



Bijlage Nota Kostenverhaal Gemeente Heusden 2022

datum: 25 oktober 2022

versie. 2.2 definitief concept

De nota is opgesteld in samenwerking met:



INHOUD

1.	Toepassing van deze nota kostenverhaal	4
2.	Werkwijze voor initiatieven	6
2.1	Werk uw initiatief uit.....	6
2.2	Dien uw initiatief in	6
2.4	Ruimtelijke procedure	7
3.	Systematiek: welke kosten moet een initiatiefnemer betalen?	8
3.1	Startleges	8
3.2	Intentieovereenkomst (optioneel).....	8
3.3	Exploitatiebijdrage.....	8
3.4	Kosten gerelateerd aan het initiatief	8
3.5	Kosten die uw initiatief overstijgen	9
4.	Juridisch kader	23
4.1	Hoofdlijnen kostenverhaal	23
4.2	Te verhalen kostensoorten.....	26
4.3	Kostenverhaal onder de omgevingswet (nieuwe situatie per 1 juli 2023)	28
4.4	Relevante wetsartikelen Wro en Bro	34
4.5	Relevante wetsartikelen Aanvullingswet grondeigendom	36
4.6	Relevante wetsartikelen Aanvullingsbesluit grondeigendom	39
4.7	Ontwerpbesluit publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdragen	41
4.8	Overgangssituatie inwerkingtreding Omgevingswet 1 juli 2023	45
5.	Maatregelenlijst kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen	46

1. Toepassing van deze nota kostenverhaal

In de nota kostenverhaal leggen we vast welke kosten we doorberekenen aan nieuwe (ruimtelijke) initiatieven. De gemeente rekent de kosten door die zij maakt bij nieuwe ontwikkelingen op de initiatiefnemers. In deze bijlage is een toelichting gegeven op de werkwijze en de systematiek in Heusden.

Voor wie is deze nota?

Deze nota is bedoeld voor iedereen die een nieuw bouwplan wil realiseren dat niet past in het bestemmingsplan en die nog geen anterieure overeenkomst heeft gesloten met de gemeente. Dus zowel voor de initiatiefnemer, als voor de gemeentemedewerkers die het initiatief begeleiden.

Wat is de status van deze nota?

Deze nota heeft een verplichtend karakter, dat wil zeggen dat deze nota voorwaarden bevat die de gemeente hanteert wanneer de ze beoordeelt of ze meewerkt aan deze nieuwe bouwplannen.

Deze nota actualiseren we periodiek (jaarlijks of minimaal per twee jaar). Bij de periodieke actualisatie kunnen bedragen en de werkwijze worden aangepast, waaronder na invoering van de omgevingswet (verwachting 1 juli 2023). Dit heeft geen gevolgen voor reeds getekende overeenkomsten.

Wat is een initiatief?

Als je wilt bouwen, verbouwen, of bijvoorbeeld je bedrijfsactiviteiten wilt vergroten en daarmee sprake is van een 'bouwplan', en dit bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan, spreken we dan van een initiatief dat valt onder deze nota. In dat geval is een ruimtelijk besluit nodig om een 'planologische maatregel' vast te stellen¹. De gemeente verhaalt de kosten die zij maakt op de initiatiefnemer van dit bouwplan.

Een "initiatief" is een nieuw 'bouwplan' die niet past binnen het geldende bestemmingsplan en waarvoor de gemeente een 'planologische maatregel' moet nemen.

Het kan bijvoorbeeld gaan om de bouw van een woning, een bedrijfsgebouw of de uitbreiding van uw bedrijfsactiviteiten. Hieronder geven we aan wat we verstaan onder een 'bouwplan' (art. 6.2.1 Bro):

Wonen:

- de bouw van één of meer woningen;
- de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen waarbij de functie verandert in wonen.

Andere gebouwen:

- de bouw van één of meer gebouwen;
- de uitbreiding van een bestaand perceel, waarbij de gebouwd oppervlakte toeneemt met ten minste 1.000 m² bvo;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen waarbij de functie verandert mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de functie van een perceel of gebouw verandert met een bruto vloer oppervlakte van ten minste 1.000 m².

¹ 'Planologische maatregelen' zijn onder de Wro, op gemeentelijk niveau, een nieuw bestemmingsplan, een wijzigingsplan of een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan waarin het voorgenomen bouwplan is opgenomen. Onder de Ow zijn dat een nieuw omgevingsplan en een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Wanneer vallen initiatieven niet onder deze nota?

Alle bouwmogelijkheden of functieverruimingen die toegestaan zijn op basis van het bestemmingsplan zijn geen initiatief dat onder deze nota vallen. Dit betekent dat wij hiervoor geen bijdrage vragen. U bent hiervoor mogelijk wel leges verschuldigd. Hieronder valt ook het zogenaamd 'vergunningsvrij' bouwen of de binnenplanse afwijkmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Ook kleine ingrepen die geen 'bouwplan' zijn, zoals de bouw een schuurtje, tuinhuisje, dakkapel of erker komen niet in aanmerking voor kostenverhaal. Ook al zijn deze in strijd met het bestemmingsplan. Mogelijk heeft uw wel een vergunning nodig, of geldt een meldingsplicht. Ook bent u hiervoor mogelijk wel leges verschuldigd. Vragen hierover kunt u stellen aan de gemeente Heusden of bezoek onze website en zoek op "leges" voor de meest actuele legesverordening.

2. Werkwijze voor initiatieven

Als u op eigen initiatief iets wilt bouwen in de gemeente Heusden hanteren wij een vaste werkwijze. Deze werkwijze is erop gericht om iedereen op een gelijke manier te behandelen.

2.1 Werk uw initiatief uit

Wij staan open voor alle initiatieven, maar kunnen helaas niet aan alle initiatieven meewerken. Om te beginnen moet uw initiatief 'ruimtelijk aanvaardbaar en acceptabel' zijn. Dat wil zeggen dat uw initiatief moet voldoen aan het gemeentelijk beleid en de geldende wetten en regels, denk bijvoorbeeld aan milieuhinder en benodigde waterberging. Afhankelijk van uw situatie kan het zijn dat u rekening moet houden met bijvoorbeeld landschappelijke inpassing, beeldkwaliteitseisen of welstandscriteria. Wij vragen u om een zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Bij het omgevingsloket kunt u informatie inwinnen waar uw verzoek aan moet voldoen.

Voor het indienen van uw initiatief raden wij u aan om een deskundige te raadplegen voor advies. Ook stelt deze deskundige in een latere fase de ruimtelijke onderbouwing of de planologische maatregel voor u op, omdat dit veel technische en stedenbouwkundige aspecten bevat.

2.2 Dien uw initiatief in

Indien u uw initiatief door de gemeente wilt laten beoordelen, zijn hier legeskosten aan verbonden. Dit zijn de ambtelijke kosten die de gemeente maakt om uw initiatief mogelijk te maken. Echter mocht blijken dat uw initiatief van dusdanige omvang is dat wij extra ambtelijke inzet verwachten die niet binnen de leges vallen kunnen we bij u terug komen voor een intentieovereenkomst. Deze intentieovereenkomst dient ervoor om de ambtelijke kosten van de gemeente te dekken totdat de anterieure overeenkomst is gesloten.

Onze medewerkers beoordelen uw initiatief op een goede ruimtelijke onderbouwing (zie omgevingsloket) en legt het initiatief voor aan het college van burgemeester en wethouders. Het college neemt uiteindelijk een principebesluit of wij wel of niet aan uw initiatief meewerken.

Een positief principebesluit van het college betekent niet automatisch dat uw initiatief met zekerheid doorgaat. Het ruimtelijk besluit over de planologische maatregel (zie 2.4 Ruimtelijke procedure) moet namelijk nog worden genomen. Dit is een bevoegdheid die afhankelijk van het ingediende plan soms bij het college en soms van de gemeenteraad ligt. Wel zullen wij ons best doen om uw initiatief mogelijk te maken. Wij bereiden de ruimtelijke procedure voor, begeleiden deze procedure en motiveren deze indien nodig bij behandeling in het college of de gemeenteraad of bij eventuele beroepsprocedures. Deze inspanningsverplichting leggen we ook vast in een overeenkomst.

2.3 We leggen de afspraken vast in een anterieure overeenkomst

Na een positief principebesluit van het college gaan we met u aan tafel om uw plannen in detail door te nemen. We stellen inhoudelijke kaders en eisen aan uw initiatief, bijvoorbeeld welstandseisen of beeldkwaliteit. Ook stelt de gemeente eisen aan het woningbouwprogramma. Wij denken ook met u mee over mogelijkheden om duurzaam te bouwen en maken bespreekbaar hoe uw initiatief een bijdrage kan leveren aan de gemeentelijke ambities.

Tot slot maken we afspraken over de kosten die de gemeente moet maken voor uw initiatief. Naast de ambtelijke kosten van de gemeente, denk ook bijvoorbeeld aan kosten voor de aansluiting van uw initiatief op bestaande wegen of de kosten van de afvoer van (afval)water. Afhankelijk van uw initiatief bent u ook een of meerdere fondsbijdragen verschuldigd. Dit noemen we het doorrekenen van kostenverhaal en financiële bijdragen. Hiervoor vragen we een exploitatiebijdrage aan initiatiefnemers. In sommige gevallen moet u ook nog planschade betalen als gevolg van uw initiatief. (lees meer over de exploitatiebijdrage in hoofdstuk 3).

Alle afspraken over uw initiatief leggen we vast in een anterieure overeenkomst. Anterieur wil in dit geval zeggen: voorafgaand aan het ruimtelijk besluit. In deze overeenkomst maken we met u duidelijke afspraken over uw initiatief. Pas daarna starten we de ruimtelijke procedure dat leidt tot het ruimtelijk besluit (zie 2.4 Ruimtelijke procedure).

De betaling van een exploitatiebijdrage kunnen we desnoods afdwingen via een exploitatieplan, want kostenverhaal is wettelijk verplicht. Het exploitatieplan is een zwaar juridisch instrument dat we liever niet inzetten. Als het initiatief wel ruimtelijk inpasbaar is maar we écht geen overeenstemming bereiken, dan stellen we een exploitatieplan op (zie hoofdstuk 4 voor meer informatie over het juridisch kader). Indien het onvoldoende mogelijk blijkt om met een exploitatieplan de kosten te verhalen, de gemeente niet bereid is om dit tekort te subsidiëren en er zijn geen subsidies beschikbaar om dit tekort te dekken, dan is het plan zonder anterieure overeenkomst eigenlijk economisch niet haalbaar en moet dus geweigerd worden.

Onze voorkeur gaat uit naar een (anterieure) overeenkomst met goede en heldere afspraken voor beide partijen.

2.4 Ruimtelijke procedure

Na het ondertekenen van de anterieure overeenkomst vraagt u een adviesbureau om een concept planologische maatregel op te stellen. Dit concept planologische maatregel kan bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan zijn (dat samen met een omgevingsvergunning wordt gemaakt), afhankelijk van de omvang van uw initiatief en wat wij met elkaar afspreken. Het bevat in ieder geval alle elementen uit de opgestelde checklist Ruimtelijke Onderbouwing. Wij beoordelen de inhoud van de planologische maatregel en stemmen eventuele op- en aanmerkingen direct af met het adviesbureau. Deze ruimtelijke procedure bestaat uit de volgende fasen: het voorontwerp (optioneel en alleen bij bestemmingsplannen), het ontwerp, de vaststelling en (eventueel) beroep.

Het voorontwerp (optioneel)

Ten eerste geeft het college van burgemeester en wethouders het voorontwerp van uw planologische maatregel vrij voor inspraak. Het voorontwerp is geen onderdeel van de formele ruimtelijke procedure en is niet verplicht, maar bij grotere plannen wel gebruikelijk. Op deze wijze biedt de gemeente iedereen de mogelijkheid om te reageren op het plan. De inspraaktermijn bedraagt 6 weken.

Het ontwerp

Na de (optionele) inspraaktermijn start de formele ruimtelijke procedure. Eventuele inspraakreacties worden verwerkt in het ontwerp. Het college legt het ontwerp weer voor 6 weken ter inzage. Dit is de start van de formele ruimtelijke procedure. Iedereen die belang heeft bij uw initiatief kan zijn of haar zienswijze indienen. Na beantwoording van eventuele zienswijzen bieden we het plan aan ter vaststelling aan de gemeenteraad. Bij een uitgebreide omgevingsvergunning kan dit gedelegeerd worden aan het college.

De vaststelling

Na vaststelling door de raad leggen we het raadsbesluit en bijbehorend plan voor een laatste maal 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend, kunnen dan beroep instellen tegen het plan. Op dat moment start de beroepsprocedure.

Beroepsprocedure

Als er beroep wordt ingesteld tegen uw plan bij de rechtbank (bij omgevingsvergunningen) of de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (bij bestemmingsplannen), verdedigen wij uw initiatief. Als dit goed afloopt, of er is helemaal geen beroep ingesteld tegen uw plan, is uw initiatief onherroepelijk. U kunt dan een omgevingsvergunning aanvragen en/of starten met de bouw van uw initiatief.

3. Systematiek: welke kosten moet een initiatiefnemer betalen?

Hieronder is de systematiek van het kostenverhaal toegelicht. Hier is aangegeven waarom en welke kosten een initiatiefnemer moet betalen. Hierbij gaan we ook in op de verschillende fondsen die in deze nota kostenverhaal zijn opgenomen.

3.1 Startleges

Voor de eerste beoordeling van het initiatief hanteren we startleges. Voor dit bedrag bespreken wij het initiatief met onze medewerkers en doen we een voorstel aan het college.

3.2 Intentieovereenkomst (optioneel)

Voor grotere plannen (bij plannen vanaf 2 woningen, en andere plannen die niet als klein plan worden aangemerkt in de “Regeling plankosten exploitatieplan”, of bij plannen met een grotere complexiteit) kan de gemeente bij de reactie op een principeverzoek bepalen dat eerst een intentieovereenkomst nodig is. Bij dit soort initiatieven ontstaat het risico dat het traject langer duurt voordat een anterieure overeenkomst gesloten wordt.

In een intentieovereenkomst legt de gemeente vast welke kosten de gemeente in rekening brengt voor de ambtelijke inzet die nodig is voordat we met u een anterieure overeenkomst kunnen opstellen en afsluiten. Na het afsluiten van een anterieure overeenkomst maken deze kosten onderdeel uit van het kostenverhaal die we in de anterieure overeenkomst vastleggen. Als het plan niet door kan gaan of als we geen overeenstemming weten te bereiken, blijven de gemaakte kosten verschuldigd op grond van de intentieovereenkomst.

3.3 Exploitatiebijdrage

Indien wij meewerken aan een initiatief, sluiten we een anterieure overeenkomst. Onderdeel van deze overeenkomst is het kostenverhaal via de exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage omvat alle kosten die de gemeente verhaalt op een initiatiefnemer. De exploitatiebijdrage valt uiteen in grofweg twee categorieën:

- kosten gerelateerd aan het initiatief: planeigen kosten en de bijkomende kosten
- kosten die het initiatief overstijgen: bijdragen aan fondsen

De bijdrage verschilt per initiatief. De kosten zijn namelijk afhankelijk van de specifieke situatie, programma en of de gemeente bijvoorbeeld (openbare) voorzieningen moet aanleggen.

3.4 Kosten gerelateerd aan het initiatief

De kosten die direct gerelateerd zijn aan een initiatief brengen wij altijd volledig in rekening bij de initiatiefnemer. We maken onderscheid tussen planeigen kosten en bijkomende kosten. Hierbij is het belangrijk te weten dat de gemeente kan weigeren om mee te werken aan een initiatief, indien de initiatiefnemer niet in staat is deze kosten te dragen.



**Planeigen
kosten**
Alle kosten

Planeigen/fysieke kosten

De kosten die de gemeente maakt om uw initiatief te kunnen realiseren. Het gaat om werken en werkzaamheden. Denk bijvoorbeeld aan sloop-/saneringswerken, bouwrijp maken of de inrichting van het openbaar gebied. In veel gevallen voeren de initiatiefnemers deze werkzaamheden zelf uit maar niet altijd. Als wij hiervoor kosten moeten maken, brengen wij de bestede kosten in rekening.

Bij grotere gebiedsontwikkelingen kan het zijn dat de planeigen kosten betrekking hebben op meerdere initiatieven. In dat geval spreken we van een complex: een afgebakend gebied waarbinnen een samenhangende ontwikkeling plaatsvindt. Kosten binnen dit complex die verband houden met uw initiatief brengen wij naar verhouding in rekening. Denk bijvoorbeeld aan een noodzakelijke rotonde of waterberging.



Plankosten
Forfaitair /
maatwerk

Bijkomende kosten

Dit zijn de plankosten (de ambtelijke inzet) voor bijvoorbeeld een nieuw bestemmingsplan. Wij berekenen deze kosten vooraf in een specifieke raming voor onze benodigde ambtelijke inzet. De daarvoor gevolgde methode betreft de “Regeling plankosten exploitatieplan”. Voor kleine plannen is in art 5 van deze regeling een forfaitaire bedrag (vast bedrag) opgenomen, voor grotere plannen wordt in deze regeling een plankostenscan gebruikt. Zo komt u later niet voor verrassingen te staan. Let wel op, er kunnen ook separaat leges in rekening gebracht worden voor de procedure van de planologische maatregel, maar dit mag niet dubbel in rekening gebracht worden. Kortom de planologische maatregel wordt betaald via de leges of via deze bijdrage.

We brengen voor de behandeling en begeleiding van een initiatief onze plankosten in rekening:

- Voor kleinere initiatieven volgen wij de maximalisering zoals opgenomen in Artikel 5 van de “Regeling plankosten exploitatieplan”.
- Bij grotere initiatieven, stellen we een zogenaamde plankostenraming op aan de hand van een rekenmodel. Met deze raming schatten we vooraf de benodigde uren voor de ambtelijke inzet in.
- De plankosten zijn forfaitair, dit geeft zekerheid aan initiatiefnemers: wij brengen achteraf geen uren meer in rekening. Wel kunnen in het geval van grotere projecten de werkelijk gemaakte kosten worden verhaald. Dit wordt dan opgenomen in de anterieure overeenkomst.

De bijdrage dekt de ambtelijke inzet voor het toetsen van het initiatief/plan en de begeleiding van de ruimtelijke procedure, btw is hierop niet van toepassing. Dit bedrag is aanvullend op de startleges voor beoordeling van een initiatief/principeverzoek. De gemeente zal deze werkwijze periodiek evalueren om te waarborgen dat de ambtelijke inzet gedekt kan worden uit het kostenverhaal.

De gemeente staat uiteraard vrij om hier separate afspraken te maken met de initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst.

3.5 Kosten die uw initiatief overstijgen

De gemeente heeft verschillende ambities die zij graag wil waar maken. Deze ambities overstijgen vaak uw initiatief: ze zijn voor nut voor een groter gebied of de gehele gemeente. De gemeente zet waar mogelijk de beschikbare wettelijke instrumenten in om deze ambities te (kunnen) realiseren. Daarom werken we voor kosten die uw initiatief overstijgen met fondsen. We hanteren de volgende fondsen:

- A. Fonds Bovenwijks
- B. Fonds Bouw sociale huurwoningen
- C. Fonds Kwaliteitsverbetering landschap
- D. Fonds Duurzaam *
- E. Gebiedsfonds Heusden*

** Deze fondsen zijn nog niet van toepassing. Het fonds Duurzaam en Gebiedsfonds Heusden zijn nog niet uitgewerkt maar kunnen worden geconcretiseerd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet of indien tot een gebiedsfonds besloten wordt.*

Hieronder geven we een korte toelichting op de werking van de fondsen.

A. Fonds Bovenwijken



**Fonds
Bovenwijken**
Bijdrage € 2.600
per woning of €
8,50 per bvo

Fonds Bovenwijken

De gemeente investeert in ruimtelijke ontwikkelingen om haar ambities te realiseren. Denk hierbij aan de aanleg van fietspaden, een nieuwe rondweg of recreatiegebieden. Het gaat om investeringen waar de gehele gemeente of specifiek een bepaalde wijk of buurt baat bij heeft (zie structuurvisie of straks omgevingsvisie). Deze kosten financiert de gemeente (mede) uit de bijdragen gestort in het fonds Bovenwijken. Ook uw initiatief profiteert van de ruimtelijke ontwikkelingen, daarom vragen wij ook aan u een bijdrage.

Er geldt een bijdrage van € 2.600,- per woning of € 8,50 per m² bvo voor alle niet-woon bestemmingen.

De gemeente legt de voorzieningen aan

De bijdragen storten we in een specifiek fonds. Met dit fonds verhaalt de gemeente uw aandeel in de kosten die nodig zijn om bovenwijkse voorzieningen te realiseren. Zo betaalt iedereen in verhouding mee aan een prettige leefomgeving in onze gemeente. In ruil voor een fondsafdracht legt de gemeente de beoogde bovenwijkse voorzieningen aan. De gemeenteraad bepaalt uiteindelijk aan welke projecten de fondsgelden worden besteed. Afhankelijk van de vulling van het fonds kan de gemeente maatregelen realiseren. Indien nodig actualiseert de gemeente de lijst met maatregelen bij de periodieke actualisatie van de Nota kostenverhaal.

Kernen

De gemeente Heusden bestaat uit verschillende kernen die ver van elkaar af liggen. Omdat hierdoor niet alle kernen een gelijk profijt hebben van een maatregel hebben we de gemeente opgesplitst in 3 kerngroepen.

- Drunen en Elshout (Wordt in tabellen soms aangeduid onder "Drunen")
- Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk (Wordt in tabellen soms aangeduid onder "Vlijmen")
- Overige + Buitengebied (Wordt in tabellen soms aangeduid onder "Overig")

Meer informatie over deze verdeling is terug te vinden onder "Profijt".

Woningbouwprogramma en uitgifte bedrijventerrein

Om de kosten eerlijk te verdelen over de toekomstige ontwikkelingen zijn deze voor zowel woningen als bedrijventerreinen in beeld gebracht. In het geval van de woningen kijken wij tot 2035 naar het aantal verwachte nieuwbouwwoningen. Hierbij betreft het aantal na 2030 een schatting die is samengevoegd onder 2031 e.v. In onderstaande tabel hebben wij de woningaantallen per serie kernen vermeld.

Kern	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Drunen en Elshout	29	74	85	57	53	37	17	53	12	12	10	566
Vlijmen en Haarsteeg	126	175	198	182	166	137	163	185	118	122	100	351
Overige + Buitengebied	9	47	51	13	12	12	12	12	12	12	26	259
Totaal	164	296	334	252	231	186	192	250	142	146	136	1176

Tabel 1 Woningbouwprognose 2020 t/m 2031 e.v. (2035), versie december 2021

Voor de bedrijventerreinen kijken we een stuk minder ver. Tot 2028 om precies te zijn. Dit komt omdat er tot op heden geen nieuwe ontwikkelingen gepland zijn na 2028.

Kern	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Drunen en Elshout	5.764 m ²	9.677 m ²	20.010 m ²	17.947 m ²	17.189 m ²				
Vlijmen en Haarsteeg	4.654 m ²	45.304 m ²	62.156 m ²	17.742 m ²	43.165 m ²	4.492 m ²	2.812 m ²	27.000 m ²	
Overige + Buitengebied	9.990 m ²	22.529 m ²	16.010 m ²	18.047 m ²	17.289 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²
Totaal	20.408 m²	77.510 m²	98.176 m²	53.735 m²	77.642 m²	4.592 m²	2.912 m²	27.100 m²	100 m²

Tabel 2 Prognose uitgifte bedrijventerreinen in m² van 2020 t/m 2028

Equivalenten

Nieuwe voorzieningen zijn en worden aangelegd om te voorzien in de behoefte die ontstaat als gevolg van (gerealiseerde) initiatieven. We verdelen de kosten van maatregelen over gerealiseerde en nog te realiseren ontwikkelingen. Ook de bestaande bebouwing profiteert daarvan mee. Ten behoeve van de bestaande

bebouwing zijn eerder voorzieningen gerealiseerd waar ook de (gerealiseerde) initiatieven profijt van hebben. De toenemende behoefte vanuit de huidige bebouwing is echter niet te vergelijken met de toekomstige behoefte vanuit nieuwe ontwikkelingen. Daarom is hiervoor gekozen om het onderscheid te maken tussen deze behoefte uit huidige bebouwing en uit nieuwe bebouwing. Dat doen wij aan de hand van equivalenten. Deze equivalenten maken het mogelijk om in één rekeneenheid het onderscheid in profijt te maken tussen bestaande- en nieuwbouw.

Deze equivalenten baseren wij op de kengetallen uit de CROW publicatie 381. De keuze voor het CROW is voortgekomen uit de wens om een logische maar gelijktijdig ook erkende waarde te gebruiken. De getallen vanuit het CROW worden vastgesteld na langdurige onderzoeken en met grote regelmaat herzien. Deze CROW normen worden ook in de verkeerskundige berekeningen veelvuldig gebruikt. Omdat we op zoek waren naar een kengetal waarmee we profijt van investeringen kunnen bepalen, hebben wij de verkeersgeneratie als logische optie genomen. Vervolgens is gekeken naar een betrouwbare bron. Hieruit bleek dat het CROW deze cijfers betrouwbaar aanlevert.

Vanuit deze publicatie gebruiken wij de verkeersgeneratie per woning als equivalent. Deze verkeersgeneratie per woning is zowel bruikbaar voor bestaande als nieuwbouw woningen. Voor nieuwbouw wordt gekeken naar de hele gemeente Heusden. Hierbij kenmerkt de gemeente Heusden zich als een weinig stedelijke gemeente, hetgeen wat wij als basis aannemen vanuit de CROW publicatie. Hieronder vallen de categorieën 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'.

Vanuit deze categorieën komen verschillende bandbreedtes aan verkeersgeneratie getallen per woning. In het geval van de drie eerder genoemde categorieën ligt deze tussen de 5,0 en 6,0 in met het zwaartepunt aan de bovenkant van deze bandbreedte. Als realistisch gemiddelde vanuit deze bandbreedtes houden wij dan de waarde 5,8 aan. Dit betekent dus dat elke nieuwe woning gemiddeld 5,8 verkeersbewegingen per dag genereert. Dit vormt de basis voor de berekening van het aantal equivalenten.

Voor nieuwbouw bedrijventerreinen wordt een vergelijkbare rekensystematiek aangehouden. Hierbij geldt volgens de eerder genoemde CROW publicatie een verkeersgeneratie van 158 voertuigen per netto hectare gemengd bedrijventerrein. Als onderdeel hiervan worden 30 voertuigen aangemerkt als zwaar verkeer. Dan moet gedacht worden aan vrachtwagens en kraanmachines. Deze worden in de berekensystematiek van het CROW gestandaardiseerd naar twee personenauto's. Dat betekent dat elke zwaar verkeersbeweging wordt meegeteld als twee voertuigbewegingen. Als resultaat komt de gestandaardiseerde waarde uit op 188 verkeersbewegingen per netto hectare gemengd bedrijventerrein.

Voor bestaande bebouwing worden de equivalenten op een andere wijze berekend. Dit gebeurt aan de hand van de autonome groei van de bestaande bebouwing. Hierbij gaan we er vanuit dat het aantal verkeersbewegingen elk jaar met 2,0% toeneemt. Deze 2,0% is een jarenlang uitgangspunt en gebaseerd op de gemiddelde economische groei per jaar. Wel ontstaat er steeds meer discussie over deze 2,0% nu mensen meer thuis gaan werken en gebruik van eigen vervoer afneemt. Echter omdat het hier een verhoudingsgetal betreft maakt het in dit scenario niet uit of deze autonome groei toe te rekenen is aan de auto, het openbaar vervoer, de fiets of lopend. Onder de noemer van het kostenverhaal wordt de autonome groei gebruikt om het gebruik van openbare ruimte en voorzieningen te duiden. Deze 2,0% autonome groei wordt eveneens voor bedrijventerreinen aangehouden.

Vervolgens moet de berekentermijn worden vastgesteld. In de meeste onderzoeken naar verkeersgeneratie wordt gewerkt met termijnen van 10 tot 20 jaar. Wij hebben ervoor gekozen om hiervan op het midden te gaan zitten. Daarmee rekenen wij over een termijn van 15 jaar een autonome groei van 2,0%. Daarmee ziet de berekening er als volgt uit:

Berekening autonome groei	Waarde	Bron/toelichting
Autonome groei bestaande won.	2,0%	CROW
Jaren waarover berekening plaats vindt	15 jaar	
Aantal woningen binnen de gemeente	19.710 won	1-1-2022
Per woning per weekdagemaal		
Autonome groei op basis van nieuwbouw	114.318	Aantal woningen x 5,8
Autonome groei totaal	39.539	Autonome groei over 15 jaar met 2%
Autonome groei per bestaande woning	2,01	Autonome groei totaal / aantal bestaande woningen
Ter referentie:		
Toename per nieuwbouwwoning	5,80	CROW (Weinig stedelijk (huur), Schil Centrum (max.))

Tabel 3 Berekening autonome groei verkeersbewegingen weekdagemaal bestaande woningbouw

Hieruit volgt voor de bestaande woningbouw vervolgens een verkeersgeneratie van 2,01 per woning. De waarde waarmee ook gerekend wordt.

Voor bedrijventerreinen is de berekening iets anders. Daarbij wordt het reeds uitgegeven bedrijventerrein in hectare opgeteld en vermenigvuldigd met de norm voor nieuwe bedrijventerreinen van 188. Dit totaal wordt gedeeld door het reeds uitgegeven bedrijventerrein in hectare. In onderstaande tabel is deze berekening verder toegelicht.

Berekening autonome groei	Waarde	Bron/toelichting
Autonome groei bestaande bedrijven	2,0%	CROW
Jaren waarover berekening plaats vindt	15 jaar	
Hectare reeds uitgegeven bedrijventerrein	211,6 ha	
Per ha bedrijventerrein per weekdagemaal		
Autonome groei op basis van nieuwbouw	39.782	
Autonome groei totaal	13.759	Autonome groei over 15 jaar met 2%
Autonome groei per ha bestaand terrein	65,02	Autonome groei totaal / aantal ha bedrijventerrein
Ter referentie:		
Toename per ha nieuw bedrijventerrein	188,00	

Tabel 4 Berekening autonome groei verkeersbewegingen weekdagemaal bestaande bedrijventerreinen

Hieruit volgt voor de bestaande bedrijventerreinen vervolgens een verkeersgeneratie van 65,02 per hectare. De waarde waarmee ook gerekend wordt.

In onderstaande tabellen zijn de uitgangspunten samengevat en alle equivalenten weergegeven per type en kern.

Type	Aantal equivalenten per ...
Bestaand bedrijventerrein	65,02 per ha netto uitgeefbaar
Nieuw bedrijventerrein	188,00 per ha netto uitgeefbaar
Bestaand woningbouw	2,01 per woning
Nieuw woningbouw	5,80 per woning

Tabel 5 Aantal equivalenten per eenheid voor bestaande en nieuwbouw

Aantal equivalenten per type en kern	Bestaand	Nieuw	Totaal
Bedrijventerrein - Drunen en Elshout	5.205	1.037	6.242
Bedrijventerrein - Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	4.991	1.965	6.956
Bedrijventerrein - Overige + Buitengebied	3.563	55	3.619
Woningbouw - Drunen en Elshout	17.430	5.232	22.662
Woningbouw - Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	17.306	9.988	27.294
Woningbouw - Overige + Buitengebied	4.802	2.442	7.244
Totaal	53.298	20.718	74.017

Tabel 6 Totaal aantal equivalenten per kern verdeeld over bedrijventerreinen en woningbouw

Welke bovenwijkse voorzieningen zijn er en welke verwachten we?

De verwachte maatregelen baseren we op reeds bekende, voorgenomen en gerealiseerde ruimtelijke ontwikkelingen. We maken een reële inschatting van de kosten van de maatregelen die in de gemeente in de komende tien jaar worden gerealiseerd. Inclusief de gemeentelijke plan- en apparaatskosten. De geraamde kosten hebben als prijspeil 1-1-2021 en de raming zal bij de periodieke actualisatie van de Nota kostenverhaal worden geactualiseerd en tussentijds geïndexeerd.

Bovenwijkse voorziening	Gemeentelijk aandeel in de kosten (excl. BTW)	Uitvoer start	Uitvoer einde	Reeds uitgevoerd?	Uitgevoerd %
Waterslinger Vlijmen	€ 1.730.000	2016	2025	Nee	80%
Rotonde Lipsstraat (Metal Valley)	€ 660.000	2016	2017	Ja	100%
Rotonde abt van Engelenlaan (geerpark)	€ 1.000.000	2022	2023	Nee	
Wateropgave Drunen noord	€ -				
Maatregelen wateroverlast Vlijmen Noord	€ -				
Herstructurering centrumplan Vlijmen tot 2016	€ 10.000.000	2015	2018	Ja	100%
Fietsvoorzieningen vrijliggend fietspad 2016/2017	€ 400.000	2017	2017	Ja	100%
Projectenboek groen 2021	€ 300.000				
Herinrichting van Gruensvenpark centrum Vlijmen	€ 800.000	2019	2020	Nee	100%
Herinrichting admiraalsweg Drunen	€ 150.000				
GOL gebiedsontwikkeling oostelijke langstraat	€ 26.800.000	2014	2024	Nee	?
Centrum actieplannen, ambitie voor toekomst	€ -				
Fietspad tuinbouwweg	€ 1.600.000	2021	2023	Nee	10%
Doorontwikkeling dorps huis herpt	€ 250.000	?	?	Nee	
Overeenkomst glasvezel	€ -				
Mobiliteitsplan en meerjaren uitvoering GVVP	€ 3.430.000	2021	2025	Nee	?
Restauratie Doeversche sluis, cultuureel erfgoed	€ 100.000	?	?	Nee	?
Totaal	€ 47.290.000				

Tabel 7 Overzicht maatregelen

In de lijst zijn kosten opgenomen van reeds uitgevoerde projecten. Relevant is de vraag in hoeverre in het verleden gemaakte kosten alsnog geactiveerd mogen worden. Daarbij moet de gemeente teruggrijpen op de drie criteria: profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit. Als dit zoals in deze nota kan worden onderbouwd, denk aan infrastructuur waardoor andere ontwikkelingen mogelijk/aantrekkelijker worden, mag dit tot maximaal 10 jaar na uitvoering nog in de nota worden opgevoerd.

Daarnaast zijn er onderdelen waarvoor nog moet worden bepaald hoeveel kosten (mogelijk) verhaalbaar zijn. Dit betreft onder andere het de wateropgave Drunen Noord, de maatregelen wateroverlast Vlijmen Noord en de aanleg van glasvezel. Op het moment dat kosten verhaalbaar blijken, kunnen deze in volgende versies van de Nota kostenverhaal worden toegevoegd. In de huidige nota zijn deze maatregelen dan ook niet voorzien van kosten. Voor het overzicht zijn deze maatregelen dan ook verborgen in latere tabellen.

Profijs, toerekenbaarheid en proportionaliteit

De gemeente draagt zelf het grootste deel bij aan de kosten voor deze voorzieningen via de algemene middelen. Dit is logisch, het bestaand stedelijk gebied heeft namelijk het grootste profijt bij de aan te leggen voorzieningen. De gemeente kan dit echter niet alleen betalen, daarom vragen wij een bijdrage bij nieuwe initiatieven. De bijdragen worden gestort in een specifiek fonds. Met die bijdragen heeft de gemeente aanvullende financiële middelen om haar ambities te realiseren. Zo betaalt iedereen in verhouding mee aan een prettige leefomgeving in onze gemeente. Echter is Heusden ook een grote gemeente, waardoor de mate van profijt varieert per kern. Om ervoor te zorgen dat elke kern proportioneel bijdraagt aan de ontwikkelingen waar men daar profijt van heeft zijn de maatregelen per kern beoordeeld op profijt.

Reguliere kosten voor beheer en onderhoud, bijvoorbeeld herstellingswerken aan het wegdek geen bovenwijkse voorzieningen. komen niet ten laste van het fonds Bovenwijks. Ook kosten die de gemeente betaalt uit andere fondsen zijn niet meegenomen in bovenstaand overzicht.

In onderstaande tabel zijn alle maatregelen verdeeld naar mate de verschillende kernen binnen de gemeente Heusden profiteren van deze maatregel.

Bovenwijkse voorziening	Kapstok / hoofdprojecten	Profijt		
		Drunen en Elshout	Vlijmen, Haarsteeg en Nieuw	Overige + Buitengebied
Waterslinger Vlijmen	460001	GEEN	ZEER VEEL	GEEN
Rotonde Lipsstraat (Metal Valley)		ZEER VEEL	GEEN	GEEN
Rotonde abt van Engelenlaan (geerpark)		GEEN	ZEER VEEL	GEEN
Wateropgave Drunen noord	1005979	VEEL	WEINIG	WEINIG
Maatregelen wateroverlast Vlijmen Noord	468046	ZEER WEINIG	VEEL	ZEER WEINIG
Herstructurering centrumplan Vlijmen tot 2016		GEEN	ZEER WEINIG	GEEN
Fietsvoorzieningen vrijliggend fietspad 2016/2017	490064	ZEER WEINIG	WEINIG	WEINIG
Projectenboek groen 2021	1022619	GEMIDDELD	GEMIDDELD	GEMIDDELD
Herinrichting van Gruensvenpark centrum Vlijmen	569967	GEEN	ZEER VEEL	ZEER WEINIG
Herinrichting admiraalsweg Drunen	1060450	ZEER VEEL	ZEER WEINIG	ZEER WEINIG
Ecologische verbindingzones o.a. Hedikhuizenze maas	554112	GEMIDDELD	GEMIDDELD	GEMIDDELD
GOL gebiedsontwikkeling oostelijke langstraat	623030	VEEL	VEEL	VEEL
Centrum actieplannen, ambitie voor toekomst	626237	GEEN	GEMIDDELD	ZEER WEINIG
Fietspad tuinbouwweg	634431	GEMIDDELD	VEEL	VEEL
Doorontwikkeling dorps huis herpt	1053651	GEEN	ZEER WEINIG	VEEL
Overeenkomst glasvezel	1060894	GEMIDDELD	GEMIDDELD	GEMIDDELD
Mobiliteitsplan en meerjaren uitvoering GVP	1104446	VEEL	VEEL	VEEL
Restauratie Doeversen sluis, cultuureel erfgoed	1012341	GEMIDDELD	GEMIDDELD	GEMIDDELD

Tabel 8 Toerekenbaarheid van maatregelen naar kernen

We vragen aan alle initiatieven een bijdrage aan het fonds Bovenwijks

Nu de equivalenten te combineren zijn met het profijt kunnen de kosten toegerekend worden aan de verschillende ontwikkelingen binnen de gemeente. Hierbij leveren in beginsel alle bouwplannen² in de gemeente Heusden een bijdrage aan dit fonds. In onderstaande worden de kosten als eerste naar rato van profijt toegerekend aan het bestaande en het nieuwe programma. In deze tabel wordt dan als totaal zichtbaar welke kosten in beginsel wel en welke kosten bij voorbaat niet verhaald kunnen worden.

Bovenwijkse voorziening	Gemeentelijk aandeel in de kosten (incl. plankosten) (excl. BTW)	Bestaand		Nieuwe ruimtelijke plannen	
		Bedrijventerrein	Woningbouw	Bedrijventerrein	Woningbouw
Waterslinger Vlijmen	€ 1.730.000	€ 252.110	€ 874.151	€ 99.253	€ 504.486
Rotonde Lipsstraat (Metal Valley)	€ 660.000	€ 118.850	€ 398.016	€ 23.673	€ 119.461
Rotonde abt van Engelenlaan (geerpark)	€ 1.000.000	€ 145.728	€ 505.290	€ 57.372	€ 291.610
Wateropgave Drunen noord	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatregelen wateroverlast Vlijmen Noord	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Herstructurering centrumplan Vlijmen tot 2016	€ 10.000.000	€ 1.457.282	€ 5.052.896	€ 573.719	€ 2.916.103
Fietsvoorzieningen vrijliggend fietspad 2016/2017	€ 400.000	€ 75.071	€ 205.248	€ 17.187	€ 102.495
Projectenboek groen 2021	€ 300.000	€ 55.769	€ 160.257	€ 12.391	€ 71.583
Herinrichting van Gruensvenpark centrum Vlijmen	€ 800.000	€ 121.547	€ 402.511	€ 44.474	€ 231.468
Herinrichting admiraalsweg Drunen	€ 150.000	€ 27.223	€ 87.953	€ 5.578	€ 29.246
Ecologische verbindinszones o.a. Hedikhuizenze maas	€ 70.000	€ 13.013	€ 37.393	€ 2.891	€ 16.703
GOL gebiedsontwikkeling oostelijke langstraat	€ 26.800.000	€ 4.982.009	€ 14.316.329	€ 1.106.942	€ 6.394.720
Centrum actieplannen, ambitie voor toekomst	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Fietspad tuinbouwweg	€ 1.600.000	€ 298.827	€ 838.218	€ 67.387	€ 395.568
Doorontwikkeling dorpshuis herpt	€ 250.000	€ 68.518	€ 115.199	€ 5.144	€ 61.140
Overeenkomst glasvezel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Mobiliteitsplan en meerjaren uitvoering GVP	€ 3.430.000	€ 637.623	€ 1.832.276	€ 141.672	€ 818.429
Restauratie Doeversche sluis, cultuureel erfgoed	€ 100.000	€ 18.590	€ 53.419	€ 4.130	€ 23.861
Totaal	€ 47.290.000	€ 8.272.159	€ 24.879.156	€ 2.161.813	€ 11.976.871
Kosten toerekenbaar?		Ja		Ja	
Kosten verhaalbaar?		Nee		Ja	

Tabel 9 Toerekening bovenwijkse voorziening aan bestaande en nieuwbouw

Omdat de gemeente Heusden verschillende kernen heeft en hier separaat het profijt is bepaald zijn de te verhalen kosten per kern weergegeven. Hierbij is voor de betreffende kern direct de bijdrage per equivalent zichtbaar alsmede per eenheid.

De bijdrage per equivalent bedraagt

De bijdrage voor het fonds, die in beginsel voor alle bouwplannen binnen de gemeente Heusden geldt, wordt in onderstaande tabel per kern weergegeven. Deze lijst wordt bij herzieningen geüpdatet, echter indien de wijziging op de bijdrage met minder dan € 250,- wijzigt ten opzichte van de tabel uit deze bijlage blijft het bedrag ongewijzigd.

Bovenwijkse voorziening	Bestaand	Woningen Nieuw			Bedrijventerrein Nieuw			Totaal
		Drunen	Vlijmen	Overig	Drunen	Vlijmen	Overig	
Waterslinger Vlijmen	€ 1.126.261	€ -	€ 504.486	€ -	€ -	€ 99.253	€ -	€ 1.730.000
Rotonde Lipsstraat (Metal Valley)	€ 516.866	€ 119.461	€ -	€ -	€ 23.673	€ -	€ -	€ 660.000
Rotonde abt van Engelenlaan (geerpark)	€ 651.018	€ -	€ 291.610	€ -	€ -	€ 57.372	€ -	€ 1.000.000
Wateropgave Drunen noord	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatregelen wateroverlast Vlijmen Noord	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Herstructurering centrumplan Vlijmen tot 2016	€ 6.510.178	€ -	€ 2.916.103	€ -	€ -	€ 573.719	€ -	€ 10.000.000
Fietsvoorzieningen vrijliggend fietspad 2016/2017	€ 280.319	€ 14.770	€ 70.491	€ 17.234	€ 2.927	€ 13.869	€ 391	€ 400.000
Projectenboek groen 2021	€ 216.026	€ 21.204	€ 40.481	€ 9.897	€ 4.202	€ 7.964	€ 225	€ 300.000
Herinrichting van Gruensvenpark centrum Vlijmen	€ 524.058	€ -	€ 225.347	€ 6.121	€ -	€ 44.335	€ 139	€ 800.000
Herinrichting admiraalsweg Drunen	€ 115.176	€ 23.138	€ 4.908	€ 1.200	€ 4.585	€ 966	€ 27	€ 150.000
Ecologische verbindinszones o.a. Hedikhuizenze maas	€ 50.406	€ 4.948	€ 9.446	€ 2.309	€ 980	€ 1.858	€ 52	€ 70.000
GOL gebiedsontwikkeling oostelijke langstraat	€ 19.298.338	€ 1.894.265	€ 3.616.324	€ 884.130	€ 375.379	€ 711.481	€ 20.081	€ 26.800.000
Centrum actieplannen, ambitie voor toekomst	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Fietspad tuinbouwweg	€ 1.137.045	€ 86.676	€ 248.209	€ 60.683	€ 17.176	€ 48.833	€ 1.378	€ 1.600.000
Doorontwikkeling dorpshuis herpt	€ 183.717	€ -	€ 21.577	€ 39.563	€ -	€ 4.245	€ 899	€ 250.000
Overeenkomst glasvezel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Mobiliteitsplan en meerjaren uitvoering GVP	€ 2.469.899	€ 242.438	€ 462.836	€ 113.155	€ 48.043	€ 91.059	€ 2.570	€ 3.430.000
Restauratie Doeversche sluis, cultuureel erfgoed	€ 72.009	€ 7.068	€ 13.494	€ 3.299	€ 1.401	€ 2.655	€ 75	€ 100.000
Totaal	€ 33.151.315	€ 2.413.967	€ 8.425.311	€ 1.137.593	€ 478.367	€ 1.657.609	€ 25.838	€ 47.290.000
Aantal equivalenten		5.232	9.988	2.442	1.037	1.965	55	
Kosten per equivalent		€ 461	€ 844	€ 466	€ 461	€ 844	€ 466	
Kosten per ha netto bedrijventerrein (x 188)					€ 86.747	€ 158.593	€ 87.586	
Kosten per woning (x 5,8)		€ 2.676	€ 4.893	€ 2.702				

Tabel 10 Berekening bijdrage per equivalent naar maatregelen en kerngroep

² Volgens artikel 6.2.1 Bro

Samengevat zijn dit de volgende bijdragen per equivalent:

Functie	Per	Drunen	Vlijmen	Overig
Wonen	1 won	€ 2.600	€ 4.800	€ 2.700
Detailhandel en horeca	150 m² bvo	€ 2.600	€ 4.800	€ 2.700
Leisure en recreatie	150 m² bvo	€ 2.600	€ 4.800	€ 2.700
Maatschappelijk en zorg	200 m² bvo	€ 2.600	€ 4.800	€ 2.700
Bedrijven en kantoren (geen bedrijventerrein)	150 m² bvo	€ 2.600	€ 4.800	€ 2.700
Bedrijven en kantoren (uitgifte bedrijventerrein)	1 m² kavel	€ 8,65	€ 15,85	€ 8,75

Tabel 11 Bijdrage per equivalent naar kerngroep

Gekozen bijdrage wijkt af van onderbouwing.

De gemeente Heusden heeft ervoor gekozen om in de praktijk een eenvoudige berekeningswijze te hanteren, waarbij er is gekozen voor één bijdrage per woning en één bijdrage voor alle niet woonvoorzieningen. De bijdragen die de gemeente Heusden hanteert zijn opgenomen in tabel 12.

Hiermee vraagt de gemeente Heusden minder dan dat ze op basis van bovenstaande onderbouwing uit tabel 11 kan vragen. Per saldo is daarmee geen bijdrage meer verschuldigd voor de investeringen die in het verleden zijn gedaan voor het Centrumplan Vlijmen. Tweejaarlijks wordt geëvalueerd of het noodzakelijk en / of wenselijk is om de bijdrage aan te passen. Een aanpassing kan nodig zijn op basis van de werkelijke bovenwijkse investeringen en woningaantallen.

Functie	Per	Bijdrage
Wonen	1 won	€ 2.600
Niet wonen	1 m² kavel/bvo	€ 8,50

Tabel 12 Bijdrage 'versimpeld' naar wonen en niet wonen.

Korting op basis van sloop/hergebruik

Op de resulterende bijdrage geeft de gemeente een korting wanneer sprake is van hergebruik van bestaand vastgoed en/of sloop en nieuwbouw (zie hoofdstuk 7 voor meer details). Dit komt vaak voor als plannen zich in de bestaande stad bevinden.

Mogelijkheid korting op basis van 'macro-aftopping'

Op de resulterende bijdrage kan de gemeente, in lijn met het grondbeleid van Heusden, een op-maat korting geven via macro-aftopping: hierdoor kan de gemeente de hoogte van de bijdrage verlagen wanneer de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan onder druk komt te staan en het maatschappelijk belang van het bouwplan hoog wordt geschat. Het is geen automatisme dat de gemeente deze korting toepast. Bij een korting vanwege macroaftopping zal de bijdrage in het fonds dan wel elders in de begroting gedekt moeten worden. De gemeente zal de mogelijkheid van macroaftopping daarom zeer spaarzaam inzetten.

In de praktijk kan het met enige regelmaat voorkomen dat een ontwikkelende derde zich beroept op het principe van macro-aftopping. Als dit voorkomt dient deze partij dit aan te tonen door volledige openheid te bieden in de grondexploitatie. Vervolgens zal de ambtelijke organisatie op basis van de hen bekende gegevens, kengetallen en bekendheid met de lokale marktsituatie deze exploitatie toetsen op realiteit en marktconformiteit. Een belangrijk onderdeel van deze toets is de toets op de inbreng van de gronden en/of opstellen. Dit kan in de vorm van het laten uitvoeren van een taxatie, of op basis van referenties.

B. Reserve Bouw sociale huurwoningen



Fonds Sociaal
€ 10,- per m2
uitgeefbaar of bvo
bij niet halen 25%
norm

Reserve Bouw sociale huurwoningen

Op grond van de Woonvisie stimuleert de gemeente dat initiatiefnemers van woningbouwplannen voldoende sociale huurwoningen bouwen. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven met minder dan 25% sociale huur vraagt de gemeente een bijdrage aan het reserve Bouw sociale huurwoningen. Onder sociale woningbouw verstaan wij: zelfstandige sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens.

In de basis is de bijdrage aan de reserve Bouw sociale huurwoningen gemotiveerd vanuit het verschil tussen de (potentiële) opbrengst van een plan zonder sociale huur en de opbrengst van een plan bij voldoende sociale huur. Waarbij voor projecten met minder dan 25% sociale huur een bijdrage aan de reserve sociale huur kan worden gevraagd voor het verschil aan opbrengsten. Daar hoort een berekening bij (zie tabel 13).

Uiteindelijk is ervoor gekozen om in plaats van het verschil in opbrengstpotentie een vast bedrag per m2 uitgeefbaar of per m2 bvo in rekening te brengen voor projecten met minder dan 25% sociale huur (zie tabel 14). In 2022 is dit bedrag vastgesteld op € 10 euro per m2. Dit bedrag kan jaarlijks worden verhoogd / geïndexeerd.

De ontvangen bijdragen zet de gemeente in om op andere locaties nieuwe projecten met meer dan 25% sociale huur mogelijk te maken. Dit kunnen zowel projecten van initiatiefnemers als projecten van de gemeente zijn.

Woonbeleid

In de in 2020 vastgestelde woonvisie tHuis van Heusden is bepaald dat we op langere termijn minimaal een aandeel van 25% sociale huur in de nieuw te bouwen woningvoorraad realiseren. In de praktijk houdt dit niet in dat in elke ontwikkeling dit aandeel sociale huur wordt gerealiseerd, maar dat er op verschillende locaties binnen een bandbreedte aan sociale huur wordt ontwikkeld. Op sommige locaties kan ook meer sociaal gerealiseerd worden dan op andere locaties. Dit hangt nauw samen met de omvang van de ontwikkeling en de locatie ervan. Ook kan er een uitzondering zijn opgenomen in het woonbeleid waardoor voor een specifiek project afwijkende normen gelden. Onder "Uitzonderingspositie Woonvisie" wordt hier verder op ingegaan.

Aangezien het realiseren van sociale huurwoningen een dempend effect heeft op de opbrengstpotentie van een locatie, benutten we de reserve Bouw sociale huurwoningen om het dempende effect (opbrengstverschil) te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen. Ontwikkelingen die meer sociale woningbouw realiseren dan het beleidsuitgangspunt van minimaal 25% kunnen een bijdrage krijgen vanuit het fonds afhankelijk van de voeding van het fonds en de relatieve noodzaak van een bijdrage

Sociale woningbouw in gebiedsontwikkeling

Het in het woonbeleid opgenomen minimale percentage sociale huurwoningen geldt voor zowel gemeentelijke ontwikkelingen als private ontwikkelingen. Er kan niet zonder reden worden afgeweken van deze norm.

Indien een locatie niet of minder geschikt is voor de realisatie van sociale woningbouw en het vereiste percentage sociale huurwoningen daardoor niet kan worden gehaald – bijvoorbeeld doordat het een te klein woningbouwprogramma betreft, of doordat in een specifiek gebied herontwikkeling bedoeld is om het aandeel sociale woningbouw in dat gebied juist terug te brengen – kan (een deel van) de opgave aan sociale huurwoningen worden omgezet in een bijdrage per m2 aan het fonds Bouw sociale huurwoningen. Hiermee blijft het gemiddelde percentage sociale huurwoningen gewaarborgd.

Met bovenstaand principe wordt aangesloten op de mogelijkheid om via fondsvorming bovenplanse verevening toe te passen. Hiermee wordt een financieel tekort in de ene ontwikkeling verevend met een

overschot op een andere.

De initiatiefnemer dient wel de onwenselijkheid of onmogelijkheid van het realiseren van de norm te onderbouwen. Dit wordt door de gemeente getoetst. Indien een initiatiefnemer meerdere locaties ontwikkelt geldt als alternatief dat over de locaties gemiddeld 25% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, mits er voldoende zekerheid is over de daadwerkelijke realisatie hiervan. Dit houdt in dat er minimaal getekende overeenkomsten met de gemeente moeten zijn over de ontwikkeling van beide locaties.

Berekening van de mogelijke bijdrage

In de basis is de bijdrage voor de reserve sociale huur gebaseerd op het verschil aan verdienpotentie voor projecten met voldoende sociale huur in vergelijking met projecten met minder sociale huur. Hierna is in grijs aangegeven hoe de mogelijke fondsbijdrage kan worden berekend.

Om te bepalen welke bijdrage aan de reserve gedaan moet worden als de norm niet gehaald wordt is een berekensystematiek uitgewerkt. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten voor het bepalen van de fondsbijdrage:

- Bij elke ontwikkeling die minder dan 25% sociale huurwoningen realiseert wordt een bijdrage aan de reserve in rekening gebracht;
- De bijdrage wordt bepaald aan de hand van het verschil in grondwaarde tussen het te realiseren programma en een programma met voldoende sociale huurwoningen volgens de 25% norm;
- De categorisering van woningtypes is bepaald op de huidige marktomstandigheden en zal worden aangepast aan de hand van toekomstige grondprijzenbrieven;

De berekening is opgesteld aan de hand van een aantal uitgangspunten. Jaarlijks berekenen wij de grondprijzen (per categorie) met als resultaat een aantal grondquotes die als basis dienen voor de berekening van de bijdrage reserve sociale huur. Andere uitgangspunten zijn de gemiddelde uitgeefbare kavel en de gemiddelde vrij-op-naam prijs die ook jaarlijks worden beoordeeld aan de markt. Deze cijfers omvatten dan wel gemiddelden maar zijn in de basis de cijfers waarop de bijdrage per woningtype wordt bepaald. Echter kan hiervan worden afgeweken en gespecificeerd worden op de daadwerkelijke ontwikkeling.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de bijdrage wordt berekend per woning.

Berekening bijdrage	Totaal	Sociale (huur)	Betaalbare koop tot	Middeldure koop €	Dure koop €	Exclusieve koop €
			€ 275.000	€ 275.000	€ 375.000	€ 500.000
			€ 275.000	€ 375.000	€ 500.000	+
Uitgeefbare kavel (m²)		110 m²	150 m²	225 m²	275 m²	500 m²
Gemiddelde grondquote			27,3%	31,3%	32,3%	44,2%
Koop VON (voorbeeld)			€ 264.713	€ 347.508	€ 411.862	€ 546.330
Grondwaarde (VON*grondquote) ex btw		€ 24.400	€ 60.000	€ 90.000	€ 110.000	€ 200.000
Gemiddelde grondwaarde		€ 222	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400
Aantal woningen	20 won	0	0	20	0	0
Aandeel verplicht sociaal (25%) Tekort aan sociale huur in het plan	25% 5,0 won					
Totaal oppervlakte	4.500 m²		0 m²	4.500 m²	0 m²	0 m²
Grondopbrengst	€ 1.800.000		€ -	€ 1.800.000	€ -	€ -
Gemiddelde grondopbrengst	€ 400					
Toename opbrengst per m²	€ 178	(Gemiddelde opbrengst - Sociale opbrengst)				
Te compenseren aandeel kavel:	550 m²	(Oppervlakte sociale woning x aandeel nog op te nemen verplicht sociaal)				
Totale bijdrage	€ 98.000					
Per sociale woning (indicatief)	€ 19.600					

Tabel 13 Bijdrage per woning berekend, afhankelijk van te realiseren programma

Gekozen bijdrage wijkt af van de (maximaal) mogelijke bijdrage

Bovenstaande berekening maakt een hogere bijdrage mogelijk dan wat de gemeente Heusden in rekening brengt. Dit komt doordat de gemeente Heusden kiest voor een eenvoudiger berekeningswijze, met een vaste bijdrage per m² voor de reserve sociale huur. Deze keuze maakt de gemeente omdat een vaste bijdrage per m² praktisch beter uitvoerbaar is, sneller duidelijkheid geeft voor initiatiefnemers en naar verwachting tot minder vragen over de (berekening van de) hoogte van de bijdrage aan de reserve sociale huur zal leiden. De bijdrage kan jaarlijks worden geïndexeerd / verhoogd.

Onderstaande tabel is een vertaling van tabel 13, waarbij er is gekozen voor één bijdrage per m² uitgeefbaar of per m² bvo indien het aantal m² bvo het aantal m² kavel overstijgt.

De gemeente Heusden vraagt € 10,- per m² voor het totale uitgeefbare gebied, wanneer in een project helemaal geen sociale huurwoningen worden gebouwd. Wanneer een deel van de norm wordt gehaald, wordt de bijdrage naar verhouding berekend. Onderstaand is dit met een voorbeeld berekening nader toegelicht. Jaarlijks wordt geavaleerd om de bijdrage aan te passen.

Berekening bijdrage			
Uitgeefbare kavel (m ²)	4500 m ²	4500 m ²	4500 m ²
Aantal woningen	20 won	20 won	20 won
Waarvan sociaal	0 won	1 won	2 won
Aandeel verplicht sociaal (25%)	5,0 won	5,0 won	5,0 won
Tekort aan sociale huur in het plan	-5,0 won	-4,0 won	-3,0 won
% tekort	100%	80%	60%
Berekening bijdrage (grootte x € 10,- x %)	€ 45.000,00	€ 36.000,00	€ 27.000,00

Tabel 14 Bijdrage 'versimpeld' sociale huurwoningen

Bij normoverschrijving sociale huur

Een ontwikkeling waarin meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd dan 25% kan in aanmerking komen voor een bijdrage uit het fonds. Omdat er voor deze ontwikkelingen geen programma bekend is wordt uitgegaan van een gemiddeld verschil in grondwaarde waarop een grondexploitant een beroep kan doen.

De uitgangspunten voor een bijdrage uit het Fonds Bouw sociale huurwoningen zijn als volgt:

- Alleen partijen die voor eigen rekening en risico een grondexploitatie voeren kunnen aanspraak maken op een bijdrage uit het fonds. Het fonds is niet bedoeld om onrendabele toppen in een opstalexploitatie af te dekken, maar gedeelde grondopbrengsten door een overmaat aan sociaal te compenseren.
- Er wordt minimaal 1 sociale huurwoning meer dan de geldende norm uit de woonvisie gerealiseerd;
- De bijdrage wordt berekend per volledige sociale huurwoning extra;
- Er wordt alleen uitgekeerd uit het fonds voor zover de middelen in het fonds die gealloceerd zijn voor sociale woningbouw daartoe toereikend zijn;
- Het College van burgemeester en wethouders stelt de hoogte van een eventuele bijdrage uit het fonds vast bij het aangaan van de anterieure overeenkomst;

Bij het vaststellen van de bijdrage voor sociale huurwoningen boven de 25% wordt dezelfde methode aangehouden als met het bepalen van de afdracht. Dit is gebaseerd op het gemiddelde verschil in grondprijs tussen de woningcategorieën, naar rato van het aandeel dat deze woningbouwcategorie in de toekomstige woningbouwopgave levert. In onderstaande tabel is deze berekening inzichtelijk gemaakt met een voorbeeld.

Berekening bijdrage	Totaal	Sociale (huur)	Betaalbare koop tot € 275.000	Middeldure koop € 275.000 € 375.000	Dure koop € 375.000 € 500.000	Exclusieve koop € 500.000
Uitgeefbare kavel (m²)		110 m²	150 m²	225 m²	275 m²	500 m²
Gemiddelde grondquote			27,3%	31,3%	32,3%	44,2%
Koop VON (voorbeeld)			€ 264.713	€ 347.508	€ 411.862	€ 546.330
Grondwaarde (VON*grondquote) ex btw		€ 24.400	€ 60.000	€ 90.000	€ 110.000	€ 200.000
Gemiddelde grondwaarde		€ 222	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400
Aantal woningen	12 won	4	2	2	2	2
Aandeel verplicht sociaal (25%) Tekort aan sociale huur in het plan	25% -1,0 won					
Totaal oppervlakte	2.300 m²		300 m²	450 m²	550 m²	1.000 m²
Grondopbrengst	€ 920.000		€ 120.000	€ 180.000	€ 220.000	€ 400.000
Gemiddelde grondopbrengst	€ 400					
Toename opbrengst per m²	€ 178	(Gemiddelde opbrengst - Sociale opbrengst)				
Te compenseren aandeel kavel:	-110 m²	(Oppervlakte sociale woning x aandeel nog op te nemen verplicht sociaal)				
Totale bijdrage	€ -19.600					
Per sociale woning (indicatief)	€ 19.600					

Tabel 15 Berekening bijdrage uit Reserve Bouw sociale huurwoningen

De afdrachten aan de reserve voor sociale huurwoningen (bijdragen per woning) zijn in tabel 12 al bepaald. Vanuit dit zelfde uitgangspunt worden ook de bijdragen vanuit het fonds bepaald. In het geval van het voorbeeld levert een verhoogd aandeel sociaal van iets meer dan 8% een bijdrage op van € 19.600. Echter het college behoudt het recht om hier met deugdelijke onderbouwing vanaf te wijken. Zo is bijvoorbeeld alleen een bijdrage mogelijk voor projecten 'met meer sociale huurwoningen' als er ook voldoende bijdragen zijn ontvangen vanuit projecten 'met minder sociale huurwoningen'.

Uitzonderingspositie Woonvisie

In sommige gevallen zijn uitzonderingen genoemd in de Woonvisie. Hierbij worden mogelijk meer sociale huurwoningen gevraagd dan de norm van 25%. Dit betekent echter niet automatisch dat compensatie vanuit het de reserve voor sociale huurwoningen van toepassing is.

Overige uitzonderingen en bijzondere omstandigheden

Er zijn in bijzondere omstandigheden uitzonderingen voor de werking van het systeem van afdrachten aan en bijdragen uit de reserve. Hieronder staan de uitzonderingen toegelicht.

- *Uitzondering voor de bijdrage aan het fonds*

Initiatieven met minder dan de norm aan sociale woningbouw leveren een bijdrage aan de reserve. In de situaties dat het initiatief een inhoudelijke of financiële bijdrage levert aan andere maatschappelijke doelstellingen van de gemeente (bijvoorbeeld doordat er ander maatschappelijk programma is opgenomen), kan het initiatief (deels) worden vrijgesteld van een bijdrage aan de reserve.

- *Uitzonderingen voor het ontvangen van een bijdrage*

Initiatieven met meer dan de norm aan sociale huurwoningen kunnen een bijdrage ontvangen uit de reserve. In de volgende situaties kan besloten worden (deels) geen bijdrage toe te kennen aan een initiatief.

- De reserve bevat geen middelen om een bijdrage te kunnen leveren;
- De reserve bevat onvoldoende middelen om een volledige bijdrage te kunnen leveren. In dit geval wordt een bijdrage geleverd voor zover dit vanuit de reserve mogelijk is;
- Er zijn bijzondere omstandigheden waardoor een plan in staat moet zijn om zelfstandig een hoger aandeel sociale huurwoningen te dragen. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van externe subsidies.

Bijzondere omstandigheden

Indien bij ontwikkelingen sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor ofwel een bijdrage aan de reserve Bouw sociale huurwoningen ofwel een bijdrage uit de reserve Bouw sociale huurwoningen niet realistisch is of tot een oneerlijk voordeel zou leiden, kan het College van burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van de werkwijze van de reserve bouw sociale huurwoningen.

Dit kan bijvoorbeeld indien er sprake is van een onrendabele business case voor een gebiedsontwikkeling (de wettelijk bepaalde macro-aftopping), bijvoorbeeld in het geval van herstructurering of verontreiniging. In de praktijk kan het met enige regelmaat voorkomen dat een ontwikkelende derde zich beroept op het principe van macro-aftopping. Als dit voorkomt dient deze partij dit aan te tonen door volledige openheid te bieden in de grondexploitatie. Vervolgens zal de ambtelijke organisatie op basis van de hen bekende gegevens, kengetallen en bekendheid met de lokale marktsituatie deze exploitatie toetsen op realiteit en marktconformiteit. Een belangrijk onderdeel van deze toets is de toets op de inbreng van de gronden en/of opstallen. Dit kan in de vorm van het laten uitvoeren van een taxatie, of op basis van referenties.

C. Fonds Kwaliteitsverbetering landschap



Fonds Landschap
Bijdrage danwel invulling eigen terrein

Fonds Kwaliteitsverbetering landschap

De provincie Noord-Brabant heeft samen met de gemeenten in de regio Noordoost een Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. Hierin is afgesproken dat bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen, in het buitengebied, de kwaliteitsverbetering altijd van toepassing is. Door middel van deze regeling kan de gemeente, indien de ontwikkelende partij hier onvoldoende aandacht aan schenkt in 'natura', een bijdrage vragen ten behoeve van landschapsversterking.

In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte in werking getreden. In het RRO van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader. Op 7 Juli 2022 zijn deze afspraken weer herijkt, de uitgangspunten die wij in deze nota kostenverhaal volgen.

Hierin is afgesproken dat bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen, in het buitengebied, de kwaliteitsverbetering altijd van toepassing is. Het staat de gemeente Heusden echter vrij om hier eigen beleids- of gebiedsambities aan ten grondslag te leggen. Deze kwaliteitsverbetering is op twee manieren toepasbaar.

- De ontwikkelende partij kiest ervoor de bijdrage in natura (op eigen terrein of elders binnen de gemeente) te realiseren. De landschapsversterking maakt dan onderdeel uit van het plan of de ontwikkelende partij draagt bij aan de gevraagde kwaliteitsverbetering elders in de gemeente
- De ontwikkelende partij doet een bijdrage in het kwaliteitsverbetering landschap van 20% van de waardevermeerdering op de grondprijs.
- Bij planmatige stedelijke ontwikkeling zoals bedrijventerreinen, woongebieden, sportterreinen, infrastructuur wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m2 uit te geven grond. De minimum bijdrage is 1% van de uitgifteprijs.

D. Fonds Duurzaam*



Duurzaamheid
Nader uit te werken

Fonds Duurzaam

De gemeente Heusden heeft hoge ambities over duurzaamheid. Daarnaast biedt de gemeente diverse locaties die mogelijk geschikt zijn voor zonnepanelen en/of windturbines. In de toekomst overwegen we kostenverhaal in het kader van dergelijke ontwikkelingen. Daarbij geven we ook aan wat we verwachten van nieuwe initiatieven. Indien nieuwe wet en regelgeving in het kader van de nieuwe omgevingswet daartoe aanleiding en mogelijkheden geeft wordt dit ook in deze nota Kostenverhaal opgenomen.

De gemeente Heusden wil graag inzetten op duurzame energieopwekking. Om deze ambitie te kunnen realiseren wordt verwacht dat aanvullende investeringen vanuit de gemeente nodig zijn. Dit voor het realiseren van de betreffende locaties maar bijvoorbeeld ook voor verbindingscapaciteit, Smartgrids en het compenseren het landschap. De exacte uitwerking hiervan moet nog worden opgenomen in beleidskaders. Wel geeft de gemeente aan dat er met deze ontwikkelingen naar alle waarschijnlijkheid profijt ontstaat onder de inwoners van deze ontwikkeling. Hetzij in het leveren van hernieuwbare energie als het compenseren van eventuele schade als gevolg van de ontwikkelingen.

Momenteel worden de koers en de beleidslijnen hiervoor nog uitgewerkt. Zodra deze concreet genoeg zijn en nieuwe wet en regelgeving ruimte geeft aan kostenverhaal voor duurzame ontwikkelingen, krijgt dit een plekje in deze nota Kostenverhaal.

E. Gebiedsfonds Heusden*



Gebiedsfonds
Nader uit te werken

Gebiedsfonds Heusden

Dit onderdeel is nog niet in werking getreden omdat er nog geen project binnen de gemeente loopt waarop dit van toepassing is. Zodra er een project wordt opgestart waarbij specifieke voorzieningen noodzakelijk zijn kan er worden besloten tot een gebiedsfonds. Bij deze specifieke voorzieningen kan worden gedacht aan de inrichting van de openbare ruimte, infrastructuur van de nieuwe wijk. De gemeente werkt dan de kaders uit waarbij vast staat dat deze kosten op alle betrokken ontwikkelingen binnen het project verhaald worden. Dit gebiedsfonds werkt aanvullend op de overige fondsen.

De gemeente Heusden heeft momenteel nog geen actief gebiedsfonds. De omvang en ambities voor een specifiek gebiedsfonds zijn momenteel nog niet bekend. Indien in de toekomst een specifieke gebiedsontwikkeling plaats vindt waarvoor besloten wordt om een gebiedsfonds in te stellen wordt dit verder uitgewerkt. Hierbij kan gedacht worden aan het aanleggen van een toegangsweg naar meerdere projecten waarbij enkel die projecten bijdragen aan het aanleggen van deze toegangsweg.

De kosten die voor deze ontwikkeling gemaakt worden zullen wij dan verhalen op de ontwikkelingen in het gebied. Dit verloopt dan via het gebiedsfonds. Uiteraard betreft het hier enkel kosten die volgens het kostenverhaal verhaald mogen worden en dient een onderbouwing te worden gemaakt van de te verhalen kosten. Bij herziening van deze nota kunnen wij dit onderdeel bijwerken. Los van een afdracht aan het gebiedsfonds kan ook een bijdrage aan de andere fondsen van toepassing zijn.

4. Juridisch kader

In deze bijlage wordt het juridisch kader van deze nota toegelicht. Concreet wordt hieronder ingegaan op de wettelijke basis voor kostenverhaal en voor welke werken, maatregelen en voorzieningen kostenverhaal verplicht is. Daarnaast wordt een korte toelichting gegeven op de verevening tussen exploitatiegebieden onderling.

Ook zal per 1 juli 2023 de omgevingswet in werking treden. Deze wet volgt voor een groot deel de huidige systematiek maar er zijn ook verschillen. In dit hoofdstuk worden deze verschillen verder toegelicht. Wat verandert er en welke wijzigingen zijn mogelijk nodig aan deze nota kostenverhaal?

4.1 Hoofdpijnen kostenverhaal

De juridische basis voor het kostenverhaal is vastgelegd in de Wro, in het bijzonder de Afdeling Grondexploitatie (Afdeling 6.4 van de Wro).

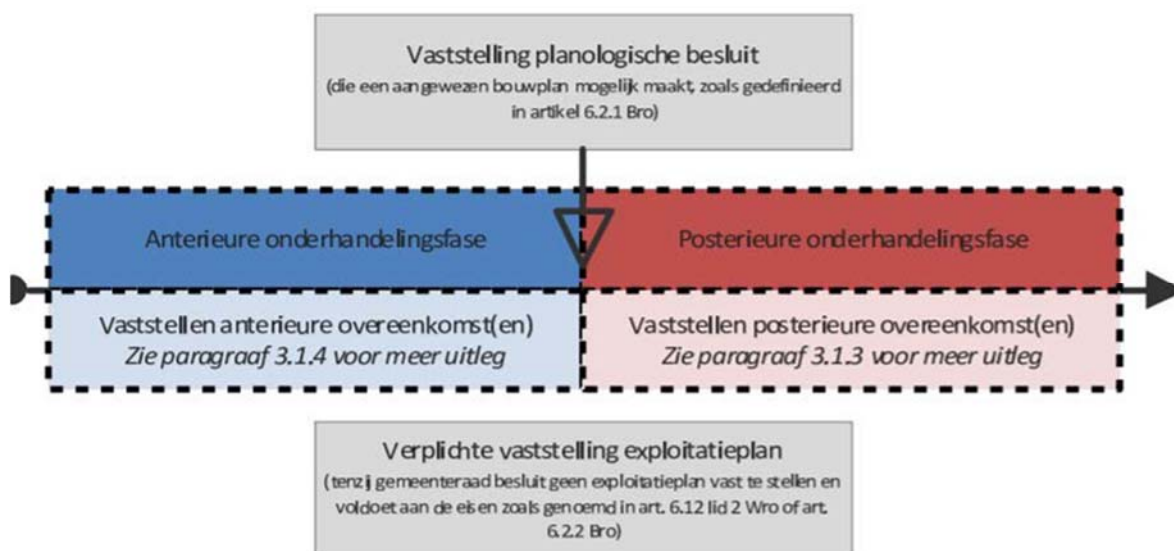
4.1.1 Doel Afdeling 6.4 van de Wro

De wetgever heeft met Afdeling 6.4 van de Wro als doel gesteld dat alle kosten die de gemeente redelijkerwijs moet maken ten behoeve van de realisatie van een bouwplan³ via een planologisch besluit, verhaald moeten worden op de grondeigenaar dan wel -exploitant. Het kostenverhaal valt uiteen in twee sporen, het publiekrechtelijke spoor en het privaatrechtelijke spoor.

Het daadwerkelijke verhaal (de afrekening) van grondexploitatiekosten is gekoppeld aan het moment van verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen⁴. Voor een overzicht voor welke bouwplannen kostenverhaal verplicht is, wordt verwezen naar artikel 6.2.1 van het Bro.

Naast het kostenverhaal biedt Afdeling 6.4 van de Wro gemeenten een aantal publiekrechtelijke instrumenten voor onder andere verevening, het bepalen van een tijdvak of fasering en/of het stellen van locatie-eisen bij private ontwikkelingen.

In onderstaand schema onder figuur 1 is inzichtelijk gemaakt welk spoor de gemeente kan volgen om tot een gedegen kostenverhaal te komen. De hierin genoemde onderdelen zijn hierna nader uitgewerkt.



Figuur 1 Planologisch spoor tot gedegen kostenverhaal

³ In de Wro wordt gesproken over een 'bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan', hiermee wordt een bouwplan bedoeld zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Bro.

⁴ Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in art. 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wabo.

4.1.2 Planologisch besluit als basis

Zoals ook uit het schema blijkt, is het kostenverhaal direct gelinkt aan een planologisch besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) waarmee een bouwplan wordt mogelijk gemaakt. Op het moment van vaststelling van het planologisch besluit, moet duidelijk zijn hoe de gemeente de te maken/gemaakte kosten gaat verhalen. In beginsel moet hiervoor een exploitatieplan worden vastgesteld (publiekrechtelijke spoor, zie ook § 4.1.3):

Art. 6.12 van de Wro, 1e lid: De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

De procedure van het exploitatieplan loopt simultaan aan de procedure van het planologisch besluit. Als de gemeente vóór vaststelling van het planologisch besluit, in de anterieure onderhandelingsfase, een overeenkomst kan sluiten over de grondexploitatie (privaatrechtelijke spoor, zie § 4.1.4) hoeft zij geen exploitatieplan vast te stellen. Wanneer de gemeente voor een gebied locatie-eisen stelt of een fasering opneemt, moet in ieder geval het publiekrechtelijke spoor worden gevolgd.

4.1.3 Publiekrechtelijke spoor: het exploitatieplan

Het exploitatieplan heeft een tweeledige werking, het biedt grondslag voor kostenverhaal (kwantitatief) en bevat onder andere de (eventueel) noodzakelijke locatie-eisen en/of fasering (kwalitatief). Het tweede lid van artikel 6.12 van de Wro regelt aan welke planologische besluiten de vaststelling van een exploitatieplan is gekoppeld⁵.

Hier is ook aangegeven in welke gevallen de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen (zie kader).

Art. 6.12 van de Wro, 2e lid beschrijft in welke gevallen geen verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen:

- In bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen ('kruimelgevallen' art. 6.2.1a van het Bro);
- Indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (privaatrechtelijke spoor);
- Indien het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en;
- Indien het stellen van locatie-eisen of regels niet noodzakelijk is. De genoemde voorwaarden gelden cumulatief.

De onderbouwing voor het kostenverhaal in een exploitatieplan is de exploitatieopzet. De exploitatieopzet bevat een raming van alle relevante kosten en opbrengsten van de ontwikkeling en een wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden. De wet gaat hierbij uit van de fictie dat de gemeente als enige exploitant in het gebied optreedt. Het maakt bij de exploitatieopzet niet uit wie de kosten maakt of wie de opbrengsten genereert. Dit onderscheid wordt pas gemaakt bij de berekening van de uiteindelijke exploitatiebijdrage.

De kosten die in de exploitatieopzet moeten worden opgenomen zijn opgesomd in de zogenaamde kostensoortenlijst⁶. Voorbeelden van kosten zijn bouw- en woonrijp maken van de gronden, onderzoekskosten, planontwikkelingskosten, sloopkosten en kosten voor het verwerven van de gronden.

De kostentoedeling moeten naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet⁷. Daarbij geldt het proportionaliteitscriterium, het profijtbeginsel en het beginsel van toerekenbaarheid (kortweg de criteria 'ppt' genaamd, zie ook § 4.2.1). De op te nemen opbrengsten in de exploitatieopzet zijn vastgelegd in het Bro⁸. Bij opbrengsten moet gedacht worden aan gronduitgifte, subsidies en ontvangen bijdragen van derden. De raming

⁵ Het betreft de vaststelling van een bestemmingsplan, de vaststelling van een wijzigingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het geldende planologische regime (artikel 2.1 van de Wabo, 1e lid 1 onder c in samenhang met art. 2.12 van de Wabo 1e lid onder a, onder 3°)

⁶ Artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro

⁷ Artikel 6.13 van de Wro 6e lid

⁸ Artikel 6.2.7 van het Bro

van deze bedragen dient te gebeuren volgens marktconforme vastgestelde prijzen.

De uiteindelijke toedeling van kosten aan de particuliere eigenaren vindt plaats aan de hand van gewogen eenheden, deze eenheden worden berekend aan de hand van opbrengstenpotentie⁹. Aan de gronden die de hoogste opbrengsten hebben, worden ook de hoogste kosten toebedeeld. Het bedrag dat hierbij wordt berekend wordt de exploitatiebijdrage genoemd. Echter bestaat er een wettelijke regeling die het kostenverhaal maximeert, de macroaftopping¹⁰, de verhaalbare kosten mogen niet hoger zijn dan de opbrengsten in het plan (minus subsidies en bijdragen van derden).

Daarnaast kunnen in het exploitatieplan een aantal kwaliteitseisen worden gesteld. Deze kunnen betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Ook kunnen bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering van het plan. Zo kan bepaald worden in welk jaar een bepaald bouwplan gebouwd mag worden.

4.1.4 Privaatrechtelijke spoor (1): de anterieure overeenkomst

Zoals hiervoor vermeld stelt de wetgever dat de gemeenteraad niet verplicht is een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal “anderszins is verzekerd” (en het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is). Met “anderszins verzekerd” kan in het bijzonder worden verstaan verhaal van grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor¹¹, met andere woorden: het sluiten van een anterieure overeenkomst.

De gemeente is vrij om met grondeigenaren te contracteren over het verhaal van de grondexploitatiekosten. De vorm van een anterieure overeenkomst is niet wettelijk bepaald. Bij de anterieure overeenkomst mag ook over andere zaken worden gecontracteerd. De contractsvrijheid staat voorop (mits de maatstaven van redelijkheid en billijkheid worden gerespecteerd). Deze contractsvrijheid houdt in dat de kostensoortenlijst uit het Bro niet maatgevend is voor de inhoud van de overeenkomst. De drie genoemde toetsingscriteria ‘ppt’ zijn in dat geval in principe niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat de kostensoortenlijst van invloed kan zijn op de onderhandelingen in het privaatrechtelijke spoor, omdat de betreffende grondeigenaar weet welke kosten de gemeente via het publiekrechtelijke spoor op hem kan verhalen.

In de anterieure overeenkomst kunnen ook afspraken over bijdragen aan kosten die worden gemaakt ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen die losstaan van de eigenlijke grondexploitatie, mits daarvoor een grondslag in een (gemeentelijke) structuurvisie kan worden gevonden.

4.1.5 Privaatrechtelijke spoor (2): de posterieure overeenkomst

Na vaststelling van het exploitatieplan heeft een initiatiefnemer de keuze om alsnog een (privaatrechtelijke) overeenkomst met de gemeente te sluiten. Dit noemen we een posterieure overeenkomst. Deze overeenkomst moet inhoudelijk overeenstemmen met het exploitatieplan. De overeenkomst kan bepalingen bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar mag geen bepalingen bevatten over onderwerpen welke in het exploitatieplan opgenomen hadden kunnen worden, maar daarin niet opgenomen zijn. Een dergelijke overeenkomst bevat bij voorkeur ook een regeling voor de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente en het moment van betaling van de verschuldigde exploitatiebijdrage.

⁹ Artikel 6.19 van de Wro

¹⁰ Artikel 6.16 van de Wro

¹¹ Artikel 6.24 van de Wro

4.2 Te verhalen kostensoorten

4.2.1 Kostensoortenlijst en verschillende kostensoorten

In de Wro en het Bro is inhoudelijk onderscheid gemaakt tussen verschillende kostensoorten. Welke kosten dat zijn in het geval van het exploitatieplan, is limitatief omschreven op de zogenaamde kostensoortenlijst. De kostentoedeling, in het geval van een exploitatieplan, moet naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In het exploitatieplan moet nader worden toegelicht of aan deze bepaling wordt voldaan. Concreet zijn drie criteria te onderscheiden waaraan de betreffende kosten moeten worden getoetst: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid, kortweg 'ppt'.

Profijt:	<i>Ondervindt het exploitatiegebied nut van de te treffen werken, maatregelen en voorzieningen?</i>
Proportionaliteit:	<i>Zijn er meerdere exploitatiegebieden die profijt ondervinden van de te treffen werken, maatregelen en voorzieningen? Op basis van evenredigheid dienen kosten dan te worden verdeeld over de betrokken ontwikkelingen.</i>
Toerekenbaarheid:	<i>Bestaat er een causaal verband tussen het exploitatiegebied en de kosten voor het treffen van werken, maatregelen en voorzieningen? De kosten zouden zonder de ontwikkeling van de locatie niet gemaakt worden of de kosten worden mede ten behoeve van de locatie gemaakt.</i>

Kosten kunnen niet worden toegerekend als zij worden gedekt door gebruikerstarieven. Van belang is ten slotte dat de betreffende ontwikkeling de kosten kan dragen. Als kosten verhaald worden op basis van een exploitatieplan geldt de macroaftopping. De te verhalen kostensoorten zijn grofweg te verdelen in de volgende groepen:

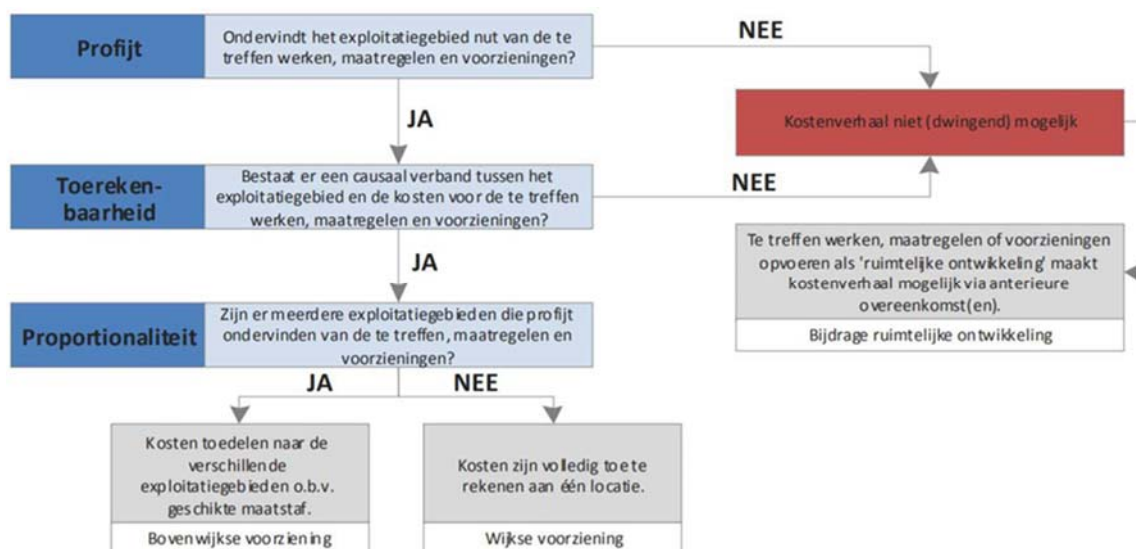
Kosten gerelateerd aan het plan (binnenplans):

- Planeigen kosten
- Plankosten

Kosten die het plan overstijgen (buitenplans):

- Bovenwijkse voorzieningen
- Bovenplanse kosten
- Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

In de hierna volgende paragrafen worden de verschillende kostensoorten nader toegelicht en is aangegeven in welke gevallen (privaatrechtelijk dan wel publiekrechtelijk) deze verhaald kunnen worden. Een en ander is samengevat in de volgende figuur.



Figuur 2 Wro criteria schematisch gekoppeld aan de kostensoorten

4.2.2 Kosten gerelateerd aan het plan (binnenplanse kosten)

Binnenplanse kosten, of 'wijkse voorzieningen' zijn, zoals ook uit Figuur 2 blijkt, de kosten die direct en volledig toe te rekenen zijn aan één ontwikkeling en dus ook volledig te verhalen zijn op het exploitatiegebied van de betreffende ontwikkeling. Hieronder verstaan we de kosten die nodig zijn om een gebied juridisch en fysiek bouwrijp te maken. Naast de kosten ten behoeve van de realisatie van fysieke werken vallen hieronder dus ook de plankosten. Hieronder vallen verder ook de kosten voor werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied plaatsvinden, maar wel noodzakelijk zijn voor, en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende ontwikkeling.

4.2.3 Kosten die het plan overstijgen: bovenwijkse voorzieningen

Het begrip bovenwijkse voorziening kan als volgt worden omschreven:

Een bovenwijkse voorziening is een voorziening van maatschappelijk nut, waarvan het belang en de baat uitstijgen boven de exploitatie van een (exploitatie)gebied en waarvan de kosten, vanwege het nut voor meerdere gebieden, niet door één exploitatie moeten worden gedragen.

Een opsomming van de mogelijke voorzieningen in een exploitatiegebied is opgenomen het Bro (zie § 4.3). De kosten voor de realisatie van deze bovenwijkse voorzieningen dienen proportioneel te worden toegerekend aan de nieuwe ontwikkeling. Delen van bestaande kernen delen ook mee in de kosten al naar gelang de mate van profijt en toerekenbaarheid.

Gebouwen van maatschappelijk nut behoren niet tot (de bovenwijkse) voorzieningen en komen daarom niet voor kostenverhaal in aanmerking. Zulks met uitzondering van bouwwerken behorende bij infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen. Het opvoeren van deze gebouwde voorzieningen in de exploitatieopzet kan alleen in bijzondere situaties (normaal gesproken worden de bouwkosten hiervan gefinancierd uit de te verwachten opbrengsten en subsidies bij exploitatie).

4.2.4 *Kosten die het plan overstijgen: bovenplanse kosten*

In de Wro is een regeling opgenomen ten aanzien van bovenplanse kosten¹². Deze regeling voorziet dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie (bovenplanse verevening). Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in het exploitatieplan worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld, welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. De criteria 'ppt' zijn van toepassing als deze kosten middels het exploitatieplan worden verhaald. Voor bovenplanse verevening kan ook in een anterieure overeenkomst een bijdrage worden overeengekomen (doorgaans onder de noemer 'bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen'), zoals een bijdrage voor sociale woningbouw.

4.2.5 *Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen*

Zoals hiervoor aangegeven hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het planologisch besluit een anterieure overeenkomst over grondexploitatie heeft gesloten met de initiatiefnemers. Deze overeenkomst kan ook afspraken bevatten over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer op basis van vrijwilligheid afspreken. Het gaat hierbij niet om kostenposten die genoemd zijn op de kostensoortenlijst uit het Bro, maar om een bijdrage aan belangrijke, fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen. Anders dan bij het verhalen van kosten gelden de drie criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet voor bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Om een bijdrage te mogen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen is slechts van belang dat er op een hoger schaalniveau sprake is van samenhang tussen de desbetreffende (opbrengstgenererende) ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd dient te zijn vastgelegd in een vastgestelde structuurvisie.

4.2.6 *Relevante artikelen uit de Wro en Bro*

Bijgevoegd in paragraaf 4.4 van dit hoofdstuk zijn alle relevante artikelen uit de Wro en de Bro opgenomen waarmee de toelichting uit dit hoofdstuk is samengesteld.

4.3 *Kostenverhaal onder de omgevingswet (nieuwe situatie per 1 juli 2023)*

Voor zover nu bekend treedt de nieuwe Omgevingswet op 1 juli 2023 in werking. In de Aanvullingswet grondeigendom, onderdeel van de Omgevingswet, is de regeling voor kostenverhaal opgenomen. Delen van deze wet worden op dit moment nog nader in detail uitgewerkt in besluiten en zijn dus ook nog niet definitief. Maar wel is duidelijk dat het kostenverhaal ook onder de nieuwe wetgeving verplicht blijft. Ook is het instrumentarium voor kostenverhaal uitgebreid.

In deze bijlage wordt toegelicht wat de wetswijziging betekent voor de huidige nota kostenverhaal. Een aantal zaken blijft actueel en een aantal zaken passen we aan. De wijzigingen zijn technisch van aard en hebben te maken met terminologie en aanvullende juridische mogelijkheden.

Om het overzicht te behouden is eerst een Staat van toekomstige wijzigingen nota kostenverhaal Heusden opgenomen. De nota dient op deze aspecten te worden aangepast. Vervolgens wordt een nadere toelichting gegeven op de aanpassingen als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en zijn de actueel beschikbare wetsartikelen opgenomen.

4.3.1 *Staat van toekomstige wijzigingen nota kostenverhaal Heusden*

Hieronder is in detail en concreet aangegeven welke onderdelen van de Nota Kostenverhaal moeten worden aangepast. Deze wijzigingen worden pas van kracht ná inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Mijn initiatief past niet binnen het bestemmingsplan, wat kan ik verwachten?

- Het bestemmingsplan komt als instrument te vervallen. Het woord bestemmingsplan wordt straks vervangen door 'omgevingsplan'.

¹² Artikel 6.13 lid 7 van de Wro

- Exploitatiebijdrage blijft bestaan. Voor het kostenverhaal vragen wij een zogenaamde ‘exploitatiebijdrage’. Dit blijft in de nieuwe wetgeving gelijk. Naar voorkeur wordt deze exploitatiebijdrage in een (privaatrechtelijke) overeenkomst vastgelegd, maar kan desnoods worden afgedwongen via (publiekrechtelijke) exploitatieregels of -voorschriften.
- Publiekrechtelijk kostenverhaal via Omgevingsplan. Kosten kunnen straks nog steeds zowel privaatrechtelijk (via een overeenkomst) of publiekrechtelijk (via exploitatieregels/- voorschriften) worden verhaald. Onder de nieuwe wetgeving wordt niet meer gesproken over een exploitatieplan, maar worden de kosten publiekrechtelijk verhaald via het Omgevingsplan. Voor de borging van het kostenverhaal is het nodig dat in het omgevingsplan exploitatieregels zijn opgenomen. In het omgevingsplan worden kostenverhaalsgebieden aangeduid waarvoor deze regels gelden en verhaalbare kosten worden verhaald. Ook kunnen deze regels bepalingen bevatten over de redelijkerwijs te verwachten gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen, de wijze van verdeling van de kosten, de raming van de kosten en de eindafrekening.
- Ambities in omgevingsvisie. Op dit moment zijn de toekomstige ambities in de structuurvisie vastgelegd. Onder de nieuwe wetgeving worden deze ambities uitgewerkt in een ‘programma’ dat we periodiek actualiseren. Hetgeen onderdeel uitmaakt van de omgevingsvisie. Het is belangrijk om in deze visie aandacht te besteden aan de ruimtelijke samenhang tussen financiële bijdrage van ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de kostendragers (nieuwe bouwplannen).
- Wijzigingen in wetgeving heeft gevolgen voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. Om de gemeentelijke ambities te kunnen realiseren wordt geïnvesteerd in bovenwijkse voorzieningen. Om de kosten hiervoor niet alleen te hoeven dragen wordt aan alle nieuwbouwplannen een bijdrage gevraagd. De nieuwe wetgeving heeft gevolgen voor de huidige wijze van kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. Concreet betekent dit dat we voorzieningen die via de ppt-criteria kunnen verhalen via het regulier kostenverhaal zullen verhalen (dit noemen we nog steeds planoverstijgende kosten). Als de ppt-criteria niet toegepast kunnen worden kan op basis van functionele samenhang en profijt een bijdrage worden gevraagd. De exacte regels omtrent de financiële bijdrage in relatie tot het regulierkostenverhaal is nog niet volledig uitgewerkt. Zodra hierover een definitief besluit is genomen, kunnen we de verhaalssystematiek hierop aanpassen. Overigens is dit enkel een aanvullende mogelijkheid om kosten te verhalen. Het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen is nu én straks voldoende geborgd. Echter is het wel raadzaam om de functionele samenhang van voorzieningen te onderbouwen in de omgevingsvisie en in het omgevingsplan hierover exploitatieregels op te nemen.
- Nieuwe mogelijkheden voor stimulering sociale woningen. De reserve bouw sociale huurwoningen wordt op dit moment gebruikt om initiatiefnemers te stimuleren om gemiddeld 25% sociaal te bouwen. Wij vragen momenteel al een bijdrage als initiatiefnemer minder sociaal (kunnen) bouwen. Onder de nieuwe wetgeving wordt het mogelijk om deze financiële bijdrage ook publiekrechtelijk te borgen (art. 8.21 Omgevingsbesluit). Op dit moment kunnen we enkel de bouw van sociale (huur)woningen afdwingen, niet de bijdrage als uitzondering. Deze wetswijziging is dus een belangrijke toevoeging die onze huidige werkwijze ondersteunt. Niet in alle te ontwikkelen gebieden is het gewenste percentage sociaal te realiseren. De nieuwe wetgeving maakt het mogelijk om van ontwikkelende partijen van vrijesectorwoningen in gebieden waar minder sociale woningen worden gerealiseerd dan het streefpercentage, publiekrechtelijk een financiële bijdrage te vragen waarmee in andere gebieden meer sociale woningen kunnen worden gerealiseerd dan het streefpercentage voorschrijft. Het is dan wel vereist dat het omgevingsplan de beoogde sociale huur- of koopwoningen specifiek toelaat of regels bevat op grond waarvan op een woningbouwlocatie een verplicht deel van de woningen in de categorieën sociale huur of koop moet worden gerealiseerd. De systematiek voor de reserve bouw sociale huurwoningen van de nota kostenverhaal moet dus straks vertaald worden in het omgevingsplan. Verhaal voor invoering van de omgevingswet is enkel mogelijk met een anterieure overeenkomst waarin het is geregeld, dus inclusief bijdrage aan de reserve bouw sociale huurwoningen. Waar dit niet is geregeld, zullen bestemmingswijzigingen pas in procedure worden genomen na invoering van de omgevingswet.
- Op dit moment is in de nota nog geen invulling gegeven aan mogelijkheden om duurzaamheid te

stimuleren. Onder de nieuwe wetgeving blijft dit nog steeds niet mogelijk.

Welke kosten moet ik betalen?

- Het vragen van startleges blijft nog steeds mogelijk onder de nieuwe wetgeving.
- Ook de exploitatiebijdrage wordt nog steeds gevraagd zoals hierboven al toegelicht.
- Voor de exploitatiebijdrage wordt een onderscheid gemaakt in kosten gerelateerd aan het initiatief en kosten die het initiatief overstijgen. Onder de nieuwe omgevingswet wordt daarnaast een onderscheid gemaakt in het verhalen van kosten voor integrale gebiedsontwikkelingen en organische gebiedsontwikkelingen.
- Onder kosten die het initiatief overstijgen vallen ook de kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Zoals hierboven al omschreven wijzigt de manier waarop deze verhaald kunnen worden ook gedeeltelijk.

Hoe gaat de gemeente om met mijn initiatief?

De manier waarop het initiatief beoordeeld wordt blijft onder de nieuwe omgevingswet gelijk.

4.3.2 Nadere toelichting aanpassingen onder de Omgevingswet

In onderstaande toelichting wordt nog kort ingegaan op de belangrijkste aanpassingen onder de Omgevingswet.

Bovenwijkse voorzieningen

Huidige wetgeving:

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) maakt de wetgever een onderscheid tussen bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen. Bovenwijkse voorzieningen zijn mogelijk via een exploitatieplan via het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) art. 6.2.4 sub e en f. Hierbij zijn de ppt-criteria van toepassing (profijt, proportionaliteit, toerekenbaarheid). In art. 6.2.5 Bro staat welke voorzieningen hieronder vallen.

Alleen met een (privaatrechtelijke) overeenkomst kunnen we een bijdrage vragen aan ruimtelijke ontwikkelingen, op basis van Wro art. 6.24 lid 1. Op deze kosten zijn de PPT-criteria niet van toepassing. Bijdragen voor ruimtelijke ontwikkeling zijn niet publiekrechtelijk verhaalbaar, daarom is een bijdrage door initiatiefnemers vrijwillig.

Omgevingswet:

Het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen blijft in principe ongewijzigd onder de nieuwe Omgevingswet. Nog steeds mogen enkel kosten verhaald worden van de limitatieve lijst kostensoorten en de ppt-criteria blijven van toepassing. Wat wel verandert, is dat onder de nieuwe omgevingswet bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen ook publiekrechtelijk verhaalbaar zijn.

Hoewel deze term niet terugkomt, men spreekt van een ‘financiële bijdrage voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving’. Hierna volgt een toelichting.

Financiële bijdrage voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen)

De artikelen 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet bieden de mogelijkheid om bij initiatiefnemers van bepaalde activiteiten financiële bijdragen af te dwingen via het Omgevingsplan. Er moet dan een functionele samenhang bestaan en de ontwikkeling moet onder de aangewezen categorieën vallen.

In het omgevingsplan moet concreet staan voor welke (nieuwe) ontwikkelingen een financiële bijdrage wordt gevraagd. In de toelichting moet een onderbouwing worden gegeven van de functionele samenhang tussen de ontwikkeling en de activiteiten waarvoor financiële bijdragen worden gevraagd. De bijdrage wordt dan in de basis geïnd bij aanvraag van de omgevingsvergunning, tenzij anders overeen gekomen in een anterieure overeenkomst.

Verschil tussen reguliere kostenverhaal en de financiële bijdrage:

Regulier kostenverhaal heeft onder andere betrekking op het verhalen van kosten voor het bouw- en woonrijp maken van kostenverhaalsgebieden. Het gaat om kosten die nodig zijn om de toegestane activiteiten in die gebieden te realiseren. Het betreft dan zowel kosten die gemaakt worden in het kostenverhaalsgebied als kosten die daarbuiten worden gemaakt, voor zover deze voldoen aan de ppt-criteria. De regeling voor

publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen is in meer algemene zin gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het gaat daarbij om verhaal van een bijdrage, niet om de algehele bekostiging van de ontwikkeling.

Een ander verschil is nog dat regulier kostenverhaal verplicht is, terwijl het vragen van een financiële bijdrage facultatief is, wat wil zeggen dat gemeenten zelf mogen bepalen of ze hier wel of niet gebruik van willen maken.

Toepassing kostenverhaal of financiële bijdrage:

Indien kosten van de aanleg van voorzieningen via de regeling kostenverhaal worden verhaald, zijn die voorzieningen niet tevens aan te merken als ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Er kunnen daarom geen financiële bijdragen worden verhaald voor voorzieningen of maatregelen die voldoen aan de ppt-criteria (die kosten worden immers al via regulier kostenverhaal verhaald).

Functionele samenhang:

Zoals hiervoor al is toegelicht moet er bij de financiële bijdrage sprake zijn van functionele samenhang. De uitwerking hiervoor in de omgevingswet is op dit moment alleen nog in een ontwerpbesluit (ontwerpbesluit voor de publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage) beschreven. Deze is dus op dit moment nog niet definitief. In dit ontwerpbesluit is toegelicht dat er sprake is van functionele samenhang indien:

- De bouwlocaties en beoogde ontwikkelingen grosso modo binnen een gemeente dezelfde functie hebben of zullen hebben, of;
- Indien de (woning)bouwlocatie profijt heeft van de ontwikkeling in de zin dat voor die activiteit de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbetert.

De onderbouwing voor de functionele samenhang kan in een omgevingsvisie of programma worden vastgelegd.

Onderscheid kostenverhaal voor integrale en organische gebiedsontwikkeling

Onder de nieuwe Omgevingswet wordt een onderscheid gemaakt in twee systemen voor kostenverhaal: kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling en voor integrale gebiedsontwikkeling. In tegenstelling tot integrale gebiedsontwikkeling is er bij organische gebiedsontwikkeling geen blauwdruk en gecontroleerde ontwikkeling voor een gebied. Er is dus geen definitief eindbeeld en geen tijdvak, maar de initiatiefnemers bepalen zelf de invulling, fasering van de werken, werkzaamheden en maatregelen en looptijd.

Verschillen in:

1. Wijze van rekenen
 - a. Organisch: omgevingsplan vermeldt slecht het maximale kostenverhaal voor het gebied (kostenplafond) en de activiteiten
 - b. Integraal: raming van kosten en opbrengsten in omgevingsplan
2. Welke kosten we kunnen verhalen
 - a. Organisch: onzekerheden over eindbeeld, kosten, programma en tempo. Gemeente zal vaak investeringen afhankelijk maken van de voortgang; als er niets gebeurd zal de gemeente ook geen voorzieningen aanleggen. Kostenverhaal wordt daarom beperkt tot kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn voor niet-uitgeefbare gronden.
 - b. Integraal: hele gebied wordt ontwikkeld, daarom kosten van gehele gebied verhaalbaar. Dus ook bijvoorbeeld verwervingskosten van grond van particuliere eigenaren, waarop aangewezen activiteiten zijn toegestaan.
3. Begrenzing kostenverhaal
 - a. Organisch: toets op later moment, bij aanvraag beschikking bestuursrechtelijke geldschuld. Toetsing aan waardevermeerdering voor een te verrichten activiteit. Te verhalen bedrag mag niet hoger zijn dan waardevermeerdering na aftrek van kosten (ook inbrengwaarde) op het eigen perceel.
 - b. Integraal: totale kosten van kostenverhaalsgebied vergelijken met totale opbrengsten. Er mogen niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn (macroaftopping). De toets hiervoor vindt plaats bij vaststellen omgevingsplan.

4.3.3 Overzicht relevante wetsartikelen

Na vele jaren de Wro te hebben gebruikt zijn veel wetsartikelen van het kostenverhaal soms uit het hoofd terug te vinden. In de Omgevingswet is dit misschien nog niet zo bekend. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste onderwerpen met het bijbehorende wetsartikel vermeld.

Omgevingswet (aanvullingswet grondeigendom)	
Kostenverhaal	Afdeling 13.6
Kostenverhaalsplicht	Art. 13.11
Kostenverhaal privaatrechtelijk mogelijk	Art. 13.13
Kostenverhaal publiekrechtelijk mogelijk	Art. 13.14
Voorwaarden eindafrekening	Art. 13.20
Financiële bijdragen	Afdeling 13.7
Financiële bijdragen mogelijkheid	Art. 13.22
Voorwaarden financiële bijdragen	Art. 13.23 + art. 13.24
Aanvullingsbesluit grondeigendom:	
Kostenverhaal	Afdeling 8.4
Kostensoorten organische gebiedsontwikkeling	Tabel A van bijlage IV
Kostensoorten integrale gebiedsontwikkeling	Tabel A en B van bijlage IV
Financiële bijdragen	Afdeling 8.5
Activiteiten waarvoor financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen	Art. 8.20
Categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald	Art. 8.21
Regels over eindafrekening van financiële bijdragen in omgevingsplan	Art. 8.22

Relevante wetsartikelen (Wro, Bro en Omgevingswet)

4.4 Relevante wetsartikelen Wro en Bro

4.4.1 Artikel 6.2.1 van het Bro

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

4.4.2 Artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro

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 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 nietterugvorderbare 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, 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 nietcommerciële 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.

4.4.3 Artikel 6.24 van de Wro

Artikel 6.24 Wro

1. Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:
 - a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen;
 - b. verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen.
2. Na vaststelling van een exploitatieplan nemen burgemeester en wethouders bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie het exploitatieplan in acht, met dien verstande dat de overeenkomst bepalingen kan bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar geen bepalingen kan bevatten over onderwerpen welke deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan, maar daarin niet zijn opgenomen.
3. Van de overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad.
4. Artikel 6.4a, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van degene die een overeenkomst heeft gesloten over grondexploitatie waarin een regeling van verhaal van planschade is opgenomen.

4.5 Relevante wetsartikelen Aanvullingswet grondeigendom

In de aanvullingswet grondeigendom hebben de volgende afdelingen betrekking op Kostenverhaal en Financiële bijdragen:

- AFDELING 13.6 KOSTENVERHAAL BIJ BOUWACTIVITEITEN EN ACTIVITEITEN VANWEGE GEBRUIKSWIJZIGINGEN
- AFDELING 13.7 FINANCIËLE BIJDAGEN VOOR ONTWIKKELINGEN VAN EEN GEBIED

4.5.1 § 13.6.1 Kostenverhaalsplicht en verbod

Artikel 13.11 (verhalen van kosten)

1. Op degene die bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie verricht, verhaalt het bestuursorgaan de kosten die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt, voor zover:
 - a. de kostensoorten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied, en
 - b. de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.
2. Bij algemene maatregel van bestuur wordt bepaald in welke gevallen het bestuursorgaan kan besluiten om de kosten niet te verhalen.

Artikel 13.12 (verbod activiteit te verrichten)

Het is verboden een op grond van artikel 13.11, eerste lid, aangewezen activiteit te verrichten, voordat de op grond van deze afdeling verschuldigde kosten zijn betaald.

4.5.2 § 13.6.2 Kostenverhaal langs privaatrechtelijke weg

Artikel 13.13 (kostenverhaal bij overeenkomst)

1. De rechtspersoon waarvan het bestuursorgaan een orgaan is, kan met degene die kosten is verschuldigd een overeenkomst aangaan over kostenverhaal.
2. Bij de overeenkomst kan worden bepaald dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt, mits aan de overeenkomst voorwaarden worden verbonden over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dat geval geldt het verbod, bedoeld in artikel 13.12, niet.
3. Paragraaf 13.6.3 is niet van toepassing voor zover het verhalen van kosten als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, is verzekerd vanwege een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid.

4.5.3 § 13.6.3 Kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg

Artikel 13.14 (kostenverhaal met tijdvak in omgevingsplan, omgevingsvergunning en projectbesluit)

1. In het omgevingsplan:
 - a. worden kostenverhaalsgebieden aangewezen waarvoor de kosten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, worden gemaakt,
 - b. wordt per kostenverhaalsgebied bepaald welke kostensoorten waarvan het gebied ten dele profijt heeft, naar evenredigheid aan dat kostenverhaalsgebied worden toegerekend,
 - c. wordt per kostenverhaalsgebied een raming van de kosten opgenomen,
2. Als de te verhalen kosten, verminderd met de door het bestuursorgaan ontvangen of te ontvangen bijdragen en subsidies van derden, hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied, kan het bestuursorgaan die kosten slechts verhalen tot ten hoogste het bedrag van die opbrengsten.
3. Het eerste en tweede lid zijn van overeenkomstige toepassing op:
 - a. een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, voor zover sprake is van een activiteit die in strijd is met een in het omgevingsplan aan een locatie toegedeelde functie,
 - b. een projectbesluit.

Artikel 13.15 (kostenverhaal zonder tijdvak in omgevingsplan)

1. Als voor een kostenverhaalsgebied in een omgevingsplan geen tijdvak voor de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen en de activiteiten is vastgesteld, is artikel 13.14, eerste lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:
 - a. de in artikel 13.14, eerste lid, onder c, bedoelde raming kan inhouden dat alleen het maximum van de

- globaal te verhalen kosten als geheel per kostenverhaalsgebied wordt opgenomen, en
- b. artikel 13.14, onder d, buiten toepassing kan blijven.
- 2. Bij toepassing van het eerste lid:
 - a. houdt de verdeling, bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder e, onder 1o, ook in dat per activiteit het maximum van de te verhalen kosten wordt opgenomen, en
 - b. is artikel 13.14, tweede lid, niet van toepassing en geldt in plaats daarvan dat de kosten worden verhaald tot ten hoogste het bedrag van de waardevermeerdering van de locatie waar de activiteit wordt verricht, die optreedt of zal optreden als gevolg van de activiteit.
- 3. Bij het op grond van artikel 13.11, eerste lid, aanhef, bij algemene maatregel van bestuur aanwijzen van kostensoorten kan onderscheid worden gemaakt tussen kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak en die waarvoor geen tijdvak voor de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen en de activiteiten is opgenomen.

Artikel 13.16 (verdeling van de kosten)

De verschuldigde geldsom wordt berekend door de kosten over de activiteiten te verdelen naar rato van de opbrengsten van de gronden.

Artikel 13.17 (opbrengsten, waardevermeerdering en inbrengwaarde van gronden)

- 1. De opbrengsten, bedoeld in artikel 13.14, tweede lid, de waardevermeerdering, bedoeld in artikel 13.15, tweede lid, en de inbrengwaarde van de gronden, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a, worden geraamd op basis van objectief bepaalbare maatstaven.
- 2. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over de in het eerste lid bedoelde ramingen.

Artikel 13.18 (wijze van kostenverhaal)

- 1. Als er geen overeenkomst is aangegaan, wordt de verschuldigde geldsom door het college van burgemeesters en wethouders, gedeputeerde staten of Onze Minister die het aangaat bij beschikking vastgesteld volgens hetgeen daarover is bepaald in of op grond van deze wet en in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 13.14, derde lid, onder a, of het projectbesluit.
- 2. Als toepassing is gegeven aan artikel 13.14 worden in mindering gebracht:
 - a. de inbrengwaarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, en
 - b. de kosten die door de aanvrager zijn gemaakt, voor zover die kosten gelijk zijn aan of lager zijn dan de raming van de kosten in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 13.14, derde lid, onder a, of het projectbesluit.
- 3. Als toepassing is gegeven aan artikel 13.15 bevat de beschikking een raming van de kosten en van de waardevermeerdering waarop de verschuldigde geldsom is gebaseerd.

Artikel 13.19 (betaling na aanvang activiteit)

- 1. Bij de beschikking kan worden bepaald dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt, mits aan de beschikking voorschriften worden verbonden over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling van de verschuldigde geldsom. Het verbod, bedoeld in artikel 13.12, geldt dan niet.
- 2. Bij het uitblijven van betaling kan het bestuursorgaan de verschuldigde geldsom invorderen bij dwangbevel.

Artikel 13.20 (voorwaarden eindafrekening)

- 1. De regeling voor de eindafrekening, bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onderdeel e, onder 2o, leidt er niet toe dat er een aanvullende geldsom is verschuldigd.
- 2. Als een opnieuw berekende geldsom meer dan vijf procent lager is dan de op grond van de beschikking betaalde geldsom, betaalt het bestuursorgaan binnen vier weken na de eindafrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente.
- 3. Als toepassing is gegeven aan artikel 13.15 en de opnieuw berekende geldsom is gebaseerd op andere kosten dan de kosten waarop de bij beschikking vastgestelde verschuldigde geldsom op grond van artikel 13.18, derde lid, is gebaseerd, vindt geen terugbetaling plaats voor zover:
 - a. a. de kosten vanwege de in artikel 13.11, eerste lid, bedoelde kosten-soorten zijn gemaakt; en
 - b. het maximum, bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, onder a, niet wordt overschreden.
- 4. Op verzoek van een belanghebbende heeft eindafrekening van een locatie plaats als dat verzoek ten

- minste vijf jaar na betaling van de verschuldigde geldsom wordt gedaan.
- 5. De eindafrekeningen, bedoeld in het derde lid, kunnen jaarlijks op hetzelfde tijdstip plaatshebben.
- 6. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over een eindafrekening als bedoeld in het derde lid.

Artikel 13.21 (hoogte en begrenzing van kostensoorten)

Bij regeling van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden regels gesteld over de hoogte en de begrenzing van een of meer van de kostensoorten. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt naar het type locatie en de aard en omvang van de activiteit.

4.5.4 AFDELING 13.7 FINANCIËLE BIJDAGEN VOOR ONTWIKKELINGEN VAN EEN GEBIED

Artikel 13.22 (financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied)

- 1. Het college van burgemeester en wethouders, gedeputeerde staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen in een overeenkomst over bij algemene maatregel van bestuur aangewezen activiteiten bepalingen opnemen over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied op basis van een omgevingsvisie of programma.
- 2. Op de overeenkomst is artikel 16.138 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13.23 (verhaal van financiële bijdragen in omgevingsplan)

- 1. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden aangewezen waarvoor in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 verricht, voor zover:
 - a. er een functionele samenhang tussen de activiteit en de beoogde ontwikkelingen is, en
 - b. de bekostiging van de ontwikkelingen niet anderszins is verzekerd.
- 2. Het omgevingsplan bepaalt dat financiële bijdragen alleen worden besteed aan ontwikkelingen waarvoor die bijdragen zijn verhaald en voorziet erin dat periodiek aan het publiek verantwoording wordt afgelegd over de besteding van de verhaalde financiële bijdragen.
- 3. Het bedrag dat ten hoogste aan financiële bijdragen kan worden verhaald is in ieder geval niet hoger dan:
 - a. de opbrengsten, bedoeld in artikel 13.14, tweede lid, van de gronden waarop de activiteiten worden verricht, verminderd met de inbrengwaarde, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a, als het gaat om activiteiten waarvoor een kostenverhaalsgebied met tijdvak is aangewezen, of
 - b. de waardevermeerdering, bedoeld in artikel 13.15, tweede lid, onder b, als het gaat om activiteiten waarvoor een kostenverhaalsgebied zonder tijdvak is aangewezen.
- 4. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld over:
 - a. de maximale hoogte van de financiële bijdrage, en
 - b. de eindafrekening van financiële bijdragen.
- 5. In een omgevingsvisie of programma kan voor de locatie waar de activiteit wordt verricht een onderbouwing van de functionele samenhang, bedoeld in het eerste lid, onder a, worden vastgelegd.

Artikel 13.24 (wijze van verhaal van financiële bijdragen)

Een financiële bijdrage als bedoeld in artikel 13.23 wordt vastgesteld bij de beschikking, bedoeld in artikel 13.18, eerste lid, volgens hetgeen daarover in het omgevingsplan is bepaald, voor zover:

- a. met degene die de activiteit verricht geen overeenkomst over kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.13, eerste lid, is gesloten,
- b. de onder a bedoelde activiteit is toegelaten anders dan op grond van een projectbesluit of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van provinciaal of nationaal belang,
- c. de financiële bijdrage niet anderszins is verzekerd, en
- d. het niet gaat om kosten waarop afdeling 13.6 van toepassing is.

4.6 Relevante wetsartikelen Aanvullingsbesluit grondeigendom

Artikel 8.15 (verhaalbare kostensoorten)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in tabel A van bijlage IV aangegeven kostensoorten; en
- b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in de tabellen A en B van bijlage IV aangegeven kostensoorten.

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak	
A1	De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A2	De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
A3	De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijkelasten
A4	Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
A5	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
A6	De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
A7	De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
A8	De kosten van de aanleg of wijziging van: 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken; 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken; 3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte; 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
A9	De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
A10	De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A11	Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet

A12	Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
A13	De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
A14	De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen
B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A	
B1	De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
B2	De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
B3	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
B4	De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

AFDELING 8.5 FINANCIËLE BIJDRAGEN VOOR ONTWIKKELINGEN VAN EEN GEBIED

Artikel 8.20 (activiteiten waarover financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen)

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

- a. de activiteiten, bedoeld in artikel 8.13;
- b. de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor: 1°. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt; 2°. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager; 3°. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur; 4°. handelsreclame; of 5°. recreatie; en
- c. andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van: 1°. een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m² bedraagt; 2°. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt; of 3°. een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

4.7 Ontwerpbesluit publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdragen

Onderstaand is een toelichting opgenomen op de nieuwe artikelen die zijn toegevoegd met betrekking tot financiële bijdragen.

Nieuw artikel 8.21 (categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald)
[artikel 13.23, eerste lid, van de Omgevingswet]

4.7.1 Eerste lid

Aan het Omgevingsbesluit wordt een nieuw artikel 8.21 toegevoegd. Hiermee worden de categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, bedoeld in artikel 13.23, eerste lid, van de Omgevingswet, aangewezen. Hiermee wordt het mogelijk om in een omgevingsplan te bepalen dat een financiële bijdrage wordt verhaald voor een ontwikkeling die binnen de aangewezen categorieën valt. De categorieën zijn in artikel 8.21 omschreven als de aanleg (of wijziging) van bepaalde gebieden of voorzieningen, of als ingreep in de fysieke leefomgeving met het oog op een bepaald doel. In het laatste geval zijn de maatregelen in de fysieke leefomgeving die onder de categorie kunnen worden begrepen niet specifiek voorgeschreven. Maatregelen vallen echter alleen onder een aangewezen categorie voor zover ze met het oog op het in die categorie omschreven doel worden getroffen.

Onder a: Landschap

Als categorie ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving geldt allereerst de wijziging van de inrichting van het landelijk gebied met het oog op verbetering van landschappelijke waarden. Landschappelijke waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en vallen daarmee onder het toepassingsbereik en het belangenkader van de wet (zie de artikelen 1.3, onder a, en 2.1, derde lid, van de wet). Het kan bij de wijziging van de inrichting van het landelijk gebied gaan om maatregelen voor het verbeteren van de structuur van de landbouw en de kwaliteit van landschappen. Een voorbeeld daarvan is het herstel van bijzondere provinciale landschappen door combinaties van maatregelen op het gebied van onder meer waterbeheer, zoals beekherstel waarmee beken hun natuurlijke loop terugkrijgen, en landinrichting. De aanwijzing van de categorie wijziging van de inrichting van het landelijk gebied door onder meer het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing, staat los van de uiteindelijke toestemming om een gebouw te mogen slopen, bijvoorbeeld een monumentaal gebouw. Alleen als vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt mag worden voor de realisatie van een aangewezen ontwikkeling, kunnen hiervoor financiële bijdragen verhaald worden.

Onder b: Natuur

Financiële bijdragen kunnen worden gevraagd voor maatregelen in de fysieke leefomgeving in het kader van de aanleg of wijziging van gebieden die ter bescherming van de natuur zijn aangewezen, of het herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen. Het aanleggen of wijzigen van gebieden ter bescherming van de natuur kan de natuurgebieden en landschappen betreffen die op grond van artikel 2.44 van de wet door het Rijk of de provincies zijn aangewezen, maar ook natuurgebieden die gemeenten zelf in een omgevingsplan aanwijzen. Maatregelen in het kader van herstel van dier- en plantensoorten zullen moeten zijn voorzien in een omgevingsvisie of programma, waarin wordt aangeduid in welk gebied de maatregelen zullen worden getroffen. Gedacht kan worden aan maatregelen in bijvoorbeeld het Natuurnetwerk Nederland, maar ook in Natura 2000-gebieden of andere gebieden met belangrijke natuurwaarden. In veel gevallen is de provincie voor het beheer en bescherming van die gebieden het bevoegd gezag. Ook op gemeentelijk niveau kunnen er inspanningen worden verricht ter verbetering van de natuur, zoals het aanleggen van bijenlandschappen met voldoende voedsel- en nestelgelegenheden of gevarieerd groen voor een rijk dieren- en insectenleven. Meer specifiek kan het ook gaan om de aanleg van vistrappen en vispassages. Dat zijn waterbouwkundige kunstwerken die als doel hebben vissen toegang te geven tot een door een dijk, dam, stuw of sluis ontoegankelijk geworden achterland. Het doel van vistrappen is bescherming van diersoorten. Op eenzelfde wijze kunnen financiële bijdragen worden verhaald voor maatregelen als de aanleg van faunapassages, het creëren van overloopgebieden, natuurvriendelijke oevers, herinrichting van bermen of het herstellen van houtwallen, als deze zijn voorzien in een omgevingsvisie of programma waarin ook het gebied waar de maatregelen zullen worden getroffen concreet is aangeduid.

Onder c: Infrastructuur

Bij de categorie aanleg van infrastructuur moet het gaan om verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang. Hierbij kan worden gedacht aan de aanleg van infrastructuur die niet

noodzakelijk is voor de activiteiten waaraan een financiële bijdrage worden opgelegd en die daardoor niet onder het kostenverhaal kan worden gebracht, maar waarmee de bereikbaarheid en het woon- en leefklimaat in het kostenverhaalsgebied wel wordt verbeterd. Ook kan het gaan om aanpassing of wijziging van infrastructuur, bijvoorbeeld voor het vergroten van de capaciteit.

Onder d: Recreatie

Het beleid van provincies en gemeenten is er in het algemeen op gericht om samenhang aan te brengen tussen recreatievoorzieningen. Daartoe wordt in omgevingsvisies of omgevingsplannen een groenstructuur opgenomen. In de groenstructuur zijn de gebieden, waaronder parken, opgenomen waar groen of groene recreatie voorop staat. Dit moet bijdragen aan een gevarieerd aanbod van voorzieningen. Daarnaast wordt samenhang aangebracht door recreatievoorzieningen onderling te verbinden via fiets- en wandelpaden. De verplichte financiële bijdragen kunnen worden gebruikt voor het aanpassen van bestaande voorzieningen en de aanleg van nieuwe voorzieningen die onderdeel uitmaken van de regionale of gemeentelijke groenstructuur.

Onder e: Betaalbaar wonen

Steden en dorpen willen aantrekkelijk zijn om in te wonen. Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente is belangrijk voor het woon- en leefklimaat in die gemeente. Het aanbod aan en de variatie van woningen in verschillende prijsklassen is daarvoor belangrijk.

In een gemeentelijke woonvisie worden in veel gevallen streefpercentages opgenomen voor het aantal woningen voor sociale huur, middeninkomens en vrije sector om voldoende beschikbaarheid van die woningen te realiseren. Die percentages kunnen in het omgevingsplan worden vastgelegd. Niet in alle te ontwikkelen gebieden zijn die percentages te realiseren. Dat speelt met name bij sociale huurwoningen. Dat heeft er onder andere mee te maken dat sociale woningbouw een stempel drukt op de betaalbaarheid van de gebiedsontwikkeling en de te realiseren kwaliteit van de openbare ruimte. Om een dergelijke ontwikkeling toch mogelijk te maken met behoud van kwaliteit van de openbare ruimte, kan ervoor worden gekozen om op die locatie minder sociale woningen te realiseren. Categorie e maakt het mogelijk om van ontwikkelende partijen van vrijesectorwoningen in gebieden waar minder sociale woningen worden gerealiseerd dan het streefpercentage, een financiële bijdrage te vragen waarmee in andere gebieden meer sociale woningen kunnen worden gerealiseerd dan het streefpercentage voorschrijft. Zo kan het opnemen van deze categorie bijdragen aan het bereiken van een goede woonruimteverdeling en een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat.

Om in het omgevingsplan bouwactiviteiten tot een financiële bijdrage voor sociale woningbouw op een andere locatie te kunnen verplichten, is vereist dat het omgevingsplan de beoogde sociale huur- of koopwoningen specifiek toelaat of regels bevat op grond waarvan op een woningbouwlocatie een verplicht deel van de woningen in de categorieën sociale huur of koop moet worden gerealiseerd (artikel 5.161c Bkl). Als het omgevingsplan hierin nog niet voorziet, zijn financiële bijdragen mogelijk als de sociale woningbouw voor de beoogde locatie in een programma is opgenomen.

Een tweede vereiste is dat het op een andere locatie realiseren van de sociale huur- of koopwoningen ertoe leidt dat op die locatie een tekort ontstaat of een reeds bestaand tekort hoger uitvalt. Als de sociale huur- en koopwoningen worden gebouwd op gronden van particuliere eigenaren zal dit zich voordoen als de op grond van artikel 13.11 van de wet verplicht te verhalen kosten hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden. Als de gemeente zelf eigenaar is van de gronden zal dit zich voordoen als het realiseren van een hoger aandeel sociale woningen dan het gemeentelijk streefpercentage leidt tot een verlies of een hoger verlies op de verkoop van gemeentegrond.

Onder f: Stedelijke herstructurering

Het doel van stedelijke herstructurering is het woon- en leefklimaat in oude wijken of gebieden met leegstandsproblemen te verbeteren, bijvoorbeeld door het slopen van woningen, het aanpassen van wegen en het aanleggen van openbaar vervoersvoorzieningen. Hierbij is van belang dat het bij herstructurering niet alleen gaat om het realiseren van andere functies in een gebied, het kan ook gaan om modernisering van gebieden. Als instrument om herstructurering te realiseren kan een programma worden gebruikt, als opvolger

van het voorheen vast te stellen herstructureringsplan. Voor de motivering voor het verplicht stellen van financiële bijdragen kan dan naar dit programma verwezen worden. Hiermee beoogt de aanwijzing van deze categorie de ontstane uitvoeringspraktijk te versterken. Opgemerkt wordt nog dat de vraag of de sloop van woningen in een gemeente onder de categorie stedelijke herstructurering valt, losstaat van de vraag of woningen, bijvoorbeeld vanwege een monumentale status, kunnen worden gesloopt. Hiertoe wordt verwezen wordt naar de artikelsgewijze toelichting bij onderdeel a van dit artikel.

4.7.2 Tweede lid

Dit lid geeft een afbakening van de in het eerste lid omschreven categorieën ontwikkelingen ten opzichte van de regeling voor kostenverhaal in afdeling 13.6 van de wet. De regeling voor kostenverhaal vormt het vertrekpunt voor het verhalen van geldbedragen voor de ontwikkeling van gebieden. Beoogd is om in artikel 8.21 categorieën ontwikkelingen aan te wijzen waarvoor de gemeente kosten maakt ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, maar waarvoor de regeling voor kostenverhaal geen verhaalsmogelijkheid biedt. Dit tweede lid geeft hieraan uiting door te bepalen dat voorzieningen en maatregelen waarvan de kosten op grond van artikel 13.11 van de wet aan activiteiten moeten worden toegerekend, niet tot de categorieën ontwikkelingen behoren waarvoor op dergelijke activiteiten een financiële bijdrage kan worden verhaald. Dit betekent dat de in artikel 8.21, eerste lid, aangewezen categorieën ontwikkelingen in principe ook maatregelen en voorzieningen kunnen omvatten die voorkomen op kostensoortenlijst in bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. De regelingen voor kostenverhaal en publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen kunnen echter voor een concrete maatregel of voorziening niet naast elkaar op dezelfde activiteiten worden toegepast.

Dit lid heeft betrekking op de ontwikkelingen waarvoor de bevoegdheid in artikel 13.23, eerste lid, van de wet kan worden ingezet en kan niet op één lijn worden gesteld met artikel 13.24, onder d van de wet. Dat onderdeel voorkomt alleen dat de kosten voor een voorziening bij een beschikking twee keer worden verhaald (een keer via de kostenverhaalsbijdrage en een keer in de vorm van een financiële bijdrage) en dat de regeling voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen in plaats van de regeling voor kostenverhaal zou worden ingezet.

Een gevolg van artikel 8.21, tweede lid is dat een initiatiefnemer die via het kostenverhaal al geheel of gedeeltelijk aan een voorziening moet bijdragen, voor diezelfde voorziening niet ook nog tot een financiële bijdrage kan worden verplicht. Als een omgevingsplan op grond van artikel 13.23 van de wet dus een ontwikkeling aanwijst waarvoor op bepaalde activiteiten een financiële bijdrage wordt verhaald, zal die ontwikkeling niet kunnen bestaan uit voorzieningen of maatregelen waarvoor gelet op de PPT-criteria verplicht kosten op die activiteiten moeten worden verhaald. Dit betekent dat bekostiging van een ontwikkeling via een combinatie van kostenverhaal en financiële bijdragen alleen mogelijk is, als de kostenverhaalsbijdragen en financiële bijdragen niet door dezelfde activiteiten worden gedragen. Financiële bijdragen kunnen dus in het omgevingsplan verplicht worden gesteld voor activiteiten die niet via het kostenverhaal bijdragen aan een aangewezen ontwikkeling, zolang die ontwikkeling maar onder artikel 8.21 valt en er tussen de activiteiten en de ontwikkeling een functionele samenhang bestaat.

Een voorbeeld kan dit verduidelijken. Stel er is een verbreding nodig van een bestaande verkeersweg voor onder meer de bereikbaarheid van een nieuwe woonwijk. Als de kosten die de gemeente hiervoor maakt op basis van de PPT-criteria gedeeltelijk op de nieuwe woonwijk moeten worden verhaald, kan het resterende deel dat niet via de PPT-criteria kan worden toegerekend niet ook nog worden verhaald door daarvoor financiële bijdragen te vragen. Wordt naast de wegverbreding in de gemeente echter ook een nieuwe rondweg aangelegd waarvan de kosten niet via de regeling kostenverhaal verhaalbaar zijn, dan kan dat wel een ontwikkeling zijn als bedoeld in artikel 8.21, onder c, waarvoor een financiële bijdrage op de initiatiefnemer van de bouwactiviteiten in de nieuwe woonwijk wordt verhaald.

4.7.3 Nieuw artikel 8.22 (regels over eindafrekening van financiële bijdragen in omgevingsplan) [artikel 13.23, vierde lid, onder b, van de Omgevingswet]

Dit artikel voorziet in de toevoeging van een regel over de eindafrekening van financiële bijdragen. Deze is van toepassing als gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid in artikel 13.23, eerste lid, van de wet om in een omgevingsplan te bepalen dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet verricht. De activiteiten waar het om gaat, zijn aangewezen in artikel

8.13 van het Omgevingsbesluit.

De regeling in het omgevingsplan zal regels moet bevatten over de eindafrekening van de financiële bijdragen die worden verhaald. Het gaat hier om de financiële bijdragen die via de kostenverhaalsbeschikking worden verhaald met toepassing van artikel 13.24 van de wet. Dit betekent dat artikel 8.22 niet verplicht tot het stellen van regels over de eindafrekening van financiële bijdragen die langs privaatrechtelijke weg worden overeengekomen, door het sluiten van een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.22 van de wet.

In ieder geval zullen de regels een termijn moet bevatten waarbinnen eindafrekening plaatsvindt. Het ligt voor de hand deze termijn te relateren aan de verwachte looptijd van de ontwikkeling waaraan door initiatiefnemers een financiële bijdrage wordt geleverd. Is een lange looptijd voorzien, dan kan deze termijn ook inhouden dat voor het voltooien van de ontwikkeling eindafrekening op verzoek plaats kan vinden. Als de uitvoering van een aangewezen ontwikkeling van onzekere factoren afhankelijk is, kan worden geregeld dat eindafrekening in elk geval plaatsvindt als na verstrijken van een in het omgevingsplan vastgelegde termijn blijkt dat geen voortgang heeft plaatsgevonden of dat de ontwikkeling geheel of gedeeltelijk geen doorgang zal vinden.

4.8 Overgangssituatie inwerkingtreding Omgevingswet 1 juli 2023

In de Omgevingswet (Ow) is opgenomen dat het verhalen van kosten en financiële bijdrage via het privaatrechtelijk spoor ook onder de Ow weer het uitgangspunt is. Het verhalen van het publiekrechtelijk spoor wordt alleen toegepast als – kort gezegd – het verhalen van kosten via privaatrechtelijk spoor niet mogelijk is.

Vóór de inwerkingtreding van de Ow genomen besluiten over kostenverhaal blijven rechtsgeldig. Ook reeds gesloten overeenkomsten voor de inwerkingtreding van de Ow worden onder het bestaande recht / oude recht (Wro) afgewikkeld. Voor grondexploitatieovereenkomsten blijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelden. De Invoeringswet Omgevingswet bevat een regeling over de eerbiedigende werking van deze grondexploitatieovereenkomsten. Het oude recht blijft gelden als de overeenkomst voor inwerkingtreding van de Ow is gesloten (artikel 4.112 Invoeringswet). Het betreft grondexploitatieovereenkomsten als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

De regels over kostenverhaal worden opgenomen in het nieuwe omgevingsplan. In tegenstelling tot artikel 6.12 Wro is er dus geen apart exploitatieplan. Bestaande exploitatieplannen die betrekking hebben op een bestemmingsplan of wijzigingsplan gaan op in het omgevingsplan. Een exploitatieplan maakt dus onderdeel uit van het omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 2.4 Ow.

5. Maatregelenlijst kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorziening	Gemeentelijk aandeel in de kosten (excl. BTW)	Uitvoer start	Uitvoer einde	Reeds uitgevoerd?	Uitgevoerd %
Waterslinger Vlijmen	€ 1.730.000	2016	2025	Nee	80%
Rotonde Lipsstraat (Metal Valley)	€ 660.000	2016	2017	Ja	100%
Rotonde abt van Engelenlaan (geerpark)	€ 1.000.000	2022	2023	Nee	
Wateropgave Drunen noord	€ -				
Maatregelen wateroverlast Vlijmen Noord	€ -				
Herstructurering centrumplan Vlijmen tot 2016	€ 10.000.000	2015	2018	Ja	100%
Fietsvoorzieningen vrijliggend fietspad 2016/2017	€ 400.000	2017	2017	Ja	100%
Projectenboek groen 2021	€ 300.000				
Herinrichting van Gruensvenpark centrum Vlijmen	€ 800.000	2019	2020	Nee	100%
Herinrichting admiraalsweg Drunen	€ 150.000				
GOL gebiedsontwikkeling oostelijke langstraat	€ 26.800.000	2014	2024	Nee	?
Centrum actieplannen, ambitie voor toekomst	€ -				
Fietspad tuinbouwweg	€ 1.600.000	2021	2023	Nee	10%
Doorontwikkeling dorpshuis herpt	€ 250.000	?	?	Nee	
Overeenkomst glasvezel	€ -				
Mobiliteitsplan en meerjaren uitvoering GVVP	€ 3.430.000	2021	2025	Nee	?
Restauratie Doeversche sluis, cultuureel erfgoed	€ 100.000	?	?	Nee	?
Totaal	€ 47.290.000				