

Voorstel aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel Nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen

Beleidsveld	Grondzaken
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Pieter van der Straaten
Kenmerk	10871721
Vergaderdatum Raad	volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen vast te stellen, met als belangrijkste uitgangspunten:
 - a. Bij nieuwbouw in de stad brengt de gemeente een bijdrage in rekening voor gemeentelijke investeringen in zogeheten bovenwijkse voorzieningen;
 - b. Voor deze vorm van kostenverhaal gelden vaste tarieven per type vastgoed;
 - c. De tarieven worden berekend aan de hand van een in de nota opgenomen overzicht van investeringen in bovenwijkse voorzieningen;
 - d. Het profijt van deze bovenwijkse voorzieningen wordt toegerekend aan de hele stad, zonder differentiatie naar wijken
 - e. Het kostenverhaal wordt zowel bij ontwikkelingen van derden als bij gemeentelijke grondexploitaties toegepast;
 - f. De bijdrage per type vastgoed is afhankelijk van de waarde van dat vastgoed en hierbij wordt aangesloten bij de verhoudingen in grondprijzen zoals die volgen uit de Utrechtse Grondprijzenbrief;
 - g. Bij gelijktijdige sloop vindt kostenverhaal alleen plaats voor de netto toevoeging van vastgoed;
 - h. De in de nota genoemde tarieven worden jaarlijks geïndexeerd.
2. De nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen in werking te laten treden op 1 januari 2024.
3. Het college opdracht te geven om bij projecten die zich op het moment van inwerkingtreding van de nota in precontractuele fase bevinden, per project te beoordelen of toepassing van deze nota juridisch haalbaar is.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft permanente geheimhouding opgelegd op de bijlage "GEHEIM Overzicht projecten in precontractuele fase", op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen.

In de bijlage worden projecten genoemd waarbij eerder afspraken zijn gemaakt aangaande het kostenverhaal en waarvoor een uitzondering wordt gemaakt. De gemeente heeft er financieel belang bij dat deze bijlage niet openbaar wordt gemaakt om te voorkomen dat marktpartijen van andere projecten deze informatie gebruiken om een beroep te doen op deze voor hen financieel gunstige uitzondering. Dit kan het sluiten van overeenkomsten vertragen met als gevolg dat opbrengsten uit kostenverhaal ook later worden verkregen. "Financiële belangen" worden als uitzonderingsgrond genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo.

Samenvatting

Nieuwe vastgoedontwikkelingen dragen aan de hand van deze nota op eenduidige en onderbouwde wijze naar rato bij aan de noodzakelijke investeringen in bovenwijkse voorzieningen om een gezond stedelijk leven te kunnen blijven garanderen. De groei van de stad maakt allerlei investeringen noodzakelijk, onder meer in nieuwe stadsparken en ander groen en in betere infrastructuur, vooral voor fietsers en ov. Vanaf 2024 verhaalt de gemeente een gedeelte van de investeringskosten in stedelijke groen- en mobiliteitsstructuren op ontwikkelende partijen, zoals ontwikkelaars van nieuwe woningen en ander vastgoed. De nota bevat hiervoor vaste tarieven voor verschillende typen woningen en ander vastgoed, die gelden voor de hele stad.

Toepassing van de nota leidt tot extra inkomsten voor de gemeente wanneer nieuwbouwprojecten waarvan de planvorming nog moet beginnen, worden opgeleverd. Toekomstige opbrengsten worden gebruikt voor extra investeringen in groen en mobiliteit.

Over de toepassing van de nota zal het college jaarlijks rapporteren in het Meerjarenperspectief Ruimte. Daarin worden ook de resultaten gepresenteerd van de afspraken met marktpartijen over deze vorm van kostenverhaal.

Context

Aanleiding

Met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) werkt de gemeente aan “groei in balans”. Die groei omvat behalve nieuwe woningen en bedrijventerreinen ook investeringen om een gezond stedelijk leven mogelijk te maken. Daarbij gaat het onder meer om ingrepen in het openbaar gebied, zoals investeringen in parken, water, fietsroutes, vervoershubs bij OV-knooppunten, HOV-verbindingen, omleggen van wegen enz. Met deze investeringen zorgen we ervoor dat stedelijke mobiliteits- en groenstructuren (“het casco van de stad”) meegroeien met de groei van de stad. Zowel de bestaande stad als nieuwe gebiedsontwikkelingen hebben hier profijt van.

In de RSU is het principe “baathebbers betalen mee” vastgelegd. Een uitvloeisel hiervan is dat ontwikkelende partijen proportioneel gaan bijdragen aan investeringen in het casco van der stad. De Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen helpt om deze vorm van kostenverhaal transparant en eenduidig toe te passen. Toepassing van een dergelijke nota past daarmee in de verdere professionalisering van het projectmatig werken in het ruimtelijk domein.

Naast kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen op grond van deze nota blijft de gemeente ook de andere vormen van kostenverhaal toepassen, zowel voor binnenplanse kosten als voor bovenwijkse voorzieningen die geen onderdeel uitmaken van het “casco van de stad”.

Juridische context

Op grond van artikel 4:81 Awb van de Algemene wet bestuursrecht is de raad bevoegd om beleidsregels vast te stellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid. Tot die bevoegdheden behoort ook het aangaan van anterieure overeenkomsten voor gebiedsontwikkelingen. Daarin worden afspraken vastgelegd over kostenverhaal. De wettelijke basis voor het kostenverhaal (met inbegrip van het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen) is vastgelegd in de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en straks in de Omgevingswet (Ow). Dit kostenverhaal is niet vrijblijvend; de gemeente is verplicht om kostenverhaal toe te passen als een gebiedsontwikkeling publieke investeringen in de openbare ruimte noodzakelijk maakt. Voor de Utrechtse Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen zijn de volgende wettelijke kaders van belang, die voortvloeien uit de Wro/Omgevingswet:

- *Limitatieve kostensoortenlijst:* De wetgever heeft voor het plegen van kostenverhaal bij gebiedsontwikkelingen een kostensoortenlijst opgesteld waarin limitatief is opgesomd welke kosten voor kostenverhaal in aanmerking komen. Grofweg zijn dit alle investeringen die nodig zijn in openbare voorzieningen (verharding, groen, water, riolering, speelvoorzieningen enz.) en gemeentelijke plankosten die nodig zijn om het plan planologisch mogelijk te maken. Er is geen afdwingbaar kostenverhaal mogelijk voor publieke investeringen in scholen, buurthuizen, sporthallen en cultuurvoorzieningen. Deze staan niet in de kostensoortenlijst.
- *Geen onderhoudskosten:* Het kostenverhaal heeft alleen betrekking op de initiële investeringen. Latere beheer- en onderhoudskosten vallen er niet onder.

- **Alleen grondexploitatiekosten:** Het kostenverhaal gaat alleen over investeringen in het kader van de **grondexploitatie**. Mogelijke gemeentelijke investeringen in vastgoed (buurthuizen, scholen, clubhuizen) vallen er niet onder.
- **PPT-criteria:** De kosten van bovenwijkse voorzieningen mogen alleen worden verhaald voor zover wordt voldaan aan de zogeheten PPT-criteria. Dit zijn:
 - o **Profijt:** De gebiedsontwikkeling moet nut ondervinden van de te treffen werken, voorzieningen of maatregelen.
 - o **Proportionaliteit:** Als meerdere gebiedsontwikkelingen profijt hebben van een voorziening worden de kosten verdeeld naar rato van het profijt. Naarmate een gebiedsontwikkeling meer profijt heeft, draagt deze meer bij in de kosten.
 - o **Toerekenbaarheid:** Er bestaat een causaal verband (kosten zouden niet gemaakt zijn zonder de nieuwe gebiedsontwikkeling of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling).
- **Subsidies en bijdragen:** Met toepassing van de PPT-criteria mogen kosten alleen in rekening worden gebracht voor zover hiervoor geen andere bijdragen of subsidies door de gemeente worden ontvangen.

Het vaststellen van de nota staat niet open voor bezwaar en beroep. Dit volgt (conform Awb) uit het feit dat de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen de juridische status heeft van een beleidsnota.

Beoogd effect

Het beoogd effect van het vaststellen van de nota is tweeledig:

1. Professionalisering van het kostenverhaal. Met het vaststellen van de nota vindt kostenverhaal voor de in de nota opgenomen investeringen voortaan op transparante, consistente, vooraf duidelijke en eenvoudige wijze plaats hetgeen op projectniveau tot minder discussie op dit punt leidt;
2. Het genereren van opbrengsten waarmee investeringen in bovenwijkse voorzieningen (mede) kunnen worden bekostigd.

In hoeverre het beoogde effect wordt bereikt, wordt jaarlijks gemonitord in het Meerjarenperspectief Ruimte, aan de hand van gemaakte afspraken met marktpartijen over deze vorm van kostenverhaal.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Vaststelling van de [RSU2040](#) door de gemeenteraad (15 juli 2021).
- In juni 2021 is de gemeenteraad per [brief](#) geïnformeerd over het voornemen van het college om een Nota Kostenverhaal voor Bovenwijkse Voorzieningen op te stellen.
- Op 30 november 2021 heeft een raadsinformatieavond over dit onderwerp plaatsgevonden. Daarin is middels een [presentatie](#) ingegaan op de beoogde professionaliseringslag. De presentatie is tezamen met een [extern advies](#) over invoering van deze vorm van kostenverhaal middels een [brief](#) met uw raad gedeeld.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen vast te stellen, met als belangrijkste uitgangspunten: a. Bij nieuwbouw in de stad brengt de gemeente een bijdrage in rekening voor gemeentelijke investeringen in zogeheten bovenwijkse voorzieningen; b. Het profijt van deze bovenwijkse voorzieningen wordt toegerekend aan de hele stad, zonder differentiatie naar wijken c. De tarieven worden berekend aan de hand van een in de nota opgenomen overzicht van investeringen in bovenwijkse voorzieningen; d. Het kostenverhaal wordt zowel bij ontwikkelingen van derden als bij gemeentelijke grondexploitaties toegepast; e. Voor deze vorm van kostenverhaal gelden vaste tarieven per type vastgoed;

	f. De bijdrage per type vastgoed is afhankelijk van de waarde van dat vastgoed en hierbij wordt aangesloten bij de verhoudingen in grondprijzen zoals die volgen uit de Utrechtse Grondprijzenbrief; g. Bij gelijktijdige sloop vindt kostenverhaal alleen plaats voor de netto toevoeging van vastgoed; h. De in de nota genoemde tarieven worden jaarlijks geïndexeerd.
Argumenten	
1.1	<u>De nota draagt bij aan verdere professionalisering van kostenverhaal</u> Nieuwe vastgoedontwikkelingen dragen aan de hand van deze nota op eenduidige en onderbouwde wijze naar rato bij aan de noodzakelijke investeringen in bovenwijkse voorzieningen om een gezond stedelijk leven te kunnen blijven garanderen. Dit geeft invulling aan het principe “baathebbers betalen mee” uit de RSU2040. De professionalisering in het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen komt tot stand door grotere... - Eenduidigheid: Met de nota wordt kostenverhaal voor dit type voorzieningen eenduidig toegepast in alle Utrechtse gebiedsontwikkelingen. - Transparantie: De nota bevat een onderbouwing voor de tarieven die de gemeente gaat hanteren. Evaluaties van dergelijke nota's bij andere gemeenten tonen dat dit comfort biedt aan ontwikkelende partijen en dat dit tot minder discussie op projectniveau leidt. - Vanzelfsprekendheid: met deze nota kan kostenverhaal voor dit type investeringen gemakkelijk in alle soorten gebiedsontwikkelingen worden toegepast (groot en klein) en wordt dit een vanzelfsprekendheid. - Efficiëntie: Dankzij de nota is het niet meer nodig om voor ieder project afzonderlijk berekeningen op te stellen over deze vorm van kostenverhaal.
1.2	<u>Gebruikers van nieuw vastgoed hebben profijt van gemeentelijke investeringen in bovenwijkse voorzieningen, daarom is het redelijk dat ontwikkelaars van nieuwbouw bijdragen aan de kosten.</u> Investerings in bovenwijkse voorzieningen zijn (mede) noodzakelijk vanwege de groei van de stad. Het gaat om kosten voor voorzieningen die noodzakelijk zijn vanwege de toevoeging van woningen en ander vastgoed in de stad. In de RSU2040 en thematische beleidsdocumenten wordt deze noodzaak onderbouwd. Gebruikers van nieuw vastgoed hebben profijt van de bovenwijkse voorzieningen. Het is daarom redelijk dat ontwikkelaars van nieuwbouw bijdragen aan de kosten. Onder het motto “baathebbers betalen mee” brengen we een deel van de kosten in rekening bij ontwikkelaars, conform de wetgeving over kostenverhaal en conform de investeringsstrategie in de RSU2040. De nota is met name bedoeld om het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen goed onderbouwd te kunnen uitvoeren bij gebiedsontwikkelingen waar de gemeente geen eigenaar is van de grond, maar wel kosten maakt. Daarnaast wordt de nota ook toegepast in gebiedsontwikkelingen waar de gemeente zelf eigenaar is van de grond en een eigen grondexploitatie voert. Ook die gebiedsontwikkelingen zorgen immers voor de noodzaak tot het doen van de bovenwijkse investeringen.
1.3	<u>De bovenwijkse voorzieningen waarin wordt geïnvesteerd maken onderdeel uit van stedelijke groen- en mobiliteitsstructuren, waarvan de hele stad profijt heeft.</u> De investeringslijst waarop de tariefberekening in de nota is gebaseerd, omvat investeringen waarvan alle gebiedsontwikkelingen in Utrecht in gelijke mate profijt hebben. Hiermee is een methodiek van kostentoerekening mogelijk met één basistarief voor de gehele stad (met prijsdifferentiatie vanwege het draagkrachtprincipe, zie beslispunt 1f). Ook diverse overige gemeenten hanteren deze methodiek. Een nadere toedeling naar bijvoorbeeld verschillende wijken op basis van mogelijk verschillend profijt is niet nodig en niet doorgevoerd.

1.4	<u>Binnen de geldende juridische kaders worden zo veel mogelijk investeringen betrokken in het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen.</u>
	In de nota hebben we investeringen opgenomen die voortvloeien uit de RSU2040 en die het “casco van de stad” betreffen, waarvoor volgens de kostensoortenlijst uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kosten verhaald mogen worden. Dit betreft investeringen in duurzame mobiliteit en groen. Voor de investeringen in bovenwijkse voorzieningen die in bijlage 3 van de nota worden genoemd, geldt dat naar verwachting binnen tien jaar een investeringsbeslissing wordt genomen. Dit leidt tot een robuuste nota die voldoende is onderbouwd. Bij oprekken van de termijn zou met (veel) globalere aannamen moeten worden gerekend, met meer onzekere gegevens. Bij de samenstelling van het investeringsoverzicht is erop gelet dat kostenramingen op zo'n schaalniveau worden weergegeven dat aanbestedingen hierdoor niet worden belemmerd. In sommige gevallen zijn projecten daarom geclusterd opgenomen. De geclusterde weergave is voldoende als onderbouwing voor de in rekening te brengen bijdragen.
1.5	<u>Deze vorm van kostenverhaal is relevant voor alle gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan de groei van de stad.</u>
	De nota is met name bedoeld om het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen goed onderbouwd te kunnen uitvoeren bij gebiedsontwikkelingen waar de gemeente geen eigenaar is van de grond, maar wel kosten maakt. De nota wordt ook toegepast in gebiedsontwikkelingen waar de gemeente wél eigenaar is van de grond en een eigen grondexploitatie voert. Ook die gebiedsontwikkelingen zorgen immers voor de noodzaak tot het doen van bovenwijkse investeringen.
1.6	<u>Het werken met vaste tarieven per type vastgoed leidt tot een overzichtelijke methodiek en doet recht aan de wettelijke kaders.</u>
	In de nota zijn tarieven opgenomen per type vastgoed: per woningtype een vast bedrag per woning en voor andere soorten vastgoed een vast bedrag met m2. Met deze tarieven kunnen ontwikkelende partijen zelf vooraf berekenen hoeveel ze moeten afdragen. Deze methodiek met vaste tarieven per type vastgoed sluit aan bij de wettelijke kaders voor het kostenverhaal (zie ook beslispunt 1f). Het rekenen met één basistarief voor de gehele stad leidt bovendien tot een goed beheersbare en duidelijke methodiek waarmee ook toekomstige actualisaties op meer eenvoudige wijze zijn uit te voeren.
1.7	<u>Door de bijdrage te laten variëren afhankelijk van de waarde van het te realiseren vastgoed wordt invulling gegeven aan het draagkrachtprincipe.</u>
	Eén van de uitgangspunten binnen het wettelijk stelsel van het kostenverhaal is dat kosten worden toegerekend aan verschillende segmenten vastgoed op basis van de draagkracht van dat vastgoed. Segmenten vastgoed met een hogere verdienpotentie dragen meer bij dan segmenten met een lagere verdienpotentie. De sterkste schouders dragen dus de zwaarste lasten: voor vrije sectorwoningen gelden hogere tarieven dan voor middenhuur en voor middenhuur gelden hogere tarieven dan voor sociale huur. Voor uitwerking van het draagkrachtprincipe verwijst de wetgever naar grondwaarden. Ook die variëren afhankelijk van het segment. Utrecht kent een jaarlijkse grondprijzenbrief. De verwerking van het draagkrachtbeginsel in de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen sluit daarop aan. De verhouding tussen tarieven voor verschillende woningtypen komt overeen met de prijsverhouding in de Grondprijzenbrief.
1.8	<u>Bij gelijktijdige sloop noopt alleen de netto-toevoeging van vastgoed tot het doen van bovenwijkse investeringen.</u>

	Er kunnen nieuwe gebiedsontwikkelingen zijn waar, om het plan mogelijk te maken, ook vastgoed gesloopt moet worden. Stel bijvoorbeeld dat er 10 woningen worden gesloopt, en er worden 12 woningen teruggebouwd. Alleen die netto toevoeging van 2 woningen hoeft dan gecompenseerd te worden door de groene, blauwe en grijze gedeelten van de barcode te laten groeien. Alleen de netto toevoeging hoeft dus bij te dragen aan bovenwijkse voorzieningen. Dit is als uitgangspunt in de nota opgenomen. Ook is in de nota geregeld dat “negatieve bijdragen” onmogelijk zijn (bijvoorbeeld wanneer meer wordt gesloopt dan nieuw gebouwd).
1.9	Door toepassing van indexering worden actuele bijdragen in rekening gebracht. De in de voorliggende nota opgenomen bedragen gaan uit van prijspeil 1 januari 2022. Actualisatie van de nota is onder andere aan de orde bij substantiële wijzigingen in aantal, omvang of type van de opgenomen bovenwijkse investeringen. Om tot het moment van actualisatie actuele bijdragen in rekening te brengen is in de nota een indexeringsregeling opgenomen. Dit is gebruikelijk bij gebiedsontwikkeling.
Kanttekeningen/ risico's	
1.1	<u>Sommige marktpartijen vinden de timing van de invoering van deze nota ongelukkig vanwege de huidige marktomstandigheden.</u> Vanwege factoren als stijgende rente, dalende huizenprijzen en nieuwbouwprojecten die onder druk staan, hebben marktpartijen tijdens een consultatie in het Development Network Utrecht gepleit voor een overgangsrecht. Het overgangsrecht heeft in de nota vorm gekregen doordat deze vorm van kostenverhaal alleen geldt voor <i>nieuwe</i> anterieure overeenkomsten en voor <i>nieuwe</i> gemeentelijke grondexploitaties. Bovendien treedt de nota niet onmiddellijk in werking, maar op 1 januari 2024. Op lopende nieuwbouwprojecten is de nota niet van toepassing. Voor die projecten is immers al een anterieure overeenkomst afgesloten of er is al een gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld. De nota is dus alleen relevant voor toekomstige nieuwbouwprojecten en daarmee is deze nota vooral een instrument voor de middellange en lange termijn.
1.2	<u>De bijdrage kan door marktpartijen als een extra financiële last worden ervaren, boven op andere ambities die de gemeente heeft voor gebiedsontwikkeling.</u> Het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen betreft geen nieuwe ambities van de gemeente. Het gaat om kosten voor voorzieningen die noodzakelijk zijn vanwege de toevoeging van woningen en ander vastgoed in de stad. De bovenwijkse kosten zijn daarmee gelijkwaardig aan binnenplanse kosten, zoals het bouw- en woonrijp maken van een plangebied. Door via een nota duidelijkheid te bieden over de tarieven voor deze vorm van bovenwijkse kosten kunnen marktpartijen hierop anticiperen wanneer zij grondposities verwerven ten behoeve van gebiedsontwikkeling. Indien een gebiedsontwikkeling een negatief resultaat kent als gevolg van onder meer alle binnenplanse en bovenwijkse kosten dan leidt de zogeheten macroaftopping ertoe dat de gemeente niet méér kosten in rekening kan brengen dan er opbrengsten in het plan zijn. Een eventueel tekort komt dan voor rekening van de gemeente. Door in begrotingen van grondexploitaties ook “gewoon” de kosten van bovenwijkse voorzieningen op te nemen ontstaat een reëel en eerlijk beeld van dit tekort. Dit is ook van belang bij het aanvragen van eventuele (rijks)subsidies, zoals de Woningbouwimpuls. De toerekenbare bovenwijkse kosten mogen daarin als kostenpost worden opgenomen. Over de toepassing van de nota zal het college jaarlijks rapporteren in het Meerjarenperspectief Ruimte. Daarin worden ook de resultaten gepresenteerd van de afspraken met marktpartijen over deze vorm van kostenverhaal.

1.3	<u>Als reeds in een anterieure overeenkomst contractuele afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal, kunnen later niet nog extra kosten in rekening worden gebracht.</u>
	Anterieure overeenkomsten worden op vrijwillige basis aangegaan door projectontwikkelaars met de gemeente. In zulke overeenkomsten worden onder meer bindende afspraken vastgelegd over kostenverhaal. De gemeente kan zulke overeenkomsten niet achteraf eenzijdig aanpassen.
1.4	<u>Bij sommige projecten zijn de onderhandelingen over een anterieure overeenkomst al zo ver gevorderd dat het niet redelijk is de bijdrage aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen nog in rekening te brengen.</u>
	Er zijn projecten waarvoor in formele zin nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, maar waarbij de onderhandelingen al dusdanig ver zijn gevorderd dat de bijdrage aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen niet meer in redelijkheid in de overeenkomst kan worden opgenomen. In een geheime, niet-openbare bijlage bij dit raadsvoorstel worden de projecten genoemd waarvan het college van mening is dat deze situatie zich voordoet.
1.5	<u>Slechts een klein deel van de investeringskosten in bovenwijkse voorzieningen kan verhaald worden op nieuwbouw.</u>
	De wet schrijft voor dat het profijt van bovenwijkse voorzieningen naar proportie moet worden toegerekend aan de bestaande stad en aan nieuwbouw. Dit illustreren we met een voorbeeld. Neem een stad met 80.000 bestaande woningen, waaraan 20.000 nieuwe woningen worden toegevoegd. Daar mag de gemeente niet meer dan 20% van de kosten van bovenwijkse voorzieningen verhalen op nieuwbouw. De overige 80% van de investeringskosten moet de gemeente op andere manieren dekken; voor dat percentage wordt het profijt toegerekend aan de bestaande stad.
1.6	<u>Het overzicht met investeringen betekent niet dat de gemeenteraad met vaststelling van deze nota al deze investeringen autoriseert.</u>
	De Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen heeft niet de bedoeling en ook niet het effect een investerings- of prioriteringsagenda te presenteren of vast te stellen. Over uitvoering van investeringen blijft de gemeenteraad op de gebruikelijke manier besluiten. Vermelding op de investeringslijst in deze nota leidt niet tot een hogere of lagere prioriteit in integrale afwegingen over investeringspakketten of “groei in balans”.
Beslispunt	
2	De nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen in werking te laten treden op 1 januari 2024.
Argumenten	
2.1	<u>Inwerkingtreding per 1 januari 2024 biedt ontwikkelende partijen duidelijkheid en perspectief.</u>
	In de afgelopen maanden is de woningmarkt heel turbulent geweest, met rentestijgingen en dalende huizenprijzen. Verscheidene nieuwbouwprojecten zijn daardoor onder druk komen te staan. Voor ontwikkelende partijen biedt de datum van 1 januari 2024 meer mogelijkheden om in nieuwe projecten te anticiperen op deze vorm van kostenverhaal dan bij onmiddellijke inwerkingtreding. Dit sluit ook aan bij de behoefte aan overgangsregeling die door ontwikkelende partijen is uitgesproken in het Development Network Utrecht. NB: De nota is niet van toepassing op lopende projecten waarvoor reeds anterieure overeenkomsten zijn gesloten.
Beslispunt	

3	Het college opdracht te geven om bij projecten die zich op het moment van inwerkingtreding van de nota in precontractuele fase bevinden, per project te beoordelen of toepassing van deze nota juridisch haalbaar is.
Argumenten	
3.1	<u>Bij projecten in precontractuele fase zijn de onderhandelingen over een anterieure overeenkomst al zo ver gevorderd dat toepassing van deze nota niet meer in de rede ligt.</u>
	Bij projecten in precontractuele fase is in formele zin nog geen anterieure overeenkomst gesloten, maar de onderhandelingen zijn al dusdanig ver gevorderd dat de bijdrage aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen niet meer in redelijkheid in de overeenkomst kan worden opgenomen. Bij deze projecten zijn bijvoorbeeld al verschillende conceptversies van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij(en) gewisseld en besproken zonder dat daarin sprake is van een bijdrage op grond van de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen. Ook de projecten waar de anterieure overeenkomst gereed is, maar deze nog wacht op ondertekening door de betrokken partijen gelden als projecten in precontractuele fase. In een geheime, niet-openbare bijlage bij dit raadsvoorstel worden de projecten genoemd waarvan het college van mening is dat deze situatie zich thans voordoet.

Financiën

Invoering van kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen conform de nu voorliggende nota zal op termijn extra inkomsten opleveren voor de gemeente. In nieuw af te sluiten anterieure overeenkomsten voor toekomstige bouwprojecten wordt toepassing van kostenverhaal op basis van deze nota de nieuwe standaard, als de raad daarmee instemt. Wanneer die nieuwe bouwprojecten worden opgeleverd, leidt dit tot extra inkomsten.

Deze extra inkomsten zijn in de eerste jaren nog heel beperkt. Dit komt doordat de gemeente voor verreweg de meeste bouwprojecten die in de eerste vijf tot 10 jaar worden opgeleverd, al juridisch bindende afspraken gemaakt over kostenverhaal (in anterieure overeenkomsten) of al grondexploitaties heeft vastgesteld.

De omvang van de extra inkomsten op middellange en lange termijn is lastig te ramen. Die omvang hangt onder meer af van de bouwproductie, van het antwoord op de vraag of er sprake is van een onrendabele top in toekomstige gebiedsontwikkelingen en, zo ja, van de vraag hoe groot deze is.

In de Voorjaarsnota 2023 zal een raming worden opgenomen voor inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling. Deze inkomstenpost omvat behalve inkomsten uit kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen ook inkomsten uit grondexploitaties en erfpacht.

De inkomsten uit kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen kunnen alleen worden besteed aan posten die genoemd worden in de investeringslijsten in bijlage 3 van de nota.

De bijdragen zijn bedoeld voor de specifieke investeringen zoals opgenomen in de nota. De aanwending van deze bijdragen vindt plaats op basis van een dekkingsvoorstel dat hoort bij een investeringsbesluit. Rapportage hierover vindt plaats via het MPR en de reguliere P&C-cyclus.

Uitvoeringskosten

Na vaststelling van de nota wordt kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen gemakkelijker; op projectniveau ontstaat gemak en tijdwinst doordat telkens met dezelfde tarieven gerekend kan worden.

De nota zal geactualiseerd moeten worden, zodra daartoe noodzaak ontstaat. Bij actualisatie moet een actuele investeringslijst worden opgesteld, en er is een actuele lijst met gebiedsontwikkelingen

nodig. Met het vaststellen van deze eerste versie van de nota en het vastleggen van de daarin gehanteerde uitgangspunten kost actualisatie van de nota relatief weinig ambtelijke inzet.

Vervolg

Over de toepassing van de nota zal het college jaarlijks rapporteren in het Meerjarenperspectief Ruimte (MPR). Daarin worden ook de resultaten gepresenteerd van de afspraken met marktpartijen over deze vorm van kostenverhaal.

Na inwerkingtreding van de nota zullen bestedingsvoorstellen voor inkomsten uit kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen worden opgenomen in het integrale investeringsvoorstel dat jaarlijks wordt opgesteld in het MPR. Via de planning & control-cyclus wordt verantwoording afgelegd over de besteding hiervan.

Bij de reguliere besluitvorming door het college over concrete projecten die op dit moment in de precontractuele fase verkeren zal per geval worden beoordeeld of de nota wel of niet van toepassing is en zal hierover een afzonderlijk beslispunt worden voorgelegd.

Participatie

Leden van het Development Network Utrecht (DNU) zijn door de gemeente geïnformeerd over het voornemen van het college om deze nota aan de raad voor te leggen ter vaststelling. Zowel aan leden van de DNU als aan STUW-corporaties is een presentatie gegeven over deze vorm van kostenverhaal.

Op 18 januari 2023 heeft een consultatiebijeenkomst plaatsgevonden voor DNU-leden, waarin gelegenheid is gegeven te reageren op een concept van de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen. Hieraan hebben dertien vertegenwoordigers van ontwikkelende partijen deelgenomen. Hieronder waren zowel vertegenwoordigers van corporaties als private ontwikkelaars en beleggers. In de consultatiebijeenkomst is waardering uitgesproken voor het feit dat deze nota duidelijkheid biedt over deze vorm van kostenverhaal.

Verschillende ontwikkelende partijen hebben de verwachting uitgesproken dat in toekomstige projecten discussie ontstaat over de demarcatie tussen investeringen die wel of geen onderdeel uitmaken van het casco van de stad. Ook is gevraagd of ontwikkelende partijen een korting kunnen krijgen op het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen als binnen een project een deel van het casco van de stad wordt gerealiseerd. [Dit laatste is het geval; dit is in de nota verwerkt in paragraaf 3.7.]

Er is opgemerkt dat de opzet van de nota maakt dat voor een vrijesectorwoning in een zwakkere wijk eenzelfde tarief geldt als voor een vrijesectorwoning in een wijk. [NB: dit betreft dan in beide gevallen dure woningen. Als eenzelfde type woning in de ene wijk in het duurste segment valt en in een andere wijk in het middensegment ('betaalbare koop') is er wel sprake van verschillende tarieven.]

Bij herontwikkeling hoeft alleen een bijdrage te worden betaald voor de netto-toevoeging van vastgoed. Op verzoek van ontwikkelende partijen is hierover een rekenvoorbeeld opgenomen waarin commercieel vastgoed (kantoren) wordt gesloopt en woningen worden teruggebouwd (zie paragraaf 3.2).

In de consultatiebijeenkomst werd ervan uitgegaan dat de nota direct na vaststelling door de gemeenteraad in werking zou treden. Die timing is door sommigen als "ongelukkig" bestempeld vanwege de huidige marktomstandigheden met een gestegen rente, dalende huizenprijzen en hoge bouwkosten. De zorg is uitgesproken dat sommige projecten deze bijdrage wellicht niet kunnen betalen, en er is gepleit voor een overgangsrecht. Het overgangsrecht heeft in de nota vorm gekregen doordat deze vorm van kostenverhaal alleen geldt voor *nieuwe* anterieure overeenkomsten en voor *nieuwe* gemeentelijke grondexploitaties en door inwerkingtreding niet onmiddellijk te laten plaatsvinden, maar op 1 januari 2024. Daarmee is deze nota vooral een instrument voor de middellange en lange termijn. Op woningbouwprojecten waarvoor al anterieure overeenkomsten zijn afgesloten, heeft de nota geen invloed. Hetzelfde geldt voor anterieure overeenkomsten die in de loop van 2023 overeen worden gekomen. Bij gemeentelijke grondexploitaties is de gemeente verantwoordelijk voor de afdracht; ook dan is er geen financieel effect voor ontwikkelende partijen.

Communicatie

De nota ziet toe op het goed onderbouwd toepassen van kostenverhaal voor bovenwijkse investeringen naar derden. Dit betreft bij gebiedsontwikkeling in de praktijk met name ontwikkelaars en de woningcorporaties. Zij zijn in november 2022 via het Development Network Utrecht geïnformeerd

over het voornemen van het college om deze vorm van kostenverhaal verder te professionaliseren door aan de raad een Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen ter vaststelling voor te leggen.

(Niet) Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen

Bijlagen informatief

- GEHEIM Overzicht projecten in precontractuele fase (geheime bijlage bij Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen)