

Toelichting wijzigingen kostenverhaal op hoofdlijnen

Doel

Voor u ligt de Tijdelijke nota kostenverhaal Stichtse Vecht 2023. Er is gekozen voor een tijdelijke nota. Enerzijds omdat het noodzakelijk is om de bestaande Nota Kostenverhaal 2014 aan te passen in het kader van de invoering van de Omgevingswet. Anderzijds omdat de ambitie bestaat om het beleid op kostenverhaal binnenkort grondiger te hervormen waarmee door een efficiënter en effectiever kostenverhaal de plankosten grotendeels kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. De extra middelen die hierdoor worden vrijgespeeld kunnen dan worden ingezet voor een versnelling van de woningbouwopgave. Deze grotere hervormingen in de wijze van kostenverhaal zullen medio 2024 worden voorgelegd in een nieuwe Nota Kostenverhaal die voorliggende tijdelijke nota dan zal vervangen.

Tijdelijke nota kostenverhaal borduurt voort op Nota Kostenverhaal 2014

De Tijdelijke nota kostenverhaal Stichtse Vecht 2023 sluit zoveel mogelijk aan bij de opzet en inhoud van de huidige Nota Kostenverhaal 2014 maar verwijst qua grondslag uiteraard naar de Omgevingswet.

Wettelijke verplichting tot kostenverhaal blijft ook onder Omgevingswet in stand

Ook onder de Omgevingswet blijft kostenverhaal wettelijk verplicht bij aangewezen bouwplannen en blijft er een keuze om deze kosten te verhalen via het privaatrechtelijke spoor (door het sluiten van overeenkomsten) of het publiekrechtelijke spoor.

Stichtse Vecht blijft inzetten op kostenverhaal via anterieure overeenkomsten

De insteek van de gemeente Stichtse Vecht blijft om kostenverhaal zoveel mogelijk plaats te laten vinden door het sluiten van anterieure overeenkomsten. Het publiekrechtelijke spoor dient als stok achter de deur.

Nieuw ten opzichte van de Nota Kostenverhaal 2014 is de mogelijkheid om een voorovereenkomst te sluiten. Hiermee kan in een eerder stadium door middel van het sluiten van een overeenkomst vast een deel van het kostenverhaal verzekerd worden. Doorgaans worden er al veel kosten gemaakt en uren besteed in het voorstadium van een plan, terwijl kostenverhaal pas plaats vindt bij besluitvorming over de planologische maatregel die noodzakelijk is voor het bouwplan. Een voorovereenkomst zorgt ervoor dat de kosten die in dit voorstadium gemaakt worden vast verhaald worden. Daarmee wordt voorkomen dat indien een bouwplan onverhoopt niet doorgaat, de gemeente kosten heeft gemaakt welke niet verhaald zijn.

Wijzigingen publiekrechtelijke spoor

In het publiekrechtelijke spoor voor kostenverhaal verandert onder de Omgevingswet wel het een en ander, hetgeen in voorliggende tijdelijke nota is verwerkt. De voornaamste wijzigingen zijn:

- het exploitatieplan als publiekrechtelijk middel voor kostenverhaal verdwijnt. Het publiekrechtelijke kostenverhaal is voor gemeenten geïntegreerd in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.
- er komt in de Omgevingswet een mogelijkheid om kostenverhaal meer aan te laten sluiten bij een organische gebiedsontwikkeling. Naast het kostenverhaal met tijdvak voor integrale gebiedsontwikkeling waarbij sprake is van een duidelijk eindbeeld, fasering en einddatum (zoals we dat ook al kennen uit de Wro) biedt de Omgevingswet publiekrechtelijk kostenverhaal zonder tijdvak hetgeen beter past bij een organische gebiedsontwikkeling.
- de daadwerkelijk inning van de bijdrage kostenverhaal zal via het publiekrechtelijke spoor plaatsvinden door een kostenverhaalsbeschikking. Voordat betaling heeft plaatsgevonden mag er niet begonnen worden met bouwen.
- Onder de Wro was het via het publiekrechtelijke spoor niet direct mogelijk om financiële bijdragen af te dwingen voor ontwikkelingen ter verbetering van de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet biedt deze mogelijkheid wel. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan aanleg van recreatievoorzieningen. Het is daarbij wel noodzakelijk dat er een functionele samenhang bestaat tussen de kostendrager en de kostenvrager.