

Q&A

Programma Kostenverhaal en
financiële bijdragen

Wat is het doel van dit Programma?

Het programma beschrijft hoe gemeente Weert de kosten, die specifiek samenhangen met een bouwinitiatief, verhaalt op de initiatiefnemer. Daarnaast schets het programma de mogelijkheden die de Omgevingswet de gemeente biedt voor het vragen van financiële bijdragen ten behoeve van investeringen in de fysieke leefomgeving.

Wat is kostenverhaal?

Kostenverhaal is de wettelijke verplichting voor gemeenten om kosten die de gemeente maakt, die samenhangen met een bouwinitiatief, door te belasten aan de initiatiefnemer.

De te verhalen kosten staan omschreven in de Omgevingswet (zie bijlage III van het programma Kostenverhaal en financiële bijdragen). Te denken valt aan gemeentelijke plan- en apparaatskosten, inbrengwaarde gemeentelijke gronden, kosten voor bouw- en woonrijpmaken, bovenwijkse voorzieningen, kosten voor parkeren, onderzoekskosten en nadeelcompensatie.

Wat zit in de financiële bijdragen?

Dit is een bijdrage die een initiatiefnemer betaalt voor de fysieke leefomgeving. De gemeente investeert in de verbetering van de leefomgeving. In de Omgevingswet is opgenomen dat voor deze investering een bijdrage gevraagd kan worden. Het gaat om investeringen in landschap en natuur, infrastructuur, recreatievoorzieningen en stedelijke herstructurering. Voorbeelden in Weert zijn investeringen in fietsroutes, opwaarderen van de rondweg en aanleggen van groenvoorzieningen.

De initiatiefnemer betaalt dus mee aan de verbetering van de leefomgeving.

Wanneer is kostenverhaal aan de orde en dient een initiatiefnemer een financiële bijdrage te betalen?

Bij:

1. Een planologische wijziging (zoals aanpassing van het omgevingsplan of BOPA).
2. Een kostenverhaalsplichtige activiteit (zoals woningbouw, transformatie of grootschalige verbouwing).

Hoe kan de gemeente het kostenverhaal regelen?

Dit kan door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomst) tussen gemeente en initiatiefnemer waarin afspraken worden vastgelegd over kostenverhaal en financiële bijdragen. De overeenkomst wordt gesloten vóór de formele procedure.

Mocht het niet lukken om een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten, dan moet de gemeente het kostenverhaal publiekrechtelijk verankeren. Dit zijn dan kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften bij een BOPA.

Het programma is geschreven vanuit het privaatrechtelijk kostenverhaal.

Wat gebeurt als de initiatiefnemer niet betaalt?

Zonder betaling van kosten of zekerheidsstelling geldt een bouwverbod.

Wat zijn de tarieven voor financiële bijdragen ter vervanging van de huidige bedragen (prijsspeil 2025)?

Wonen (per woning):

- Sociale huur: €1.960
- Middenhuur: €2.210
- Betaalbare koop laag: €2.030
- Betaalbare koop midden: €2.500
- Betaalbare koop hoog: €2.940
- Dure huur/koop: €3.990

Niet-wonen:

- €9,60 per m² BVO of uitgeefbaar oppervlak

Wat gebeurt er met de financiële bijdragen?

De financiële bijdragen van initiatiefnemers worden in een gemeentelijk fonds gestort. Deze *Voorziening ontwikkeling van een gebied* wordt uitsluitend gebruikt voor investeringen ter verbetering van de fysieke leefomgeving. Als de raad een investeringsbesluit neemt over het uitvoeren van een maatregel dan kan een deel van deze maatregel gedekt worden uit de voorziening.

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.



Postbus 950
6000 AZ Weert
www.weert.nl