelen in de bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkeling. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in Delft kunnen eerder of later in de tijd plaatsvinden dan de momenten waarop bijdragen worden ontvangen. De momenten van investeringen zijn echter niet afhankelijk van de inkomsten van bijdragen. De gemeente gaat in die gevallen uit van (volledige) voorfinanciering waarbij dekking in eerste instantie anderszins wordt geregeld. Dit kan pas als er sprake is van een sluitende businesscase met helder inzicht in de risico's. Ook dan volgt besluitvorming door college/raad volgens de financiële spelregels.

Bij de voeding van de bestemmingsreserve is het van belang om een duidelijk onderscheid te maken tussen bijdrage uit private ontwikkelingen en bijdragen uit gemeentelijke grondexploitaties:

Private ontwikkelingen

In geval van private ontwikkeling wordt de exploitatiebijdrage in één keer (bij ondertekening van de anterieure overeenkomst) of in een aantal termijnen ontvangen. Dit is afhankelijk van de gemaakte afspraken tussen partijen. Onderdeel van de exploitatiebijdrage is de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling op grond van de nota kostenverhaal. Dit deel van de exploitatiebijdrage zal na ontvangst direct worden overgeheveld naar de bestemmingsreserve.

Gemeentelijke grondexploitaties

Op grond van de BBV-regelgeving is het niet mogelijk om een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling als kostenpost in de gemeentelijke grondexploitatie op te nemen. Dit houdt in dat directe voeding vanuit een lopende grondexploitatie van de bestemmingsreserve niet mogelijk is. Dit is pas mogelijk wanneer sprake is van een afgesloten grondexploitatie én sprake is van een gerealiseerde winst. Een deel van deze winst, op basis van het tarief voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, wordt vervolgens gestort in de bestemmingsreserve. Dit is alleen mogelijk indien bij vaststelling van de grondexploitatie over de winstbestemming expliciete besluitvorming heeft plaatsgevonden via raadsbesluit.

In gevallen dat de omvang van de gerealiseerde winst kleiner is dan de omvang van de benodigde bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, zal de voeding aan de bestemmingsreserve zich beperken tot de omvang van de winst. Verder is voeding aan de bestemmingsreserve niet van toepassing op verlieslatende grondexploitaties.

Beheer bestemmingsreserve

De bestemmingsreserve wordt periodiek gevoed vanuit verschillende projecten en er vinden, veelal op andere momenten, onttrekkingen plaats ter gedeeltelijke dekking van investeringen. Het is wenselijk om de ontvangen bijdragen uit nieuwbouwontwikkelingen daarom goed te monitoren en te oormerken aan de daarvoor bedoelde investeringen. Daarnaast moet worden geborgd dat beoogde stortingen in de bestemmingsreserve ook daadwerkelijk plaatsvinden. Ook moet worden gewaarborgd dat onttrekkingen enkel bedoeld zijn voor investeringen die zijn opgenomen in de nota kostenverhaal. Kortom, gedegen beheer van de bestemmingsreserve is noodzakelijk.

In dat kader is het wenselijk dat een beheerder wordt aangewezen. Deze rol wordt belegd bij de financieel adviseur van het grondbedrijf. Jaarlijks wordt in het MPG (meerjarig prognose grondbedrijf) gerapporteerd over de uitgevoerde stortingen en onttrekkingen, het saldo van de bestemmingsreserve én de prognose van stortingen en onttrekkingen in het komende jaar. De beheerder toetst de gevraagde onttrekkingen uit de bestemmingsreserve (via raadsbesluit), maar ziet ook toe op de juiste stortingen vanuit de verschillende projecten.

BIJLAGE 1

INVESTERINGSNIVEAU BIJDRAGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

MOBILITEIT		
Thema's	Investerings	€ mln.
Fietsinfra	Fietsinfra	36 – 44
	Gelatinetunnel	8 – 12
	Bruggen/tunnels	16 – 24
Wandelroutes	Wandelroutes	2 – 5
Autowegen	Bereikbaarheid in De Hoven	25
OV	HOV	10 – 20
Binnenstad	Autoluw plus	2
	Herinrichting	7,5
Mobiliteitshubs	Bijdragen	10
Totaal	Inclusief uitvoeringskosten	115 – 150

OPENBARE RUIMTE		
Thema's	Investerings	€ mln.
Openbaar groen	Parken en straten	2 – 5
Klimaatadaptatie	Wateropvang, ontharding, verkoeling	52
Totaal	Inclusief uitvoeringskosten	54 – 57

OVERIGE MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN		
Thema's	Investerings	€ mln.
Civiele constructie	Nader te bepalen	
Maatschappelijke voorzieningen	Nader te bepalen	
Energietransitie	Nader te bepalen	
Totaal	Inclusief uitvoeringskosten	37 – 40

BIJLAGE 2.1

KOSTENSOORTENLIJSTEN

Kostensoortenlijst Wet ruimtelijke ordening

Artikel 6.2.3 (Bro)

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4 (Bro)

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5 (Bro)

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c (Bro), worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

BIJLAGE 2.2

KOSTENSOORTENLIJSTEN

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak (omgevingswet)

- A1 De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een buitenlandse 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 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 respectievelijk 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 volgende werken:
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 Nadeel compensatie aan derden als 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 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 van tabel A (omgevingswet)

- 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 bodemsaneringwerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1