



Programma kostenverhaal en financiële bijdragen Weert



Colofon

Niets uit deze publicatie, behoudens verwijzingen in ruimtelijke onderbouwingen, mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopiëren, opnemen, of andere elektronische of mechanische wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente Weert en GrondGidsen.

Versie <DATUM COLLEGE BESLUIT>

Samenvatting

Kostenverhaal en financiële bijdragen

Kostenverhaal			
Gebiedseigen kosten	Plankosten	Op basis van de plankostenscan, bij kleine plannen een vast bedrag	
	Nadeelcompensatie	Uitgekeerde nadeelcompensatie en proceskosten	
	Bouw-en woonrijp maken		
	Parkeren	Gemeentelijke kosten worden volledig doorbelast	
	Onderzoeken		
	Overige kosten		
Gebiedsoverstijgende kosten	Bovenwijkse voorzieningen	Op basis van PTP criteria	
Financiële bijdragen			
Verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving	Sociale huur (incl. onzelfstandige woonruimten)	€ 1.960	per woning (vrijstelling van toepassing)
	Midden huur	€ 2.210	per woning
	Betaalbare koop laag	€ 2.030	per woning
	Betaalbare koop midden	€ 2.500	per woning
	Betaalbare koop hoog	€ 2.940	per woning
	Dure huur en koop	€ 3.990	per woning
	Niet-wonen:	€ 9,60	per m² uitgeefbaar / BVO
Compensatie kwaliteitsverbetering	Opgenomen in compensatieregeling kwaliteitsverbetering		



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
2.	Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Weert	8
3.	Uitvoering	17

Bijlage I	Begrippen	19
Bijlage II	Wettelijk kader	22
Bijlage III	Kostensoorten bij kostenverhaal	26
Bijlage IV	Specificatie investerings- en ontwikkelopgave	27
Bijlage V	Stappen voor bepalen financiële bijdragen	28
Bijlage VI	Voorbeelden financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving	33



1

Inleiding

Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen (hierna: het Programma) geeft weer hoe de gemeente Weert de gemeentelijke kosten, die specifiek samenhangen met een initiatief, verhaalt op een initiatiefnemer, het zogenaamde kostenverhaal. Kostenverhaal is een wettelijke verplichting.

Daarnaast schetst het Programma de verdere mogelijkheden die de Omgevingswet gemeenten biedt voor het vragen van een financiële bijdragen. Het is een gemeentelijke keuze of zij financiële bijdragen wil vragen. De financiële bijdragen kunnen tweeledig zijn. Namelijk voor investeringen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren of een bijdrage om te zorgen dat er een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad is.

Waarom dit Programma?

De gemeente moet kosten doorberekenen aan initiatiefnemers. Denk hierbij aan projectontwikkelaars en grondeigenaren. Deze wettelijke verplichting heet kostenverhaal. Daarnaast investeert de gemeente in de verbetering van de leefomgeving. Initiatieven hebben hier ook profijt van en daarom belast de gemeente een deel van deze kosten door aan initiatieven. Dit staat in de Omgevingswet (hierna: Ow). Dit Programma legt kort en duidelijk uit waarom en hoe dit gebeurt, en hoe de leefomgeving hierdoor verbeterd wordt.

Voor wie is dit Programma?

Dit Programma is bedoeld voor initiatiefnemers bij nieuwe bouwplannen. Een nieuw bouwplan is een plan dat niet binnen het huidige omgevingsplan past. Bijvoorbeeld de bouw van een of meerdere woningen of andere gebouwen.

Voldoet het initiatief aan het omgevingsplan? Dan zijn kostenverhaal en financiële bijdragen niet aan de orde en past de gemeente de legesverordening toe.

Wat heeft een initiatiefnemer aan het Programma?

In het Programma staat welke kosten en financiële bijdragen de gemeente verhaalt. Zo weten initiatiefnemers wat ze kunnen verwachten van de gemeente en wat de gemeente van initiatiefnemers verwacht.

Leeswijzer

Dit Programma beschrijft in hoofdstuk 2 hoe de gemeente invulling geeft aan het kostenverhaal en financiële bijdragen. In hoofdstuk 3 staan de bevoegdheden van de raad en het college van burgemeester en wethouders (hierna: college). In de bijlagen zijn verdere toelichtingen opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Weert

Hoe verhaalt de gemeente haar kosten en hoe is het tarief voor de financiële bijdragen bepaald?

HOOFDSTUK 3 Uitvoering

Bevoegdheden van de raad en het college



2

Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Weert

In dit hoofdstuk staat hoe de gemeente Weert invulling geeft aan het kostenverhaal en financiële bijdragen. Wilt u meer lezen over het wettelijk kader? In bijlage II staan de mogelijkheden die de Ow geeft verder uitgewerkt.

Wanneer is een initiatiefnemer kostenverhaal en financiële bijdragen verschuldigd?

Als onderstaande twee punten beide aan de orde zijn dan verhaalt de gemeente de kosten en financiële bijdragen.

1. Planologische maatregel

Voor een initiatief is een planologische wijziging nodig. Bijvoorbeeld de wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). Als hiervan geen sprake is dan zijn kostenverhaal en de financiële bijdragen niet aan de orde.

2. Kostenverhaalsplichtige activiteit

Het initiatief betreft kostenverhaalsplichtige activiteiten¹. Denk hierbij aan de bouw van een of meerdere woningen, de bouw van een ander gebouw of een grotere verbouwing

of transformatie. In bijlage II wordt dit uitgebreider beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde verruimde activiteiten², kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over de financiële bijdragen.

Contractering

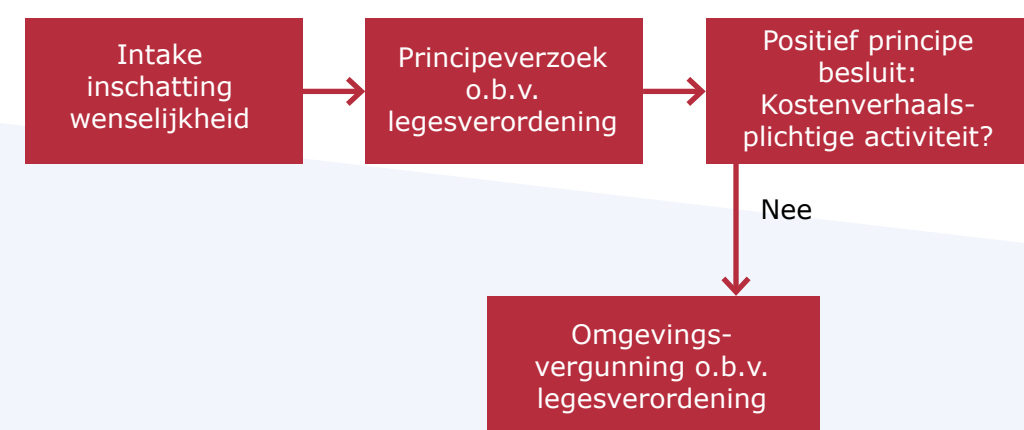
Als een initiatiefnemer wil bouwen of verbouwen en het initiatief past niet binnen het omgevingsplan dan wordt door het intake team eerst beoordeeld of het initiatief wenselijk is. Is het initiatief wenselijk, dan kan de initiatiefnemer een principeverzoek indienen waarna de haalbaarheid wordt getoetst.

Als de haalbaarheidsfase is doorlopen en het initiatief haalbaar is, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Voor complexe(re) initiatieven kan de gemeente eerst een intentieovereenkomst sluiten. In de intentieovereenkomst staan afspraken over de haalbaarheidsfase, bijvoorbeeld de verdeling van werkzaamheden (wat doet de initiatiefnemer en wat doet de gemeente?), de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase. In de anterieure overeenkomst staan de afspraken over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, kan de juridisch-planologische procedure worden gestart.

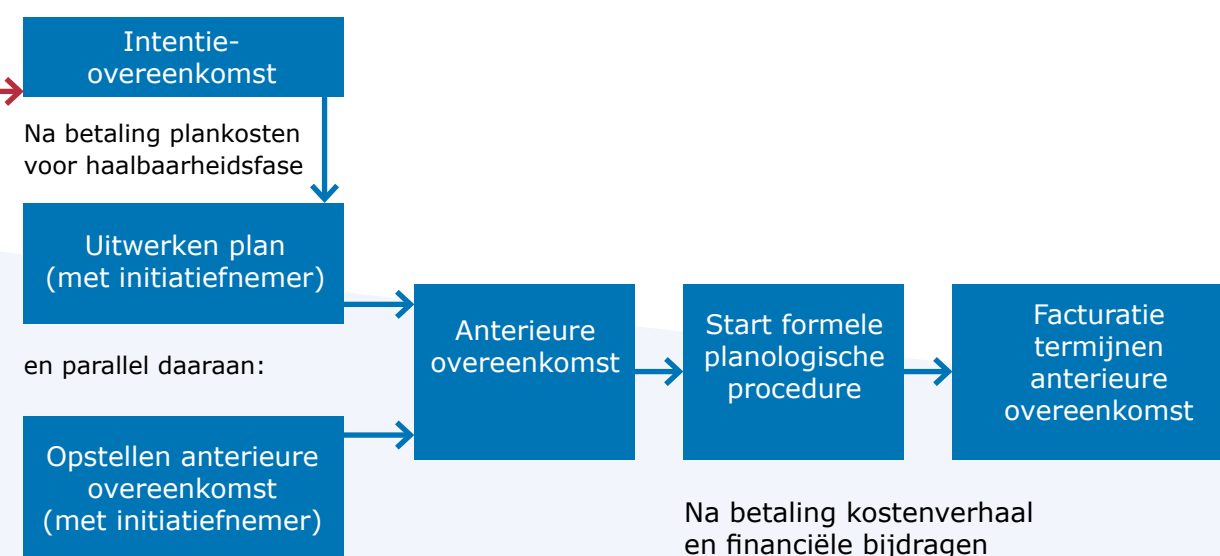
¹ Artikel 8.13 Ob

² Artikel 8.20 sub b en c Ob

Leges



Kostenverhaal



Figuur 1 Relatie leges en kostenverhaal

Het uitgangspunt is dat gemeente Weert met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit. In de anterieure overeenkomst staan de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen. Dit geeft de initiatiefnemer en gemeente duidelijkheid. Het is dan niet nodig om het kostenverhaal publiekrechtelijk te verankeren. Kan de gemeente geen anterieure overeenkomst sluiten en wil zij de juridisch-planologische procedure om de kostenverhaalsplichtige activiteit mogelijk te maken toch starten? Dan borgt de gemeente het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan. Indien nodig kan de gemeente de onderbouwing van de financiële bijdragen in het omgevingsplan nader onderbouwen in aanvulling op dit Programma. Bij een BOPA wordt het kostenverhaal publiekrechtelijk geborgd met kostenverhaalsvoorschriften.

Financiële zekerheid

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren, vraagt de gemeente de initiatiefnemer om zekerheid van betaling. In de basis betreft dit de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen mag voldoen³. Als sprake is van een betaling in termijnen dan overlegt de initiatiefnemer een bankgarantie voor het restant van het verschuldigde bedrag. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden.

De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie of stort een waarborgsom voor de nadeelcompensatie en voor de aanleg van het toekomstige openbare gebied wanneer zij dit zelf realiseert.

De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod⁴. Dit bouwverbod geldt ook als de gemeente het kostenverhaal niet via een anterieure overeenkomst heeft verzekerd.



Samenvatting Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Het kostenverhaal en financiële bijdragen in gemeente Weert ziet er schematisch als volgt uit:

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Kostenverhaal	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Voor kleine bouwactiviteiten ⁵ en binnenstedelijke woningbouwactiviteiten tot en met 4 woningen hanteert de gemeente vaste bedragen. Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met de plankostenscan ⁶ . De kosten verbonden aan zienswijze en een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure worden volledig doorbelast.
	Inbreng gemeentelijke gronden	Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. De gemeente brengt dan de marktwaarde van de grond in rekening.
	Bouw- en woonrijp maken	Als de gemeente kosten maakt dan worden deze volledig doorbelast aan de initiatiefnemer.
	Bovenwijkse voorzieningen	De gemeente belast de investeringen van bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit door aan initiatiefnemers.
	Parkeren	Op basis van beleidsnotitie over parkeren.
	Onderzoeken	Onderdeel van de apparaatskosten zijn de gemaakte kosten voor het beoordelen van de door de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken. Als de gemeente zelf onderzoeken verricht, belast zij deze kosten volledig door.
	Nadeelcompensatie (planschade)	De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie, de proceskosten en rente behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer.
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Op basis van werkelijk gemaakte kosten.
Financiële bijdragen ⁷	Investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren	Tarief wonen (per woning) Sociale huur € 1.960,- Midden huur € 2.210,- Betaalbare koop laag € 2.030,- Betaalbare koop midden € 2.500,- Betaalbare koop hoog € 2.940,- Dure huur en koop € 3.990,- Tarief niet-wonen per m² uitgeefbaar of BVO ⁸ € 9,60
	Compensatieregeling kwaliteitsverbetering	De gemeente vraagt een financiële bijdrage aan gespecificeerde ontwikkelingen die leiden tot meer versterking.
	Verevening sociale woningbouw	Mogelijk in te stellen na vaststelling volkshuisvestelijkprogramma.

5 Artikel 13.5 Or
6 Bijlage XXXIV en bijlage XXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or
7 Prijspeil 2025
8 Als de Floor space index (FCI) hoger is dan 1 dan geldt het aantal BVO

Kostenverhaal

Gemeente Weert maakt geen gebruik van de bevoegdheid om af te zien van het kostenverhaal.

Per kostenverhaalsplichtige activiteit bepaalt de gemeente voor het kostenverhaalsgebied wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk. De te verhalen kosten kunnen binnen het kostenverhaalsgebied liggen, maar ook daarbuiten. Hieronder staat hoe de gemeente deze kosten bepaalt. Het uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten, die worden voorzien voor de ontwikkeling van het gebied, ten laste komen van de initiatiefnemer. De bijhorende kostensoorten staan in bijlage III. Veel voorkomende situaties worden hierna beschreven.

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente met de (Weerter) plankostenscan⁹. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met de kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt de uitkomst geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, vergoedt de initiatiefnemer aan de gemeente. Voor werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert en onderdeel zijn van de plankostenscan vermindert de gemeente de uitkomst van de plankostenscan. Hierbij houdt ze rekening met de maximale vermindering¹⁰ zodat onder andere de kosten voor het toetsen van de werkzaamheden van de initiatiefnemer wel gewaarborgd zijn.

Voor kleine bouwactiviteiten¹¹ hanteert het college vaste bedragen. Voor binnenstedelijke woningbouwinitiatieven van 2, 3 of 4 woningen gelden ook vaste bedragen.

Deze vaste bedragen zijn als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Omschrijving bedrag	Bedrag (Prijspeil 2025)
Woningbouw-initiatieven:	Vast bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b Omgevingsregeling:	
1 woning	x 100 %	€ 10.252,-
2 woningen	x 140%	€ 14.353,-
3 woningen	x 175%	€ 17.941,-
4 woningen	x 205%	€ 21.017,-
Overige kleine bouwactiviteiten	Vaste bedragen volgens artikel 13.5 lid 1b Omgevingsregeling	€ 7.718,- t/m € 12.196,-

Voor woningbouwinitiatieven van 1 tot en met 4 woningen en overige kleine bouwactiviteiten geldt in algemeenschap dat de inrichting van de openbare ruimte niet hoeft te worden aangepast. Mocht er nieuwe openbare ruimte worden toegevoegd, of een stedenbouwkundige inpassing waarbij meer inzet van de gemeente noodzakelijk is, dan berekent de gemeente de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan.

De werkelijke kosten die de gemeente maakt voor het behandelen van eventuele zienswijzen, bezwaar- en de beroepsprocedure worden afzonderlijk aan de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Inbreng gemeentelijke gronden

Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. Als de gemeente bereid is om haar gronden te verkopen dan worden de gronden gewaardeerd tegen de marktwaarde. Indien de gemeente kostenverhaalsregels opstelt dienen alle gronden gewaardeerd te worden op basis van een raming van de huidige waarde¹² of de WOZ-waarde. Na aanleg van de openbare ruimte neemt de gemeente indien zij dit wenst het openbaar gebied voor € 1,- over van de initiatiefnemer.

Bouw- en woonrijp maken¹³ en bovenwijkse voorzieningen

Per kostenverhaalsgebied wordt bepaald of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een besteksraming. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook de voorbereidingskosten en het toezicht en directievoering op de werkzaamheden worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Als de initiatiefnemer de openbare ruimte zelf aanlegt dan vraagt de gemeente een zekerheidstelling in de vorm van een bankgarantie.

Het kan voorkomen dat meerdere kostenverhaalsgebieden profijt hebben van de werken, zogenaamde bovenwijkse voorzieningen. De gemeente zal op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit de kosten van de betreffende werken toerekenen aan de kostenverhaalsgebieden en verhalen op de initiatiefnemer.

⁹ Bijlage XXXIV en bijlage XXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or

¹⁰ Artikel 13.8 Or

¹¹ Artikel 13.5 Or

¹² Artikel 15.21 tot en met 15.24 Ow

¹³ Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

Parkeren

De gemeente hanteert parkeernormen bij nieuwe activiteiten. Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aanlegt. Als dit om beargumenteerde redenen niet mogelijk is of bij een integrale gebiedsontwikkeling op gebiedsniveau wordt opgelost met bijvoorbeeld parkeergebouwen, dan is het college bevoegd om hiervan af te wijken. Het is aan de initiatiefnemer om schriftelijk aan te tonen dat het parkeren niet (geheel) op eigen terrein kan worden gerealiseerd. De initiatiefnemer verzoekt om van het beleid af te mogen wijken. Als de gemeente het verzoek tot afwijking honoreert, dan moeten de niet gerealiseerde parkeerplaatsen op eigen terrein gecompenseerd of afgewikkeld worden op het bestaande openbare gebied. De kosten die hiermee samenhangen worden door de initiatiefnemer vergoed en omvatten de aanlegkosten van de parkeerplaatsen, de voorbereiding, toezicht en uitvoering van de aanleg en inbrengwaarde of verwervingskosten van de grond. De hoogte en de methodiek op basis waarvan de bijdrage wordt bepaald wordt opgenomen in een afzonderlijke beleidsnotitie over parkeren.

Onderzoeken¹⁴

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de onderzoeken laat uitvoeren. Mocht de gemeente onderzoeken laten uitvoeren, dan belast de gemeente de onderzoekskosten volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan onderzoeken voor de planologische procedure en de uit te voeren werken, zoals grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek en onderzoek voor natuurbescherming. Ook de kosten voor het beoordelen van de onderzoeken, al dan niet door de gemeente uit te voeren, worden aan de initiatiefnemer doorbelast. De beoordeling van een eventueel grondmechanisch onderzoek is opgenomen in de plankostenscan.

Nadeelcompensatie¹⁵

De toegekende in nadeelcompensatie te verhogen met de wettelijke rente, de procedurekosten en advieskosten van externe adviseurs voor de afhandeling, belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft een bankgarantie af voor de nadeelcompensatie. De hoogte van het bedrag van de bankgarantie wordt bepaald op basis van een risicoanalyse nadeelcompensatie en een inschatting van de procedurekosten voor de afhandeling van verzoeken voor nadeelcompensatie.

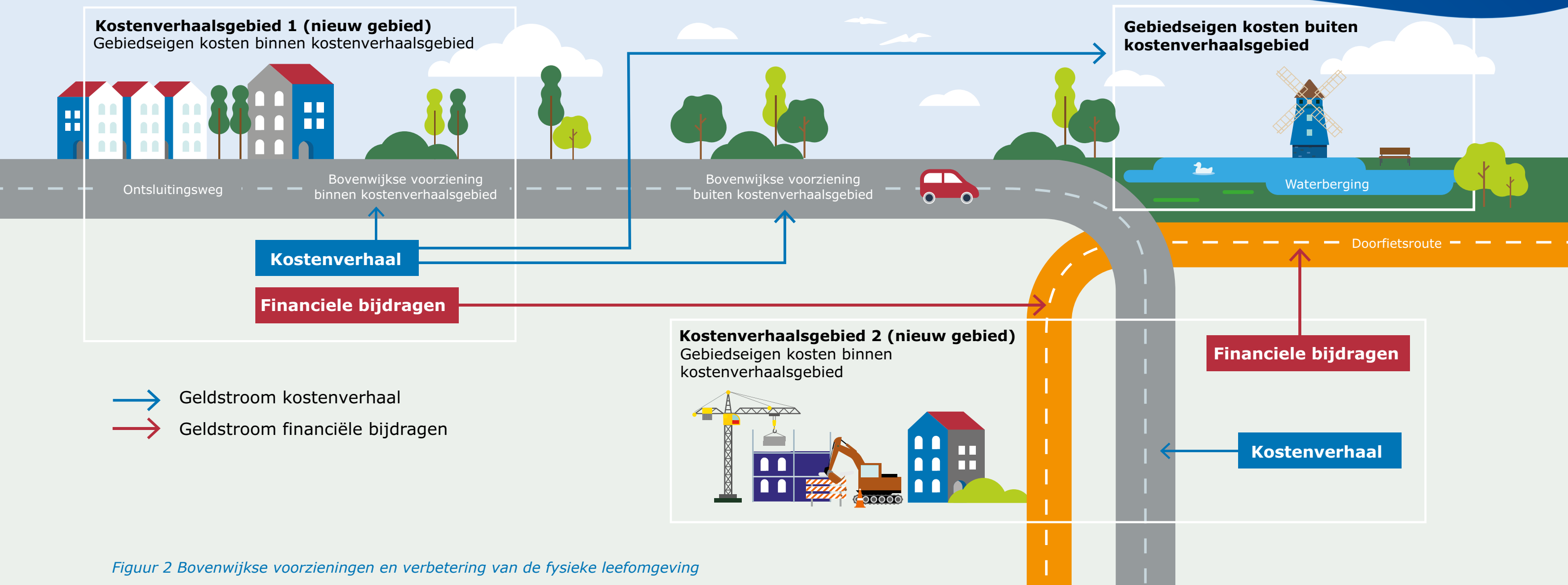
Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing

Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer gerelateerde werkzaamheden aan het initiatief zelf of laat deze verrichten en daarmee is er geen sprake van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze kosten maakt, dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer op basis van werkelijk gemaakte kosten of indien van toepassing de legesverordening. Voorbeelden zijn het slopen van opstallen, bodemsanering en de aanleg van een collectief warmtesysteem waar de gemeente een bijdrage aansluitkosten voor vraagt.



¹⁴ Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob

¹⁵ Bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Dit Programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.



Figuur 2 Bovenwijkse voorzieningen en verbetering van de fysieke leefomgeving

Financiële bijdragen fysieke leefomgeving

Bij kostenverhaalsplichtige activiteiten verhaalt en bij verruimde activiteiten vraagt de gemeente financiële bijdragen fysieke leefomgeving. Dit betreffen investeringen waar het bestaande en nieuwe gebied profijt van hebben. Er is een functionele samenhang tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente. De manier waarop deze functionele samenhang aanwezig is verschilt per type investering:

- **Het verbeteren van het landschap en de aanleg en bescherming van natuur**

De investeringen die de gemeente verricht voor het verbeteren van het landschap en de natuur hebben een positief uitstralingseffect op de ontwikkellocaties. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt namelijk verbeterd.

- **Infrastructuur voor verkeer en openbaar vervoer**

De gemeente investeert in het opwaarderen en uitbreiden van bestaande wegen, paden en voorzieningen voor het openbaar vervoer. Deze investeringen maken onderdeel uit van het totale verkeersnetwerk. De verkeersafwikkeling van nieuwe initiatieven zal via dit netwerk plaatsvinden.

- **De aanleg van recreatievoorzieningen**

De nieuwe bewoners en bedrijven kunnen gebruik maken van de nieuwe recreatieve voorzieningen. Door de investering heeft de gemeente iets extra's te bieden ten opzichte van de huidige recreatieve voorzieningen.

- **Stedelijke herstructurering**

Doordat de gemeente investeert in de herstructurering van bestaande woonwijken en bedrijventerreinen wordt de leefbaarheid in de hele gemeente verbeterd. Deze verbetering heeft een positief uitstralingseffect op de ontwikkellocaties.

Om het tarief voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving te bepalen, doorloopt de gemeente periodiek een aantal stappen. Bijlage V geeft dit stappenplan weer.

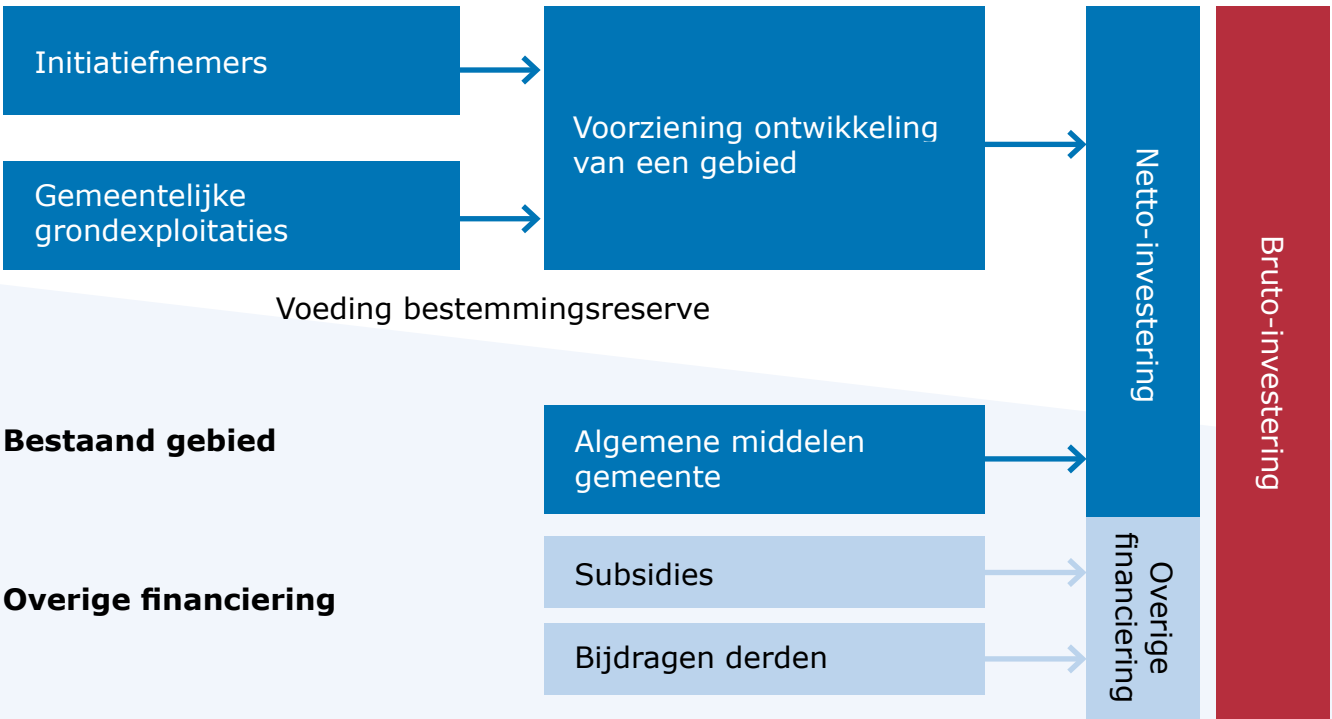
De navolgende tarieven gelden totdat de tarieven voor het eerst geactualiseerd worden.

Categorie	Financiële bijdrage afgerond		Eenheid
Wonen			
Sociale huur (incl. onzelfstandige woonruimten)	€	1.960	Per woning
Midden huur	€	2.210	Per woning
Betaalbare koop laag	€	2.030	Per woning
Betaalbare koop midden	€	2.500	Per woning
Betaalbare koop hoog	€	2.940	Per woning
Dure huur en koop	€	3.990	Per woning
Niet-wonen	€	9,60	Per m² uitgeefbaar of bvo bij FSI>1

Bepalen van de financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving per kostenverhaalsplichtige activiteit

Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het ontwikkelprogramma. Het betreft dus nieuwbouw verminderd met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging. Afhankelijk van dit specifieke ontwikkelprogramma zal de gemeente het bedrag in mindering brengen dat al is toe te rekenen aan de bestaande functie(s) tot een maximum van de te betalen financiële bijdragen. Bijlage VI geeft twee fictieve berekeningen van een financiële bijdrage. Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

Nieuw gebied



Figuur 3 Financiering investeringsopgave

Voorziening ontwikkeling van een gebied

De financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving van initiatiefnemers en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de voorziening ontwikkeling van een gebied. Hierdoor wordt met de naamstelling aangesloten bij afdeling 13.7 van de Omgevingswet en wordt een duidelijk onderscheid gemaakt met de voorziening kwaliteit leefomgeving (compensatieregeling kwaliteitsverbetering).

De voorziening ontwikkeling van een gebied kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van de gemeente Weert.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de voorziening bij ontvangst van de betaling. De gemeentelijke grondexploitaties dragen ook bij aan de voorziening. Als er in een jaar grond wordt uitgegeven en de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden dan vindt er een storting plaats vanuit de reserve grondbedrijf naar de voorziening ontwikkeling van een gebied.

Het college informeert de raad via de planning & control-cyclus over de omvang van de voorziening. In de jaarrekening wordt de stand van de voorziening en de verantwoording van de bestedingen opgenomen.

Per investering kan op basis van de procentuele verdeling tussen het bestaande gebied (83%) en het nieuwe gebied (17%) een deel van de netto-investering worden bekostigd uit de voorziening. De voorziening wordt daarbij maximaal ingezet tot het saldo € 0,-. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit dit Programma.

Voorzienbaar financieel tekort en vrijstelling

Bepaalde initiatieven hebben een onrendabele top (waaronder ook de negatieve gemeentelijke grondexploitaties). Het college kan afzien van het kostenverhaal en de financiële bijdragen voor deze initiatieven. De gemeente levert daarmee een bijdrage aan een initiatief van derden als die bijdrage verdedigbaar is ten opzichte van het maatschappelijk rendement dat het initiatief realiseert. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De bijdrage doorstaat de toets van ongeoorloofde staatssteun.
- De ontwikkelende partij kan de onrendabele investering goed onderbouwen en kan aantonen dat de oorzaak niet gelegen is in een te hoge aankoop prijs van de locatie. In een anterieure overeenkomst worden er afspraken gemaakt over toetsing van de onrendabele investering na realisatie van de opstallen door de derden en een eventuele eindafrekening indien de onrendabele top daarbij minder hoog blijkt te zijn.
- De bijdrage van de gemeente overstijgt niet het fictief berekende bedrag van het voorzien tekort indien de gemeente de grondexploitatie zelf had gevoerd op de betreffende locatie

De gemeente hanteert een vrijstelling voor de financiële bijdragen op de onderstaande initiatieven:

- Sociale huurwoningen die geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft;
- Maatschappelijk vastgoed zonder winstoogmerk zoals gemeenschapshuizen, sportverenigingen en wijkgebouwen;
- Initiatieven die een financiële bijdrage betalen op basis van de compensatieregeling kwaliteitsverbetering (inclusief maatwerk).

Actualisatie

Het tarief voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving is een vast bedrag. Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee het tarief van de financiële bijdragen fysieke leefomgeving. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief ieder vier jaar of bij grote wijzigingen, van de investerings- en ontwikkelopgave het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren. Bij de actualisatie worden de stappen in bijlage V (opnieuw) uitgevoerd en doorlopen.

Bij stap 1 worden de investeringsbedragen en de status bijgesteld en worden nieuwe investeringen aangevuld en investeringen die onverhoopt niet doorgaan verwijderd. Bij stap 2 betekent dit het ontwikkelprogramma bijstellen, aanvullen met nieuwe ontwikkelingen en verwijderen van ontwikkelingen die niet doorgaan. Daarnaast moet de vastgoedwaarde van het bestaande gebied en van de nieuwe ontwikkeling bepaald worden.

Jaarlijks worden de financiële bijdragen geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer zoals gepubliceerd door het Centraal bureau voor de statistiek.

Compensatieregeling kwaliteitsverbetering

Ontwikkelingen leiden tot meer verstening. Om deze verstening te vereffenen moet compensatie plaats vinden. De manier waarop gecompenseerd kan worden is opgenomen in de compensatieregeling kwaliteitsverbetering. Voor de volledige inhoud en uitgangspunten van de regeling wordt verwezen naar de regeling zelf. De compensatie vindt plaats door storting van een financiële bijdrage in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. De gemeente Weert zet de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving alleen in voor gemeente brede investeringen die samenhangen met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het moet gaan om investeringen die de toename van de belasting op de leefomgeving compenseren door een kwaliteitsimpuls in de stad, de kernen en het buitengebied. Het gaat daarbij om het versterken van de leefbaarheid en om het creëren van een veilig, gezond en aantrekkelijk woon- en leefklimaat. In bijlage 4 van de regeling zijn de projecten opgenomen die gekoppeld zijn aan financiële bijdragen.



3

Uitvoering

Dit hoofdstuk schetst de bevoegdheden van de raad en het college ten aanzien van het Programma.

Omschrijving	Rol van het college	Rol van de raad
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	Wensen en bedenkingen
Periodiek actualiseren en vaststellen van het tarief voor de financiële bijdragen en de verevening sociale woningbouw	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de voorziening ontwikkeling van een gebied en Voorziening Kwaliteit Leefomgeving in de jaarrekening	Voordragen	Vaststellen
Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zoals beschreven in het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	
Afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie/exploitatieopzet.	Vaststellen	

Bijlagen



Begrippen

In deze begrippenlijst staan de op dit Programma van toepassing zijnde artikelen uit de Ow en Ob.

Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen (ook wel verruimde activiteiten)

Onder de Ow is het mogelijk om privaatrechtelijk op vrijwillige basis de financiële bijdragen overeen te komen voor de volgende activiteiten uit art. 8.20 Ob sub b en c:

- De bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
 - Land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
 - Opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - Infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
 - handelsreclame; of
 - recreatie; en
- andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m² bedraagt;
 - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt, of
 - een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Anterieure overeenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een initiatiefnemer over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow. Deze overeenkomst kan de volgende benaming hebben anterieure exploitatieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst, (koop) realisatieovereenkomst etc. De initiatiefnemer is grondeigenaar of wordt grondeigenaar van het plangebied.

Financiële bijdragen

Artikel 8.21 Ob (categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald)

1. Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:

- a. Wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;
- b. Aanleg of wijziging van gebieden als bedoeld in artikel 2.44 van de wet of gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:
 - 1°. ter vermindering van de stikstofdepositie; of
 - 2°. ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- c. Aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- d. aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;
- e. ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:
 - 1°. in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en
 - 2°. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en
- f. Stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.

2. Onder de aanwijzing valt niet de aanleg van voorzieningen of het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving waarvoor kosten worden gemaakt die op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet geheel of gedeeltelijk moeten worden verhaald op degene die de betrokken activiteit verricht.

Intentieovereenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een initiatiefnemer over de haalbaarheidsfase. In de overeenkomst staan de afspraken over de verdeling van de werkzaamheden, de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase. De ontwikkelende partij/initiatiefnemer is grondeigenaar of wordt grondeigenaar van het plangebied.

Initiatiefnemer

Een private partij, bijvoorbeeld een projectontwikkelaar, bouwbedrijf of een particuliere grondeigenaar, die een kostenverhaalsplichtige activiteit wil realiseren, waarvoor een planologische wijziging nodig is.

Kostenverhaalsregels en -voorschriften

Als de gemeente publiekrechtelijk haar kosten verhaalt dan doet zij dit met 'kostenverhaalsregels' in het omgevingsplan of de 'kostenverhaalsvoorschriften' in een BOPA.

Kostenverhaalsgebied

Het kostenverhaalsgebied wordt zo begrensd dat alle onderdelen van de beoogde ontwikkeling erin vallen. Het gaat zowel om de gronden waar de kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn geprojecteerd als om de gronden voor openbare ruimte en andere voorzieningen.

Kostenverhaalsplichtige activiteit

Artikel 8.13 Ob

- a. De bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. De bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. De bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte;
- e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft;
- f. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Plankosten kleine bouwactiviteiten

Artikel 13.5. Or (prijsspeil 1 januari 2025)

- 1 In afwijking van de artikelen 13.2 Or tot en met 13.4 Or bedraagt het bedrag aan plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, met uitzondering van de plankosten van de producten en activiteiten genoemd in de onderdelen 2.6a tot en met 2.6d van bijlage XXXIV Or en 2.6a tot en met 2.6c van bijlage XXXIVa Or:
 - a. € 7.718,- bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m²;
 - b. € 10.252,- bij:
 - 1°. het bouwen van een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - 2°. het bouwen van een hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden zonder bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie of winkelfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m², of een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
 - 3°. een uitbreiding met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte van een gebouw met een industriefunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, of een uitbreiding met niet meer dan een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
 - 4°. een uitbreiding van een ander gebouw dan bedoeld onder 1° tot en met 3° met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met niet meer dan een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - 5°. kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 3.000 m² en niet meer dan 10.000 m²; of
 - 6°. een verbouwing als bedoeld in artikel 8.13, onder e of f, van het Omgevingsbesluit;
 - c. € 12.196,- bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000 m².
- 2 Bij het bedrag, bedoeld in het eerste lid, worden opgeteld de kosten van de producten en activiteiten:
 - a. Voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIVa, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6c; en
 - b. Voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIV, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6d.

3 Op de berekening van de kosten voor producten en activiteiten, bedoeld in het tweede lid, is artikel 13.2 is van overeenkomstige toepassing.

PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Ow.

Profijt

De nieuwe ontwikkeling moet nut ondervinden van de te treffen werken, werkzaamheden en maatregelen.

Toerekenbaarheid

Er moet een causaal verband zijn tussen de activiteit en de investering.

Proportionaliteit

Indien meerdere gebieden profijt hebben van werken, werkzaamheden en maatregelen, moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.

Sociale huurwoningen

Woningen met een maandhuur tot maximaal de liberalisatiegrens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en verhuurd door een toegelaten instelling (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en Woningwet).

Wettelijk kader

De wettelijke basis voor het Programma ligt in de Ow. In het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling is dit nader uitgewerkt.

Kostenverhaalsplicht en verbod¹⁶

Gemeenten zijn verplicht om bij kostenverhaalsplichtige activiteiten¹⁷ kosten¹⁸ te verhalen. Hierbij geldt dat de (toerekenbare) verhaalbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de kostenverhaalsplichtige activiteit in het omgevingsplan of met een BOPA. Als hiervan geen sprake is dan is het kostenverhaal ook niet aan de orde.

Een gemeente is bevoegd en heeft daarmee de keuze om kosten niet te verhalen¹⁹ als:

1. Er minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is.
2. Er geen verhaalbare kosten²⁰ zijn. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte.
3. De verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen betreffen.

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een bouwverbod of verbod om de activiteit te verrichten. In een anterieure overeenkomst kunnen de gemeente en een initiatiefnemer overeenkomen dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt. Een voorwaarde hierbij is dat de initiatiefnemer aanvullende zekerheden voor betaling overlegt.

Financiële bijdragen²¹

Een gemeente heeft de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en te verhalen bij kostenverhaalsplichtige activiteiten. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een gemeentelijke keuze. Financiële bijdragen kan de gemeente afdwingen bij de wijziging van het omgevingsplan. Als een functiewijziging plaatsvindt met een BOPA ontbreekt de wettelijke basis om deze publiekrechtelijk af te dwingen. Hierbij gelden wel wettelijke kaders. Deze worden hieronder beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde verruimde activiteiten²², kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

De financiële bijdragen hebben betrekking op:

1. Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren

Dit zijn investeringen gericht op:

- Het verbeteren van het landschap;
- De aanleg en bescherming van natuur;
- De aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- De aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- Stedelijke herstructurering waaronder het slopen van woningen en het aanpassen van wegen.

Om de financiële bijdragen bij de wijziging van een omgevingsplan af te dwingen, is het verplicht om in de omgevingsvisie, een programma of in het omgevingsplan zelf de functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor de financiële bijdragen worden gevraagd en de activiteit te borgen. Daarnaast mag de bekostiging van de beoogde ontwikkeling niet al op een andere manier zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een subsidie. De ontvangen financiële bijdragen mogen alleen besteed worden aan de beoogde ontwikkelingen.

¹⁶ Afdeling 13.6 Ow

¹⁷ Artikel 8.13 Ob

¹⁸ Artikel 8.15 Ob

¹⁹ Artikel 8.14 Ob

²⁰ Als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob

²¹ Afdeling 13.7 Ow en artikel 8.21 Ob

²² Artikel 8.20 sub b en c ObWettelijk kader

2. Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad houdt in dat er voldoende sociale huur- en/of sociale koopwoningen toegevoegd worden. Een initiatief dat minder sociale huur- en/of koopwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt een financiële bijdrage zodat deze woningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd kunnen worden.

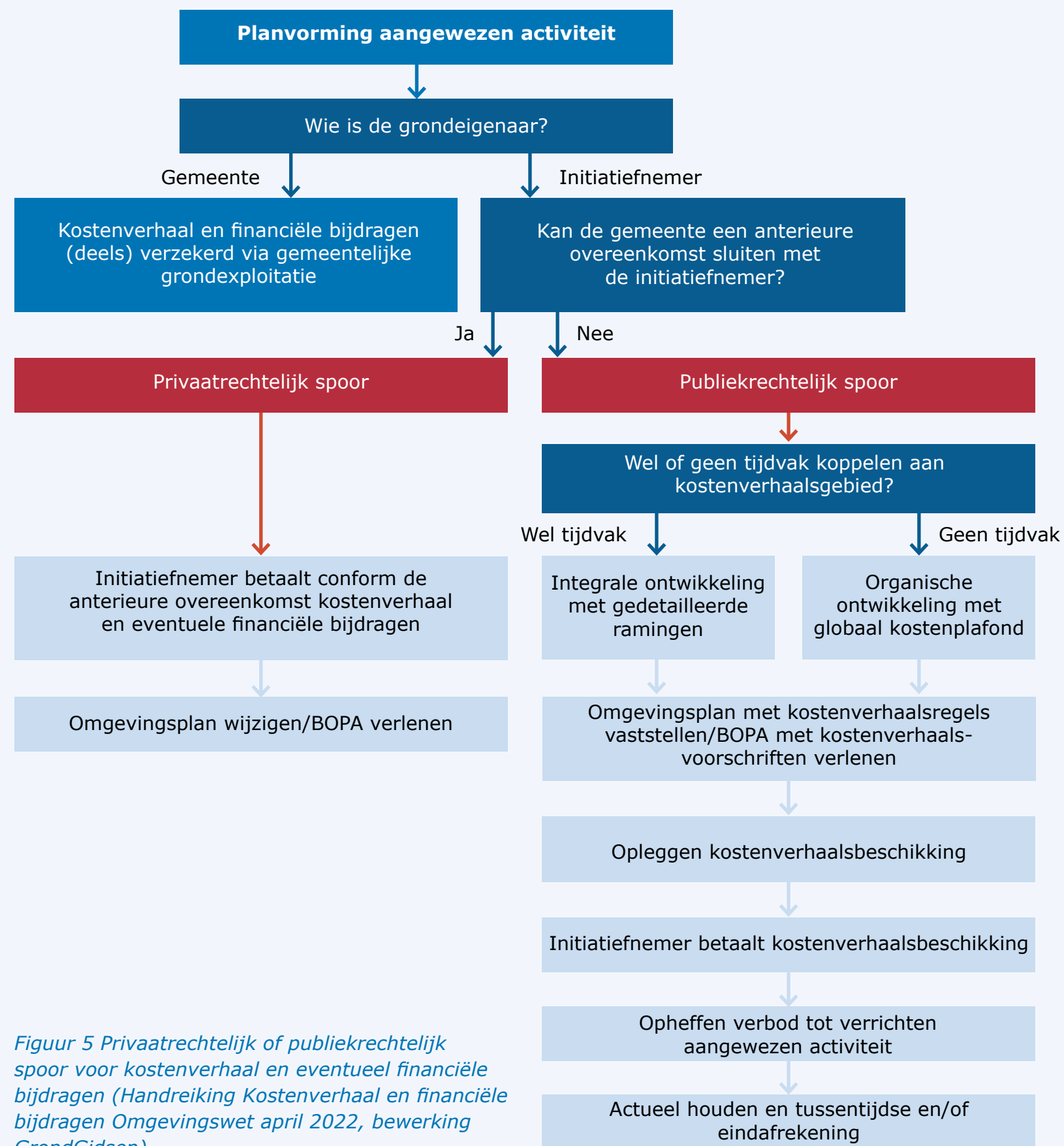
Om de financiële bijdragen voor woningbouw publiekrechtelijk af te dwingen, zijn de onderstaande drie uitgangspunten van toepassing:

1. De financiële bijdragen dienen om voldoende sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen te realiseren.
2. De beoogde compensatielocatie(s) is/zijn opgenomen in het omgevingsplan of een programma.
3. Het realiseren van sociale huur- of koopwoningen leidt tot een (groter) financieel tekort op de grondexploitatie van de compensatielocatie(s).

Het wettelijke kader van het kostenverhaal en de financiële bijdragen is schematisch in figuur 4 weergegeven.



Figuur 4 Kostenverhaal en financiële bijdragen



Figuur 5 Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal en eventueel financiële bijdragen (Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022, bewerking GrondGidsen)

Hoe verhaalt een gemeente kosten?

Een gemeente kan haar kosten op twee manieren verhalen op initiatiefnemers, namelijk via het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor.

Privaatrechtelijk spoor

Een gemeente kan privaatrechtelijke afspraken maken met een initiatiefnemer over de kostenverhaalsplichtige activiteit. Het maken van privaatrechtelijke afspraken wordt ook wel het anterieure spoor genoemd. De afspraken gaan over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst ondertekenen de gemeente en de initiatiefnemer voordat de planologische maatregel (de wijziging van het omgevingsplan of de BOPA) in procedure wordt gebracht. De anterieure overeenkomst is vrijwillig en vormvrij voor beide partijen. Dit geeft de gemeente en de initiatiefnemer ruimte om maatwerk toe te passen. De mogelijkheden voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen zijn bij het privaatrechtelijke spoor ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor (hierna omschreven). Hierbij gelden wel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het kostenverhaal moet redelijk en billijk zijn. In een programma kan een gemeente de kaders voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen vastleggen. Dit is transparant en geeft initiatiefnemers duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en om de redelijkheid en billijkheid te waarborgen.

Gemeenten mogen geen baatafroming plegen, dus de verkregen exploitatiebijdragen (de bijdragen voor het kostenverhaal) en financiële bijdragen dienen te zijn gebaseerd op kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Een programma geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafroming uit.

Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst kan een gemeente een intentieovereenkomst sluiten. De intentieovereenkomst gaat in op de afspraken voor de haalbaarheidsfase, bijvoorbeeld de verdeling van werkzaamheden (wat doet de initiatiefnemer en wat doet de gemeente?), de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase.

Publiekrechtelijk spoor

Als een gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst en zij brengt de planologische wijziging van een kostenverhaalsplichtige activiteit in procedure, dan moet zij het kostenverhaal publiekrechtelijk borgen. De gemeente neemt dan voor het kostenverhaalsgebied, het gebied waarbinnen de activiteit plaatsvindt, kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften bij een BOPA. Deze regels of voorschriften schrijven voor welke kosten en bijdragen de initiatiefnemer moet betalen en op welke manier deze worden berekend. Deze zijn afdwingbaar.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de wet- en regelgeving (Omgevingswet, Omgevingsbesluit en Omgevingsregeling). Zo moet bijvoorbeeld onderbouwd worden dat de toerekenbare en verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Ook moet getoetst worden of de opbrengsten van een initiatief wel hoog genoeg zijn om de kosten en bijdragen te betalen. Dit principe wordt de macro-aftopping of waardevermeerderingstoets genoemd.

Kostensoorten bij kostenverhaal

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 Ob
- A3 De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- A4 Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie 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 Ow
- 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 rente-opbrengsten
- 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 Ow, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid Ob
- 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

Specificatie investerings- en ontwikkelopgave

Investeringsopgave		Netto-investering	% t.b.v. berekening tarief	Subtotaal per status	Subtotaal per categorie	Totaal t.b.v. berekening
Infrastructuur						
	Gerealiseerd	€ 6.908.907	100%	€ 6.908.907		
	Hard	€ 2.025.000	100%	€ 2.025.000		
	Zacht	€ 69.500.000	75%	€ 52.125.000		
	Ambitie	€ 14.200.000	60%	€ 8.520.000		
	<i>Totaal infra</i>				€ 69.578.907	
Landschap, natuur en recreatie						
	Gerealiseerd	€ 2.802.138	100%	€ 2.802.138		
	Hard	€ 5.389.800	100%	€ 5.389.800		
	Zacht	€ 7.076.210	75%	€ 5.307.158		
	Ambitie	€ 7.850.000	60%	€ 4.710.000		
	<i>Totaal landschap, natuur en recreatie</i>				€ 18.209.095	
Totaal						€ 87.788.002

Ontwikkelopgave		Aantal	% t.b.v. berekening tarief	Gewogen programma
Wonen (aantal woningen)				
	Hard	1.794	100%	1.794
	Zacht	406	75%	305
	Ambitie	4.272	60%	2.552
Totaal wonen		6.472		4.650
Niet-wonen (m² terrein oppervlakte / bvo)				
	Hard	-	100%	-
	Zacht	-	75%	-
	Ambitie	330.000	60%	197.115
Totaal niet-wonen		330.000		197.115

Stappen voor bepalen financiële bijdragen

Stap 1 Bepalen van de investeringsopgave

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen, het leefklimaat op niveau te houden en daarnaast te anticiperen op de klimaatveranderingen, investeert gemeente Weert in de verbetering van de fysieke leefomgeving.

Omdat de concreetheid van de (beoogde) investeringen zoals opgenomen in bijlage IV verschilt, zijn deze opgedeeld in drie groepen, namelijk:

Groep	Omschrijving	% Meegenomen in investeringsopgave
1. Hard	De investeringen zijn gerealiseerd in afgelopen vijf jaar (de periode 2020 tot en met 2024), of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. Zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	75%
3. Ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	60%

De afgelopen vijf jaar investeerde en de komende tien jaar investeert gemeente Weert naar verwachting € 115,7 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering.

In deze nota is hiervan € 87,8 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Hard 100% x [€ 9,7 miljoen (gerealiseerd) + € 7,4 miljoen (nog te realiseren)] = € 17,1 miljoen
2. Zacht 75% x € 76,5 miljoen = € 57,4 miljoen
3. Ambitie 60% x € 22 miljoen = € 13,2 miljoen

De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere de programmabegroting en de omgevingsvisie.

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op een kostenraming. De ramingen variëren van een globale raming tot een definitieve raming als het werk aanbesteed is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, de eventuele sloopkosten, de aanlegkosten, de plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen. Dit betekent dat eventuele subsidies, bijdrage van derden en bijdragen uit een onderhoudsfonds in mindering op het investeringsbedrag zijn of worden gebracht.

Stap 2 Bepalen van de ontwikkelopgave met procentuele verdeling

Net als bij de investeringsopgave is de verwachte ontwikkelopgave voor Weert inzichtelijk gemaakt. Deze ontwikkelopgave verdeelt de gemeente in twee hoofdcategorieën: wonen en niet-wonen. De categorie wonen is vervolgens onderverdeeld in een aantal subcategorieën op basis van de vastgoedwaarde²³. Deze onderverdeling en de bijhorende prijsklassen zijn per peildatum 2025:

Subcategorie wonen	Prijsklassen
Sociale huur	maandhuur max € 900
Midden huur	maandhuur tot € 1.184
Betaalbare koop laag	tot € 280.000
Betaalbare koop midden	€ 280.000 tot € 345.000
Betaalbare koop hoog	€ 345.000 tot € 405.000
Dure koop of dure huur	> € 405.000 ²⁴ en maandhuur > € 1.184

Per categorie wordt het aantal woningen of m² uitgeefbaar gebied vermenigvuldigd met de waarde per (sub)categorie. Voor de categorie niet-wonen is de gemiddelde WOZ-waarde van het bestaande gebied aangehouden. Deze waarde is vermenigvuldigd met 125% om een correctie toe te passen omdat de kwaliteit van de nieuwbouw hoger is dan de gemiddelde kwaliteit van bestaand vastgoed.

Net als bij de investeringsopgave vindt een afslag plaats in verband met de status van de ontwikkeling. De berekening van de vastgoedwaarde van het nieuwe gebied per (sub)categorie met het bijbehorende percentage van de vastgoedwaarde is als volgt:

Wonen	Aantal woningen	Afslag i.v.m. status	Ontwikkelopgave in woningen	Vastgoedwaarde	Vastgoedwaarde	% Ontwikkelopgave
Sociale huur (incl. onzelfstandige woonruimten)	1.989	-/-	566 = 1.423 *	€ 270.000	= € 384.315.728	19%
Midden huur	1.272	-/-	362 = 910 *	€ 305.000	= € 277.509.287	14%
Betaalbare koop laag	139	-/-	26 = 113 *	€ 280.000	= € 31.773.445	2%
Betaalbare koop midden	335	-/-	111 = 224 *	€ 345.000	= € 77.231.540	4%
Betaalbare koop hoog	1.009	-/-	297 = 712 *	€ 405.000	= € 288.504.541	14%
Dure huur en koop	1.728	-/-	461 = 1.267 *	€ 550.000	= € 696.876.885	35%
<i>Subtotaal wonen</i>			4.650		€ 1.756.211.426	87%
Niet-wonen	Aantal m ² uitgeefbaar	In m ²	Per m ²			
Overige functies	330.000	-/-	132.885 = 197.115 *	€ 1.323	= € 260.684.728	13%
Totaal vastgoedwaarde ontwikkelopgave					€ 2.016.896.154	100%

²⁴ Voor deze categorie wordt gerekend met een vastgoedwaarde van € 550.000,=.

Stap 3 Toerekenen investeringsopgave aan het bestaand en nieuwe gebied

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaande gebied en voor een kleiner deel draagt het nieuwe gebied bij. De toerekening is net als de verdeling van de categorieën bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed²⁵. Dit geeft als resultaat dat het bestaande gebied 83 % en het nieuwe gebied 17 % krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

Deze nota schetst de investerings- en ontwikkelopgave om de financiële bijdragen te bepalen. De nota heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw) ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de in deze nota genoemde investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen. Daarnaast betreft het een inschatting op basis van de beschikbare informatie medio 2025; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien, gaan de financiële bijdragen betalen.

De investeringsopgave is in stap 1 bepaald en kan op basis van de vastgoedwaarde die in stap 2 is bepaald, toegerekend worden aan het bestaande gebied en het nieuwe gebied. In onderstaande tabel is de verdeling van het totale investeringsbedrag uit stap 1 opgenomen en verdeeld over het bestaande en nieuwe gebied. In totaliteit wordt aan het nieuwe gebied circa € 14,5 miljoen aan investeringen toegerekend.

	Vastgoedwaarde		Percentage investeringsopgave		Toerekening investeringsopgave		Investeringsopgave			
Vastgoedwaarde ontwikkelopgave	€	2.016.896.154	17%	*	€	87.788.002	=	€	14.620.043	Nieuw gebied
WOZ-waarde bestaand gebied	€	10.093.826.000	83%	*			=	€	73.167.959	Bestaand gebied
	€	12.110.722.154	100%					€	87.788.002	Gemeente

25 WOZ-waarden en prijsgrenzen woonbeleid.

Stap 4 Berekenen tarief financiële bijdrage fysieke leefomgeving

Door het percentage van de vastgoedwaarde (stap 2) te vermenigvuldigen met de investering die is toegerekend aan het nieuwe gebied (stap 3) kan het investeringsbedrag worden toegerekend aan de (sub)categorieën. Door dit bedrag te delen door het aantal woningen en m² niet-wonen wordt het bedrag, de financiële bijdrage, per (sub)categorie verkregen. De tarieven voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving zijn:

Wonen	Aandeel investeringsopgave nieuw gebied	% ontwikkelopgave	Investering per (sub)categorie	Aantal woningen/m ² uitgeefbaar niet-wonen	Bijdragen (afgerond)
Sociale huur (incl. onzelfstandige woonruimten)		* 19%	= 2.785.821 /	1.423 =	€ 1.960 per woning
Midden huur		* 14%	= 2.011.605 /	910 =	€ 2.210 per woning
Betaalbare koop laag		* 2%	= 230.319 /	113 =	€ 2.030 per woning
Betaalbare koop midden	€ 14.620.043	* 4%	= 559.835 /	224 =	€ 2.500 per woning
Betaalbare koop hoog		* 14%	= 2.091.307 /	712 =	€ 2.940 per woning
Dure huur en koop		* 35%	= 5.051.510 /	1.267 =	€ 3.990 per woning
Niet-wonen		* 13%	= 1.889.647 /	197.115 =	€ 9,60 per m ² uitgeefbaar / bvo
Totaal		100%	14.620.043		

De te doorlopen stappen zijn in de onderstaande figuur achter elkaar gezet, zodat een totaaloverzicht wordt verkregen. Bij een actualisatie zullen de financiële bijdragen volgens deze stappen worden berekend.

Stap 1 Bepalen van de netto investeringsopgave	Status investeringen	Netto investeringsbedrag		% meenemen in berekening		Netto investeringsopgave	
	Gerealiseerd	€	9.711.045		100%	€	9.711.045
	Hard	€	7.414.800		100%	€	7.414.800
	Zacht	€	76.576.210		75%	€	57.432.158
	Ambitie	€	22.050.000		60%	€	13.230.000
	Totaal	€	115.752.055			€	87.788.002
Stap 2 Bepalen vastgoedwaarde ontwikkelopgave en procentuele verdeling	Wonen	Aantal woningen	Afslag in verband met status	Ontwikkelopgave in woningen	Vastgoedwaarde per woning	Vastgoedwaarde	% Ontwikkelopgave
	Sociale huur (incl. onzelfstandige woonruimten)	1.989	-/-	566 =	1.423 *	€ 270.000	€ 384.315.728 19%
	Midden huur	1.272	-/-	362 =	910 *	€ 305.000	€ 277.509.287 14%
	Betaalbare koop laag	139	-/-	26 =	113 *	€ 280.000	€ 31.773.445 2%
	Betaalbare koop midden	335	-/-	111 =	224 *	€ 345.000	€ 77.231.540 4%
	Betaalbare koop hoog	1.009	-/-	297 =	712 *	€ 405.000	€ 288.504.541 14%
	Dure huur en koop	1.728	-/-	461 =	1.267 *	€ 550.000	€ 696.876.885 35%
	<i>Subtotaal wonen</i>			4.650		€ 1.756.211.426	87%
	Niet-wonen	Aantal m² uitgeefbaar		In m²	Per m²		
	Overige functies	330.000	-/-	132.885 =	197.115 *	€ 1.323	€ 260.684.728 13%
	Totaal vastgoedwaarde ontwikkelopgave					€ 2.016.896.154	100%
Stap 3 Toerekenen investeringen aan bestaand en nieuw gebied op basis van vastgoedwaarde/profijs.	Vastgoedwaarde		Percentage investeringsopgave	Toerekening investeringsopgave	Investeringsopgave		
	Vastgoedwaarde ontwikkelopgave	€ 2.016.896.154	17%	*	€ 87.788.002	=	€ 14.620.043 Nieuw gebied
	WOZ-waarde bestaand gebied	€ 10.093.826.000	83%	*		=	€ 73.167.959 Bestaand gebied
	€ 12.110.722.154		100%			€ 87.788.002	Gemeente
Stap 4 Bepalen bijdragen per (sub)categorie	Wonen	Aandeel investeringsopgave nieuw gebied	% Ontwikkelopgave	Investering per (sub)categorie	Aantal woningen/m² uitgeefbaar niet-wonen	Bijdragen (afgerond)	
	Sociale huur (incl. onzelfstandige woonruimten)		* 19%	= 2.785.821	/ 1.423	=	€ 1.960 per woning
	Midden huur		* 14%	= 2.011.605	/ 910	=	€ 2.210 per woning
	Betaalbare koop laag		* 2%	= 230.319	/ 113	=	€ 2.030 per woning
	Betaalbare koop midden	€ 14.620.043	* 4%	= 559.835	/ 224	=	€ 2.500 per woning
	Betaalbare koop hoog		* 14%	= 2.091.307	/ 712	=	€ 2.940 per woning
	Dure huur en koop		* 35%	= 5.051.510	/ 1.267	=	€ 3.990 per woning
	Niet-wonen		* 13%	= 1.889.647	/ 197.115	=	€ 9,60 per m² uitgeefbaar/bvo
	Totaal		100%	14.620.043			

Voorbeelden financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving

Programma wonen		Tarief per woning	Financiële bijdragen	Vrijstelling van toepassing
20	Sociale huur (incl. onzelfstandige woonruimten)	€ 1.960	€ 39.200	
5	Betaalbare koop midden	€ 2.030	€ 10.150	
5	Betaalbare koop hoog	€ 2.500	€ 12.500	
10	Midden huur	€ 2.940	€ 29.400	
10	Dure huur en koop	€ 3.990	€ 39.900	
Programma niet-wonen		Tarief m² bvo	Financiële bijdragen	
250	m² bvo horeca	€ 9,60	€ 2.400	
2.000	m² bvo detailhandel	€ 9,60	€ 19.200	
Totaal financiële bijdragen			€ 152.750	

Programma wonen		Tarief per woning	Financiële bijdragen	Vrijstelling van toepassing
10	Sociale huur (incl. onzelfstandige woonruimten)	€ 1.960	€ 19.600	
5	Betaalbare koop midden	€ 2.030	€ 10.150	
0	Betaalbare koop hoog	€ 2.500	€ -	
0	Midden huur	€ 2.940	€ -	
2	Dure huur en koop	€ 3.990	€ 7.980	
Programma niet-wonen		Tarief m² bvo	Financiële bijdragen	
250	m² bvo horeca	€ 9,60	€ 2.400	
2.000	m² bvo detailhandel	€ 9,60	€ 19.200	
-1.500	m² bvo sloop bedrijfshal	€ 9,60	€ -14.400	
Totaal financiële bijdragen			€ 44.930	

