

## Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen onder de Omgevingswet gemeente Peel en Maas

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding tot het programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen

Per 1 januari 2024 gaat de Omgevingswet (Ow) in werking treden waardoor het huidige kostenverhaal onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) komt te vervallen, waarbij bestaande contracten hun geldigheid blijven behouden.

De gemeente is verplicht om kosten voor werkzaamheden of maatregelen waar initiatiefnemers van profiteren bij die initiatiefnemers in rekening te brengen. Dit geldt onder de Wet ruimtelijke ordening, maar ook onder de Omgevingswet.

In de Wet Ruimtelijke Ordening werd het begrip kostenverhaal gebruikt voor het verhaal van begeleidingskosten planologische procedure, alsook voor het verhalen van financiële bijdrages. In de Omgevingswet wordt het onderscheid tussen beide benadrukt door beide begrippen nadrukkelijker te onderscheiden.

Als de gemeente eigenaar is van grond waarop wordt gebouwd, is dat gemakkelijk. De gemeente berekent de gemaakte kosten door in de verkoopprijs van de kavels tot maximaal de marktconforme grondprijs. Als de gemeente geen eigenaar is van de grond, kan zij vooraf een overeenkomst met de eigenaar sluiten. In deze overeenkomst staat welke kosten en financiële bijdragen in rekening worden gebracht. Als het niet mogelijk is om vooraf afspraken te maken, moet de gemeente op een andere manier kosten verhalen. Dit kan in het omgevingsplan (de vervanger van het bestemmingsplan) of in een omgevingsvergunning.

In het kostenverhaal onder de Omgevingswet worden de regels voor het verhaal van kosten bij particuliere grondexploitaties ingrijpend gewijzigd.

Overeind blijft de verplichting tot kostenverhaal.

#### De belangrijkste verschillen zijn:

\*Bij de nieuwe regels wordt primair uitgegaan van kostenverhaal via een anterieure overeenkomst, privaatrechtelijk dus.

\*Basis voor het kostenverhaal onder de Wro was een bouwplan, bij de OW is de basis van kostenverhaal een bouwplan of een gewijzigd gebruiksfunctie.

\*De regels voor het publieke kostenverhaal zijn ingrijpend gewijzigd: was er eerst sprake van het opstellen van een Exploitatieplan onder de Wro, onder de OW komt het Exploitatieplan als instrument te vervallen. Onder de OW wordt in het publiekrechtelijke spoor onderscheid gemaakt tussen kostenverhaal met tijdvak (integraal model) (vergelijkbaar met het vroegere Exploitatieplan) en kostenverhaal zonder tijdvak (organisch model).

\*Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om naast de huidige vrijwillige bijdragen voor de ruimtelijke ontwikkeling ook verplichte bijdrages voor ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

\*Onder de Omgevingswet dient het kostenverhaal vooraf betaald te worden vóór aanvang van de activiteit, tenzij (deels) financiële zekerheid is gesteld.

#### 1.2 Doel van het programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen

De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie om zich te blijven ontwikkelen. De uitdaging die daarbij voor ligt is om de verschillende ontwikkelingen die de komende jaren voorzien worden ((sociale) woningbouw, uitbreiding/herstructurering industrieterreinen en woonlocaties, recreatie, verduurzaming, etc.) te faciliteren met behoud, of zelfs versterking van de kernkwaliteiten. Dit betekent onder andere dat er investeringen gedaan moeten worden in voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen.

De investeringen komen niet enkel en alleen voor rekening van de gemeente. Alle partijen, die profijt hebben van de groei van de gemeente Peel en Maas, ook de gemeente zelf, dragen samen bij aan de financiering van deze investeringen. Investeringen ten behoeve van de huidige inwoners komen voor rekening van de gemeente; investeringen voor nieuwe ontwikkelingen ten behoeve toekomstige bewoners en gebruikers wordt toegerekend aan de grondeigenaar/initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling, de kosten die de gemeente maakt voor de planvoorbereiding en -begeleiding en plantoetsing worden doorgelegd, ook worden bijdragen gevraagd voor het bekostigen van plan-overstijgende kosten.

### **1.3 Relatie Omgevingsvisie**

Voor het verhaal van bepaalde kosten is het hebben van gemeentelijke omgevingsvisie(s) noodzakelijk. In de omgevingsvisie 1.0 van 5 juli 2022 is bij de achtergronden van deze omgevingsvisie het kostenverhaal op hoofdlijnen weergegeven. Eén van de mogelijkheden in de Omgevingswet is het werken met zogenaamde programma's onder de omgevingsvisie. In deze uitvoeringsparagraaf zijn de diverse ontwikkelingen met het verwachte jaar van uitvoering en de eventuele onderlinge relaties aangegeven. Daarnaast wordt in de uitvoeringsparagraaf aangegeven hoe omgegaan wordt met het kostenverhaal voor de ontwikkelingen die beleidsmatig mogelijk gemaakt worden middels de omgevingsvisie.

### **1.4 Participatie**

Op basis van de Omgevingswet dient voor een programma aangegeven te worden hoe met participatie omgegaan is bij het opstellen van het programma. Het college van burgemeester en wethouders ziet voor dit programma geen aanleiding om hierover een apart traject voor participatie op te zetten. Reden hiervoor is dat het kostenverhaal een voorzetting is van het huidige kostenverhaal met uitzondering van het Huisvestingsfonds. Met het Huisvestingsfonds is, in aanloop naar dit programma, met diverse marktpartijen de werking van het Huisvestingsfonds doorgenomen en heeft dit op enkele punten tot aanpassingen geleid. Verder is veelal aansluiting gezocht bij reeds bestaande werkwijze en regelingen inzake kostenverhaal en financiële bijdragen.

### **1.5 Leeswijzer**

In de hoofdstukken 2 en 3 wordt nader ingegaan op de algemene, wettelijke aspecten van het kostenverhaal onder de Omgevingswet.

In hoofdstuk 4 worden de vraag- en bestedingscriteria aangegeven voor de diverse bijdragen die gevraagd kunnen gaan worden en worden de relaties met de bestaande en nieuw te vormen reserves aangegeven.

De overgangsbepalingen ten aanzien van de bestaande en nieuw in te stellen reserves worden in hoofdstuk 5 beschreven.

Als bijlages zijn opgenomen:

1. De tarieventabel met toelichting;
2. De tabellen A en B van de in bijlage IV aangegeven verhaalbare kostensoorten (Omgevingsbesluit)
3. t/m 8 De bestedingsdoelen voor de diverse bijdrages

## **2 Systematiek regulier kostenverhaal en verhaal financiële bijdragen**

### **2.1 Doelstelling regulier kostenverhaal en financiële bijdragen in de Omgevingswet**

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving voor zowel de overheid als het particulier initiatief. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Bij grote particuliere initiatieven dienen initiatiefnemers als uitgangspunt zelf zorg te dragen voor de aanleg van openbare voorzieningen, zoals wegen en groen, etc. Bij solitaire ontwikkelingen vindt de aanleg/aanpassing van de openbare ruimte veelal plaats door de gemeente maar voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast zal de overheid voor de ontwikkeling van grotere gebieden vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van (plan overstijgende) openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bestaande bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om (een gedeelte van) de kosten te verhalen op de initiatiefnemers voor de (ver)nieuw(d)e openbare voorzieningen. Dit noemen we het verhaal van financiële bijdragen.

Het verhaal van de direct aan het project/casus gerelateerde kosten noemen wij het regulier kostenverhaal.

Naast het stellen van regels voor regulier kostenverhaal is het dus ook mogelijk om financiële bijdragen te vragen. Dit kan zowel afdwingbaar geregeld worden als vrijwillig.

Daarnaast is het nog steeds mogelijk om locatie-eisen te stellen, te denken valt hierbij aan percentage/aantal sociale huurwoningen, goedkope koop, enz. ten opzichte van totaal bouwprogramma, maar ook fasering en eisen openbaar gebied. Deze locatie-eisen worden in het omgevingsplan niet meer gekoppeld aan het kostenverhaal. Locatie eisen kunnen onder de Omgevingswet in het omgevingsplan worden opgenomen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Kortom locatie eisen worden niet meer gekoppeld aan het kostenverhaal.

## 2.2 Wijzen van regulier kostenverhaal

Er zijn op hoofdlijnen twee methoden van kostenverhaal voor gebiedsontwikkeling: het integrale model en het organische model. Met organisch wordt bedoeld dat er nog onzekerheid is over het eindbeeld en de termijn waarbinnen er gebouwd wordt. Bij het integrale model is het eindplaatje vormgegeven en de realisatietermijn (nagenoeg) bekend. Voor beide methoden is een regeling voor kostenverhaal opgenomen in de Omgevingswet. De belangrijkste kenmerken zijn:

### A) Integrale gebiedsontwikkeling

1. Er wordt een tijdvak bepaald in het omgevingsplan.
2. De kosten die verhaald kunnen worden zijn de kosten van het hele gebied die worden omgeslagen over de bouwplannen. De verhaalbare kosten zijn opgenomen in de kostensoortenlijst zoals ook opgenomen in de bijlage. (bijlage IV onderdeel A en B van het Omgevingsbesluit).
3. De hoogte van de totale kosten wordt begrensd door de totale kosten van het kostenverhaalsgebied te vergelijken met de totale opbrengsten. Er mogen niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn. Deze toets vindt plaats bij de vaststelling van het omgevingsplan.
4. In het omgevingsplan wordt een raming van de kosten en opbrengsten opgenomen.

### B) Organische gebiedsontwikkeling

1. In het omgevingsplan is geen tijdvak bepaald.
2. Kostenverhaal is beperkt tot de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn in het openbare gebied.
3. De kosten worden begrensd op het niveau van de bouwactiviteit en niet op het niveau van het kostenverhaalsgebied als geheel. Daarvoor wordt kort voor de start van de bouwactiviteit een waardevermeerderingstoets uitgevoerd. Er wordt getoetst aan de waardevermeerdering ten gevolge van de aanvraag voor een te verrichten activiteit. Het te verhalen bedrag mag niet hoger zijn dan de waardevermeerdering op het eigen perceel. Dit voorkomt dat een initiatiefnemer meer moet betalen dan zijn grond in waarde is gestegen. De verhaalbare kosten zijn opgenomen in de kostensoortenlijst zoals ook opgenomen in de bijlage (bijlage IV onderdeel A van het Omgevingsbesluit).
4. Het omgevingsplan hoeft slechts het maximale kostenverhaal voor het gebied (kostenplafond) te vermelden en de maximale kostenverhaalbijdrage per activiteit.

Binnen voornoemde 2 methodes van kostenverhaal kunnen de volgende instrumenten worden ingezet:

#### Anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk)

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over regulier kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenaemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag.

Ook is het mogelijk meer zaken te regelen in de anterieure overeenkomst, te denken valt aan al dan niet afdwingbare financiële bijdragen, locatie-eisen, woningbouwcategorieën en allerlei andere zaken. Deze extra contracteerbevoegdheid volgt uit het Burgerlijk Wetboek.

#### Publiekrechtelijk kostenverhaal

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het regulier kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan in het omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking van het omgevingsplan afgekort BOPA) of een projectbesluit.

- De gemeente gaat over het omgevingsplan.
- Een gemeente, een provincie of de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) kunnen een omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan verlenen.
- Een waterschap, provincie, of minister kan een projectbesluit vaststellen.

Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning. De overheid mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

#### Posterieure overeenkomst

Ook nadat in het omgevingsplan een grondslag is gelegd voor het verhalen van de kosten, kunnen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten over kostenverhaal. Dat noemt men in de praktijk de 'posterieure overeenkomst'. In dat geval moet de gemeente de regels over kostenverhaal in het omgevingsplan in acht nemen.

Nieuwe onderwerpen mogen meegenomen worden, onder de Wro mocht dit niet. Er mogen alleen niet meer kosten worden verhaald dan in regels bij het omgevingsplan is aangegeven.

#### Kostenverhaalbeschikking

Als geen overeenkomst is gesloten loopt het verhalen van de kosten via een kostenverhaalbeschikking. Die is gebaseerd op de regels over kostenverhaal in het omgevingsplan of voorschriften over kostenverhaal in de omgevingsvergunning of het projectbesluit. Zodra een initiatiefnemer aan de slag wil, vraagt hij het bevoegd gezag om die beschikking. Pas ná betaling mag een initiatiefnemer gaan bouwen. Het bevoegd gezag en de initiatiefnemer kunnen afspraken maken over betaling in termijnen. In de beschikking wordt ook de afdwingbare financiële bijdrage opgenomen.

### Eindafrekening

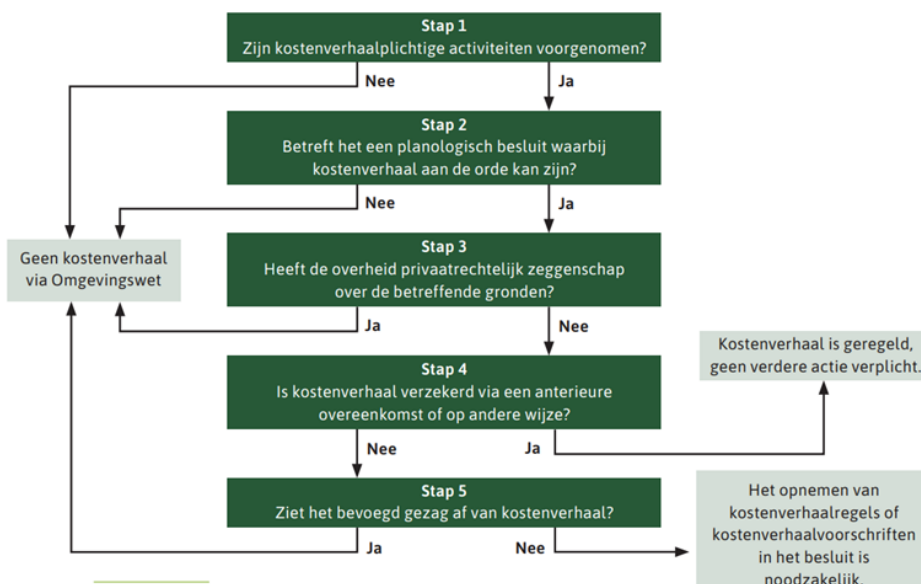
Omdat het bij betaling vaak nog om geraamde kosten gaat, kunnen de werkelijke kosten aanzienlijk afwijken. Ter bescherming van de eigenaar bepaalt de Omgevingswet dat bij publiekrechtelijk kostenverhaal die afwijkende kosten dan niet hoeft bij te betalen, maar soms wel geld terugkrijgt. Als bij de eindafrekening blijkt dat de verhaalde kosten hoger zijn dan de daadwerkelijk gemaakte kosten, vindt een evenredige terugbetaling plaats. De gemeente mag een meevaller van maximaal 5% van de betaalde bijdrage houden.

Zowel bij organische ontwikkeling als bij integrale ontwikkeling met een langjarig tijdvak kan de eindafrekening lang op zich laten wachten. Degene die betaald heeft kan daarom vanaf vijf jaar na de betaling om een eindafrekening voor zijn betaalde bijdrage vragen.

### 2.3 Stappenplan kostenverhaal

In de vorige paragrafen is het kostenverhaal onder de Omgevingswet toegelicht.

In het onderstaande schema is het stappenplan aangegeven wanneer kostenverhaal van toepassing is.



### 2.4 Samenvatting kostenverhaal

Zoals eerder vermeld zijn er dan 2 methodes voor zowel het private als het publiekrechtelijke kostenverhaal. In onderstaande tabel zijn de twee methodes samengevat langs elkaar gezet.

De **eerste kolom** (kostenverhaal met tijdvak) betreft **het integrale kostenverhaal** en de **tweede kolom** (kostenverhaal zonder tijdvak) betreft het **organische kostenverhaal**.

Kostenverhaal met tijdvak	Kostenverhaal zonder tijdvak
1. Toepasbaar in omgevingsplan, omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit	1. Alleen toepasbaar in een omgevingsplan
2. Met tijdvak van realisatie	2. Zonder tijdvak van realisatie
3. Uitgaande van eindbeeld (blauwdruk)	3. Eindbeeld niet bekend, uitgegaan wordt van representatief eindbeeld/scenario
4. Vastleggen kostenverhaalsgebied en omschrijving bovenwijkse kostensoorten	4. Vastleggen kostenverhaalsgebied en omschrijving bovenwijkse kostensoorten
5. (Gedetailleerde) raming van kosten, opbrengsten en uitwerking macroaftopping	5. Globale raming van totale kosten (t.b.v. bepaling kostenverhaalsplafond kostenverhaalsgebied)
6. Kostenverhaal bevat alle verhaalbare kosten bij integrale ontwikkeling kostenverhaalsgebied (uitgeefbare en niet-uitgeefbare gronden)	6. Kostenverhaal beperkt tot alle verhaalbare kosten, m.u.v. werken die nodig zijn voor uitgeefbare gronden
7. Toepassing kostensoortenlijst (bijlage IV sub A en B Omgevingsbesluit)	7. Toepassing kostensoortenlijst (bijlage IV sub A Omgevingsbesluit)
8. Raming inbrengwaarde o.b.v. nieuwe grondslagen (taxatie o.b.v. onteigeningswaarde of WOZ-waarde)	8. Raming inbrengwaarde o.b.v. nieuwe grondslagen (taxatie o.b.v. onteigeningswaarde of WOZ-waarde)
9. Toepassing macroaftopping (maximering kostenverhaal) op niveau kostenverhaalsgebied	9. Vaststelling kostenverhaalsbijdrage o.b.v. toets waardevermeerdering bij concrete activiteit
10. Kostenverhaalsbijdrage voor alle eigendommen binnen kostenverhaalsgebied is bekend	10. Hoogte kostenverhaal op voorhand onzeker (maximumbijdrage per activiteit in omgevingsplan)
11. Sprake van algehele binnenplanse verevening (omslag naar opbrengstverhoudingen en verrekening inbrengwaarde). Dit kan leiden tot negatieve exploitatiebijdrage.	11. Geen sprake van gedeeltelijke binnenplanse verevening (omslag naar opbrengstverhoudingen). Waardevermeerderingstoets kan ertoe leiden dat een nihilbijdrage ontstaat.
12. Geen expliciet besluit meer nodig bij niet-vaststellen van publiekrechtelijke regeling kostenverhaal	12. Geen expliciet besluit meer nodig bij niet-vaststellen van publiekrechtelijke regeling kostenverhaal

## 2.5 Verhaalbare kosten: opsomming wetteksten

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet gaat over Kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen (zogenaamde Bopa's).

In artikel 13.11 van de Omgevingswet is het volgende bepaald:

### 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.
  - c. Bij algemene maatregel van bestuur wordt bepaald in welke gevallen het bestuursorgaan kan besluiten om de kosten niet te verhalen.

Artikel 13.12 Omgevingswet luidt:

### Artikel 13.12 (verbod activiteiten 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.

Dit betekent dat er niet gebouwd mag worden voordat betalingen op grond van een anterieure, postereure overeenkomst of publiekrechtelijke beschikking zijn betaald.

Dit geldt alleen voor reguliere kostenverhaal en niet voor de afdwingbare en/of vrijwillige financiële bijdragen.



Afdeling 8.4 van het Omgevingsbesluit bevat de nadere uitwerking van het kostenverhaal. Hieronder staan enkele van deze bepalingen opgesomd.

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

**Artikel 8.13 (kostenverhaalplichtige activiteiten)**

Bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties voor een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties, voor 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 gebruiksfunctie ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Voor de verhaalbare kosten wordt in artikel 8.15 Omgevingsbesluit verwezen naar de eerder aangehaalde zogenaamde kostensoortenlijst (zie **bijlage 2**), die nader is uitgewerkt in bijlage IV van het Omgevingsbesluit:

**Artikel 8.15 (verhaalbare kostensoorten)**

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

- a. voor de 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.

Hierbij geeft tabel A de verhaalbare kosten weer die betrekking hebben op het kostenverhaal zonder tijdvak en betreft alleen kosten die betrekking hebben op de openbare ruimte. Tabel A en B tezamen geven de verhaalbare kosten weer die betrekking hebben op het kostenverhaal met tijdvak. Hierbij hebben de kosten in tabel B betrekking op de kosten die gemaakt worden voor de kavels.

**2.6 Verhaalbare financiële bijdragen: wettelijke bepalingen**

Afdeling 13.7 Omgevingswet gaat over Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied.

De vrijwillige financiële bijdrage - opvolger van artikel 6.24 Wro – is opgenomen in **artikel 13.22** en dient onderbouwd te worden in de omgevingsvisie of programma.

Daarnaast is het mogelijk specifiek bepaalde financiële bijdragen verplicht op te leggen in het omgevingsplan, verwezen wordt naar de wettekst opgenomen in **artikel 13.23** voor deze verplichte financiële bijdrage en **artikel 13.24** voor de wijze van verhaal van deze verplichte bijdrage, t.w. veelal bij beschikking.

In afdeling 8.5 van het Omgevingsbesluit (artikel 8.20 e.v.) is bepaald waarover financiële bijdragen voor de ontwikkeling van een gebied kunnen worden overeengekomen.

Artikel 8.20 behandelt de vrijwillige financiële bijdrage en artikel 8.21 en 8.22 gaat over de afdwingbare financiële bijdrage.

In artikel 8.20 omgevingsbesluit zijn de activiteiten bepaald waarover in een overeenkomst bepalingen over financiële bijdragen kunnen worden opgenomen.

**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, als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voor:
  - 1°. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2°. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt; of
  - 3°. een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Artikel 8.21 geeft de categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald:

**Artikel 8.21 (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 de landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwingen 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 diersoorten 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 het 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 van 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.

Tot slot geeft **artikel 8.22** regels over de eindafrekening ingeval van verplichte financiële bijdragen.

**Artikel 8.22 (regels over eindafrekening van financiële bijdragen)**

1. Als op grond van artikel 13.23, eerste lid, van de wet in een omgevingsplan wordt bepaald dat voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving een financiële bijdrage wordt verhaald, worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over de eindafrekening van de financiële bijdragen die met toepassing van artikel 13.24 van de wet worden verhaald. Daarbij wordt in ieder geval bepaald binnen welke termijn de eindafrekening plaatsvindt.
2. Als bij de eindafrekening blijkt dat de voor de ontwikkeling beoogde financiële bijdrage lager is dan de op grond van de beschikking, bedoeld in artikel 13.24 van de wet, betaalde geldsom, betaalt het college van burgemeester en wethouders het verschil terug met rente.

### 3 Toetsingscriteria voor Publiekrechtelijke Kostentoekening

In artikel 13.11 Omgevingswet zijn de uitgangspunten bepaald waar bij het regulier kostenverhaal rekening mee gehouden moet worden.

**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.

In de wetstoelichting wordt bij publiekrechtelijk kostenverhaal gesproken over de 3 toetsingscriteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (PPT-criteria). **Deze criteria gelden dus alleen bij het publieke kosten verhaal en de evt. op basis daarvan te sluiten posterieure overeenkomst.**

In het zogenaamde anterieure traject bestaat op dit punt onderhandelingsvrijheid, en kan de gemeente inzetten op een hogere bijdrage mits redelijk en billijk.

**LET OP:** We hebben het in hoofdstuk 3 over kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen waarvoor de onderstaande 3 criteria gelden. Hoofdstuk 4 gaat over financiële bijdragen, de onderstaande 3 criteria zijn hier niet aan gekoppeld.

#### 3.1 Profijt

De eerste toets betreft de beoordeling of een locatie nut heeft van de aan te leggen voorziening. Aangevoerd zal moeten worden dat het exploitatiegebied in enige mate profijt heeft van de betreffende voorziening. Dit is een absoluut criterium, het is ja of nee. Veel of weinig is hierbij niet van toepassing.

#### 3.2 Toerekenbaarheid

Hierbij wordt getoetst of er een causaal verband is tussen de ontwikkelingslocatie en de te treffen voorziening. Zou de voorziening ook aangelegd worden als de betreffende locatie niet tot ontwikkeling zou worden gebracht? Maar ook andersom: wordt een ontwikkeling (mede) mogelijk door een getroffen of te treffen voorziening. Aangevoerd zal moeten worden dat de voorziening ook mede voor de betreffende ontwikkelingslocatie wordt aangelegd. Ook hier is sprake van een absoluut criterium.

#### 3.3 Proportionaliteit

Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten over deze locaties verdeeld waarbij de verdeling plaatsvindt naar rato; de locatie met het meeste profijt draagt het meeste bij.

#### 3.4 Tot slot

Van veel voorzieningen zullen ook de bestaande woningen en bedrijven profijt hebben. Hieraan zal dan ook naar rato een bijdrage worden toegerekend. Bij voorzieningen die een groot deel van de gemeente bestrijken zal dan ook het merendeel van de voorziening aan de bestaande wijken zijn toe te rekenen. Het gevolg hiervan is dat per definitie slechts een klein gedeelte van een dergelijke investering aan de nieuwbouwlocaties is toe te rekenen. Financiering van het niet als bovenwijken aan ontwikkelingslocaties



toe te rekenen deel zal dan uit de algemene middelen moeten plaatsvinden, al dan niet met bijdragen van derden.

Uit het proportionaliteitsbeginsel volgt een percentage van de investering dat aan een locatieontwikkeling is toe te rekenen.

Indien bovenwijkse voorzieningen worden toegerekend aan het plan, zal dit mogelijk consequenties hebben voor de financiële bijdragen ten behoeve van deze voorziening, die financiële bijdragen komen dan (deels) te vervallen.

## 4 De vraag- en bestedingscriteria voor financiële bijdragen

### 4.1 Inleiding

In de omgevingsvisie worden 6 opgaven genoemd voor de gemeente Peel en Maas waar aan gewerkt gaat worden. Dit zijn:

1. Zo worden we duurzamer
2. Een gezonde en veilige leefomgeving
3. Het versterken van natuur en biodiversiteit
4. Goed wonen voor iedereen
5. Toekomstgericht ondernemen
6. Balans in het buitengebied

Nog niet iedere opgave is even gedetailleerd uitgewerkt. Dit geldt zowel voor de ontwikkellocaties als voor de investeringen in de infrastructuur en de openbare ruimte. De plannen kennen dan ook verschillende niveaus van gedetailleerdheid. In sommige gevallen is een uitgebreide calculatie aanwezig, in andere gevallen zijn aannames gedaan op basis van kengetallen. De toetsingscriteria waaraan de vraag voor een bijdrage of besteding uit de voorzieningen en fondsen moet voldoen worden in dit hoofdstuk weergegeven. Binnen deze kaders kan het college hun privaatrechtelijke taak uitoefenen. Immers het sluiten van anterieure overeenkomsten en de daarbij horende bijdragen is een privaatrechtelijke taak en dus op basis van artikel 6.12 gemeentewet voor het college.

### 4.2 Publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen

De gemeente Peel en Maas gaat, mede op basis van de omgevingsvisie Peel en Maas, door met het doen van investeringen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef-, werk- en recreatieve kwaliteiten. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren, onroerend goed. De gemeente vindt het daarom gerechtvaardigd om bijdragen te vragen voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. De bijdragen die gevraagd worden zijn opgesomd in artikel 8.21 omgevingsbesluit (zie paragraaf 2.6) en betreffen:

- a. aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden
- b. aanleg of verandering van aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur. Of voor het herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen
- c. aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang
- d. aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur
- e. ontwikkelingen om een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken
- f. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat

Onder de Omgevingswet worden de huidige bijdragen voortgezet alleen vallen zij dan onder een andere benaming. De conversietabel luidt als volgt:

Gevraagde bijdrage oud	Gevraagde bijdrage nieuw	Gekoppelde reserve
Fonds infrastructurele werken	aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang	Reserve fonds infrastructurele werken
Herstructureringsfonds	stedelijke herstructurering	Reserve herstructureringsfonds
Parkeerfonds	aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang	Reserve Parkeerfonds
Kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling	aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden	Reserve kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling
Glastuinbouwgebied Tangbroek	aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang	Reserve ontsluiting glastuinbouwgebieden
n.v.t.	ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken	Reserve huisvestingsfonds

De Omgevingswet maakt het mogelijk om ook voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad een bijdrage te gaan vragen. Van die mogelijkheid willen wij gebruik maken door de invoering

van een "bijdrage sociale huisvesting" en deze in een nieuw ingestelde reserve "reserve huisvestingsfonds" te storten. Nadere toelichting volgt verder in dit hoofdstuk.

De toevoegingen en bestedingen van de diverse reserves zullen jaarlijks worden toegelicht en zo nodig geactualiseerd in de paragraaf grondbeleid.

a. Aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden

De bijdragen die gevraagd worden voor de aanpassingen van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden worden gestort in de **reserve kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling**. Daar waar mensen niet op eigen terrein of in de nabijheid van hun ontwikkeling kunnen voldoen aan de kwaliteitseisen landelijk gebied kunnen zij, indien de gemeente hiermee instemt, een afdracht doen aan het fonds. De gemeente zal de opgaven dan overnemen en elders in de gemeente realiseren. De tarieven die gevraagd worden staan in **bijlage 1 en 3**. De ontvangen bijdragen zullen gereserveerd worden en aan de bestedingsdoelen in **bijlage 3** worden besteed.

Vraagcriteria:

1. Zie Kwaliteitskader Peel en Maas/Limburgs Kwaliteitsmenu of het aangepaste/nieuwe kwaliteitskader.
2. Daar waar deze criteria niet in voorzien wordt maatwerk geleverd.

Bestedingscriteria:

1. Het college stelt een lange termijn planning op van locaties die voor kwaliteitsverbetering in aanmerking komen en maakt een inschatting van de te maken kosten.

b. aanleg of verandering van aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur. Of voor het herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen

Hiervoor worden op dit moment nog geen bijdragen gevraagd.

c. aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang

Hierbinnen onderscheiden wij **3 onderdelen**. Enerzijds betreft het bijdragen voor infrastructuurle maatregelen en anderzijds bijdragen voor parkeermaatregelen. Hiervoor zijn reeds 3 bestaande reserves beschikbaar, de reserve infrastructuurle werken, **de reserve ontsluiting glastuinbouwgebieden en de reserve parkeerfonds**.

**Bijdragen infrastructuurle maatregelen**

Deze bijdrage wordt gevraagd ten behoeve van toekomstige infrastructuurle maatregelen die nodig zijn doordat zich meer initiatieven voordoen in de nabijheid van een initiatief. Reden is dat een kleine uitbreiding niet altijd direct aanleiding geeft tot aanpassingen aan de bestaande infrastructuur maar dat meerdere initiatieven dit wel doen. Om ervoor te zorgen dat kleinere initiatieven bijdragen aan deze kosten wordt deze bijdrage gevraagd.

Daarnaast is er een specifieke bijdrage voor het projectgebied Tangbroek te Baarlo. Hiervoor is een aparte reserve in het leven geroepen.

Voor de algemene bijdrage infrastructuurle werken gelden de volgende criteria:

Vraagcriteria:

1. De bijdrage wordt gevraagd per m<sup>2</sup> uit te geven gronden, of per m<sup>2</sup> bvo indien de floor-space-index (fsi) >1.
2. De bijdrage is verschuldigd over de gronden of m<sup>2</sup> bvo die planologisch herzien worden en die daardoor een hogere gebruikswaarde genereren.
3. Indien er sprake is van een ontwikkeling waarbij het aantal m<sup>2</sup> of m<sup>2</sup> bvo toeneemt en/of ook de druk op de infrastructuurle voorzieningen toeneemt dan is een bijdrage verschuldigd over de toename.
4. Indien er sprake is van een ontwikkeling waarbij het aantal m<sup>2</sup> of m<sup>2</sup> bvo afneemt en/of ook de druk op de infrastructuurle voorzieningen afneemt dan is geen bijdrage verschuldigd.
5. Er wordt onderscheid gemaakt in het tarief tussen een bijdrage voor uit te geven bedrijfsmatig te gebruiken grond en woningbouwgrond. Onder bedrijfsmatige grond worden verstaan commerciële functies: industrieterreinen, winkels, kantoren, kassen, schuren, etc.

- d. Dit onderscheid tussen bedrijfsmatige grond en grond ten behoeve van woningbouw wordt gemaakt omdat de draagkracht (verkooprijzen) van deze gronden verschillen.
6. Bij grondgebonden woningen wordt de bijdrage gevraagd over maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per woning. Dit geldt voor zowel reguliere woningen als voor (agrarische en overige) bedrijfswoningen.
7. Voor recreatiewoningen (geen bedrijfswoning zijnde), tijdelijke huisvesting of maatschappelijke functies wordt een tarief van 50% van het tarief voor wonen gehanteerd.
8. Voor agrarische bebouwing (geen bedrijfswoning zijnde) wordt een tarief van 50% van het tarief van bedrijven gehanteerd.
9. In afwijking van het bepaalde onder 2 wordt voor de bepaling van het planologisch herziene oppervlakte van tijdelijke huisvesting en recreatiewoningen uitgegaan van het te bebouwen oppervlak met bijbehorend terras/(half)verharding (indicatief een diepte van 2m1 over de lengte van de tijdelijke huisvesting);
10. Daar waar deze criteria niet in voorzien wordt maatwerk geleverd.

**Bestedingscriteria:**

1. De werken die hieronder vallen zijn zoals aangegeven in **bijlage 4**.
2. Het college stelt een lange termijn planning op van de voorziene infrastructurele werken en maakt een inschatting van de te maken kosten.

Voor de **ontsluiting tuinbouwgebied Tangbroek** gelden specifieke criteria.

Bij raadsbesluit van mei 2012 inzake de Structuurvisie Glastuinbouwconcentratiegebied Tangbroek zijn investeringen mogelijk gemaakt voor het gebied Tangbroek, de kapitaallasten van die investeringen zijn gedekt uit de reserve ontsluiting glastuinbouwgebieden. Een 3-tal infrastructurele voorzieningen zijn toen niet gerealiseerd. Hiervoor is bepaald dat toekomstige uitbreidingen in het gebied Tangbroek een bijdrage aan de reserve ontsluiting glastuinbouwgebieden verschuldigd zijn en dat t.z.t. – na votering krediet door de raad – de extra benodigde infrastructurele voorzieningen, zoals voorgesteld in die structuurvisie betaald zullen worden.

**Vraagcriteria:**

De bijdrage is verschuldigd per nieuwe m<sup>2</sup> bestemmingsvlak glastuinbouw/containerbouw incl. gietwaterbassins binnen de glasvlakken. Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd conform de kostenstijgingen opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties.

**Bestedingscriteria:**

De opgesomde infrastructurele werken zoals overgenomen in de **bijlage 5**. Realisatie is echter afhankelijk van de nieuwe en uitbreiding bestaande vestigingen in het gebied Tangbroek.

**Bijdrage parkeervonds**

Bij nieuw- en verbouw plannen dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd conform het bestemmingsplan “parapluplan parkeernota Peel en Maas”.

- Indien een planologische maatregel onvoldoende voorziet in de parkeermogelijkheden dan kan het college van burgemeester en wethouders het plan afwijzen of bij wijze van uitzondering toestemming geven om op een andere wijze in de nodige parkeerruimte te voorzien. Deze toestemming wordt slechts verleend indien het aanleggen van parkeerplaatsen redelijkerwijs niet mogelijk of acceptabel is en binnen aanvaardbare loopafstand en binnen een redelijke termijn alsnog in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.  
Aan deze ontheffing zal de verplichting worden verbonden om een financiële bijdrage te leveren ter compensatie van het niet kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De financiële verplichting wordt gekoppeld aan de af te sluiten overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.
- Een bijdrage aan het parkeervonds wordt ook gevraagd voor die plannen die niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen (op eigen terrein), maar waarbij wel parkeren elders in het plan is/wordt voorzien. De verschuldigde bijdrage voor deze nieuwe plannen zal in de praktijk rechtstreeks ten gunste van het betreffende plan komen om van daaruit de kosten en gedeelde inkomsten uit verkoop grond te verevenen.

**Vraagcriteria:**

1. De bijdrage wordt alleen gevraagd indien er een planologische wijziging wordt gevraagd.
2. De hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen worden gebaseerd op het totale norm van het te bebouwen perceel volgens het parapluplan parkeernota Peel en Maas of diens opvolger.
3. De bijdrage wordt gevraagd indien onvoldoende parkeergelegenheid te realiseren is op eigen terrein en/of in het openbaar gebied.
4. De bijdrage wordt vormgegeven in een bijdrage per niet gerealiseerde parkeerplaats, waarbij afgerond wordt op één cijfer achter de komma.
5. De bijdrage is afhankelijk van locatie en ligging van het plan.

6. Daar waar deze criteria niet in voorzien wordt maatwerk geleverd.

Bestedingscriteria:

1. Voor de te ontvangen middelen worden door de gemeente Peel en Maas parkeerplaatsen in de nabijheid van het initiatief, daar waar de parkeerbehoefte ontstaat, gerealiseerd. De bijdrage per parkeerplaats is gespecificeerd in **bijlage 6**.

d. aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur

Hiervoor worden op dit moment nog geen bijdragen gevraagd.

e. ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken

De gemeente streeft er naar om een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te realiseren en rekening te houden met de woningbehoefte zoals blijkt uit het periodiek woningbehoefteonderzoek.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er met name behoefte is aan betaalbare woningbouw. Binnen het huisvestingsfonds onderscheiden wij 4 categorieën in het betaalbare segment. Dit zijn sociale huurwoningen, midden huurwoningen, goedkope koop en midden koop. Landelijk wordt de norm gehanteerd dat 2/3 van de nieuw te bouwen woningen in deze categorie moet vallen. Per categorie wordt als uitgangspunt gehanteerd:

- sociale huurwoningen: tot liberalisatiegrens (2023 = € 808,06)
- midden huurwoningen: tot € 1.096 kale huur (prijspeil 2023)
- goedkope koopwoning: tot € 280.000 vrij op naam (VON)
- midden koopwoning: tot € 355.000 VON (NHG grens 2023)

We zien in de praktijk dat in woningbouwplannen van derden het vaak financieel onaantrekkelijk is om sociale woningbouw te realiseren waardoor deze plannen vooral (middel)dure koop bevatten. Dit is vooral aan de orde bij plannen met één of enkele woningen. Het is bij deze kleinere ontwikkelingen financieel niet aantrekkelijk om in het betaalbare segment te bouwen omdat dan niet (voldoende) gecompenseerd kan worden via duurdere woningen in het plangebied. Om initiatiefnemers toch te verleiden om de gewenste betaalbare woningen te bouwen wordt enerzijds een bijdrage gevraagd indien niet voldaan wordt aan de norm en anderzijds wordt een bijdrage in het vooruitzicht gesteld indien wel aan de norm wordt voldaan.

Deze bijdragen worden toegevoegd/onttrokken aan de ingestelde reserve "huisvestingsfonds" (hierna: huisvestingsfonds).

Wij maken onderscheid tussen de woning- en kavelsplitsing en de overige woningbouwinitiatieven. De regeling woning- en kavelsplitsing is 19 september 2022 vastgesteld en wordt eind 2023 – begin 2024 geëvalueerd. Hierna zal beoordeeld worden of dit wordt voortgezet.

### **Woning- en kavelsplitsing**

Conform de regeling woning- en kavelsplitsing worden de volgende vraagcriteria gehanteerd bij woning- en kavelsplitsing:

De huidige bijdrage (vastgesteld 19-9-2022) bij woning- en woonkavelsplitsing is als volgt:

- een aanvullende bijdrage van € 82,- per m2 bovenop de huidige fondsbijdragen van € 18,00 per m2 zelfstandige woning die wordt toegevoegd (inclusief bijbehorende grond als het splitsingsinitiatief niet resulteert in sociale woningbouw). Hiermee komt de totale fondsbijdrage uit op €100,00 per m2.
- een aanvullende bijdrage is niet verschuldigd als het splitsingsinitiatief resulteert in sociale woningbouw zonder woningbouwcorporatie;
- als het splitsingsinitiatief resulteert in sociale woningbouw, dan draagt Peel en Maas maximaal € 15.000 per nieuwe zelfstandige woning bij op voorwaarde dat er een aantoonbaar tekort is.
- In de kernrandzone spreken we tot slot ook over een bijdrage van € 100,= per m2 extra als kwaliteitsbijdrage (volgend en in lijn met het Limburgs Kwaliteitskader). Een woning – of kavelsplitsing in de kernrandzone bedraagt dus € 200,= per m2. Dit bedrag komt overeen met de prijzen die gerekend worden voor toevoegingen woningen zoals Ruimte voor Ruimte.

Bij de bestedingscriteria sluiten wij aan bij de hierna vermelde "overige woningbouwinitiatieven"

### **Overige woningbouwinitiatieven**

Voor plannen die niet voldoen aan de norm van 2/3 betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur wordt een bijdrage gevraagd die gebaseerd is op de te behalen doelstelling. Dit houdt in dat plannen die hieraan niet (geheel) voldoen dienen bij te dragen aan plannen waar dit wel gerealiseerd wordt.

Voor het vragen van de bijdrage worden onderstaande vraagcriteria gehanteerd:

Vraagcriteria:

1. Bij het niet realiseren van 2/3 deel betaalbare woningbouw, waarvan 30% sociale huurwoningen, in een plan wordt een bijdrage gevraagd. De bijdrage wordt berekend over het aantal niet gerealiseerde woningen in de betaalbare woningbouw. Hierbij wordt het aantal (niet) te realiseren betaalbare woningen afgerond op één cijfer achter de komma.

De bijdrage bedraagt € 25.000,00 per niet gerealiseerde betaalbare wooneenheid.

Als tegemoetkoming voor partijen die wel voldoen aan de opgaven worden deze partijen gecompenseerd. Er wordt een bijdrage verstrekt voor een gerealiseerde sociale huurwoning en/of een midden huurwoning en voor een goedkope koopwoning (tot € 280.000 VON, prijspeil 2023). De hoogte van de bijdrage verschilt per categorie en is gebaseerd op het verschil in grondwaarde tussen een betaalbare woning en een vrije sector woning.

Op basis van de laatste residuele berekening, rapport Metafoor d.d. 09-08-2022, is dit bedrag bepaald op:

- De te ontvangen bijdrage bedraagt € 15.000 per gerealiseerde betaalbare huurwoning en bij een betaalbare koopwoning tot maximaal € 280.000 VON.
- De te ontvangen bijdrage bedraagt € 20.000 per sociale huurwoning bij een woningbouwcorporatie.

Bestedingscriteria:

1. Een woningcorporatie of een private partij die samenwerkt met een woningbouwcorporatie kan, indien tenminste 2/3 betaalbare woningen worden gerealiseerd en er een aantoonbaar tekort in de grondexploitatie is, een bijdrage ontvangen van € 20.000 per te realiseren sociale huurwoning tot maximaal het tekort in de grondexploitatie.
2. Een private partij kan, indien deze partij tenminste 2/3 betaalbare woningen realiseert en er een aantoonbaar tekort in de grondexploitatie is, een bijdrage ontvangen van € 15.000 per sociale huurwoning, midden huurwoning of betaalbare koopwoning tot € 280.000 VON tot maximaal het tekort in de grondexploitatie. De inbrengwaarde van de grond in deze grondexploitatie betreft de aankoopprijs c.q. marktwaarde van de grond, maar mag maximaal 20% zijn van de gemeentelijke grondprijs bouwrijpe grond voor de betreffende kern, volgens de gemeentelijke grondprijzenbrief..
3. In verband met staatssteun vindt de vorm van de bijdrage plaats door de bijdrage, naast het maximum van het tekort in de grondexploitatie, ook te maximeren tot bedrag dat de private partij verschuldigd is aan de gemeente voor de ontwikkeling uit hoofde van de financiële bijdragen.

De onderbouwing van de bijdrage vindt u in **bijlage 7**.

#### f. stedelijke herstructurering

Het doel van stedelijke herstructurering is het herontwikkelen van locaties die ruimtelijk niet passen binnen een omgevingsvisie en/of die niet aansluiten bij het omgevingsplan. De ontvangen bedragen worden gestort in de **reserve herstructurering**.

Wij onderscheiden 5 soorten herstructureringslocaties:

1. Sanering van milieuhinderlijke bedrijven uit de woonomgeving.  
Daarbij wordt onder een milieuhinderlijk bedrijf verstaan:  
een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer/Omgevingswet (besluit activiteiten leefomgeving (bal)), welke als gevolg van de activiteiten een belemmering vormt voor de geplande of reeds bestaande woningbouw.
2. Herstructurering/revitalisering van industrie- of bedrijventerreinen dan wel agrarische bedrijven of terreinen. Hieronder wordt verstaan het opknappen dan wel slopen van bestaande verouderde ondoelmatige bedrijfs- dan wel agrarische bebouwing of herinrichting van bedrijfs- dan wel agrarische terreinen met als doel het imago van het betreffende industrie- dan wel bedrijven- of agrarisch terrein te verbeteren of het verkrijgen van uitgeefbare grond voor industrie-, bedrijfs- of agrarische vestiging. Daarnaast wordt daaronder ook verstaan het geheel of gedeeltelijk verbeteren en/of herinrichten van de openbare ruimte van de bestaande industrie-, bedrijven en/of agrarische terreinen.
3. Herstructurering c.q. herinrichting van de bestaande woningbouwlocaties. Hieronder wordt verstaan het geheel of gedeeltelijk slopen van bestaande woningen en vervolgens realiseren van vervan-



gende nieuwbouw al dan niet in combinatie met de herinrichting van de openbare ruimte van het betreffende gebied dan wel de herinrichting van de woonomgeving. Doel daarvan is om de bestaande verouderde woningvoorraad en omgeving aan te passen aan de eisen die daaraan op het moment van uitvoering worden gesteld.

4. Sanering ongewenste planologische mogelijkheden in de omgeving.  
Er zijn situaties bekend waar op dit moment planologisch mogelijkheden liggen die gezien de omgevingsvisie niet gewenst zijn.
5. Aanpassen ongewenste architectonische en stedenbouwkundige omgeving.  
Er kunnen situaties zijn waarbij het vanuit architectonische of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om gebouwen te herstructureren of te veranderen. Dit kan onder andere door particulieren een bijdrage te geven in het aanpassen van hun bebouwing.

#### Vraagcriteria:

1. De bijdrage wordt gevraagd per m<sup>2</sup> uit te geven gronden, of per m<sup>2</sup> bvo indien de floor space index (fsi) > 1. (fsi = verhouding kavel en bvo's op de kavel. Als het ter realiseren bvo's groter is dan de kavel dan wordt de afdracht berekend over de m<sup>2</sup> bvo's.
2. De bijdrage is verschuldigd over de gronden of m<sup>2</sup> bvo die planologisch herzien worden en die daardoor een hogere gebruikswaarde genereren.
3. Indien er sprake is van een ontwikkeling waarbij het aantal m<sup>2</sup> of m<sup>2</sup> bvo toeneemt dan is een bijdrage verschuldigd over de toename.
4. Indien er sprake is van een ontwikkeling waarbij het aantal m<sup>2</sup> of m<sup>2</sup> bvo afneemt dan is geen bijdrage verschuldigd.
5. Er wordt onderscheid gemaakt in het tarief tussen een bijdrage voor uit te geven bedrijfsmatig te gebruiken grond en woningbouwgrond. Onder bedrijfsmatige grond worden verstaan commerciële functies: industrieterreinen, winkels, kantoren, kassen en schuren, etc.  
Dit onderscheid wordt gemaakt omdat de draagkracht (verkooprijzen) van deze gronden verschillen.
6. Bij grondgebonden woningen wordt de bijdrage gevraagd over maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per woning. Dit geldt voor zowel reguliere woningen als voor (agrarische en overige) bedrijfswoningen.
7. Voor recreatiewoningen (geen bedrijfswoning zijnde), tijdelijke huisvesting of maatschappelijke functies wordt een tarief van 50% van het tarief voor wonen gehanteerd.
8. Voor agrarische bebouwing (geen bedrijfswoning zijnde) wordt een tarief van 50% van het tarief van bedrijven gehanteerd.
9. In afwijking van het bepaalde onder 2 wordt voor de bepaling van het planologisch herziene oppervlakte van tijdelijke huisvesting en recreatiewoningen uitgegaan van het te bebouwen oppervlak met bijbehorend terras/(half)verharding (indicatief een diepte van 2m1 over de lengte van de tijdelijke huisvesting);
10. Daar waar deze criteria niet in voorzien wordt maatwerk geleverd.

#### Bestedingscriteria:

1. Het college stelt een lange termijn planning op van locaties die voor herstructurering in aanmerking komen en maakt een inschatting van de te maken kosten zoals aangegeven in **bijlage 8**.

## 5 Overgangsregeling

### 5.1 Algemeen

Deze nota kostenverhaal en financiële bijdragen zal gelden vanaf 1.1.2024 voor nieuwe aanvragen op grond van de Omgevingswet.

Deze nota zal als programma opgenomen worden in de omgevingsvisie die op 5 juli 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Gelijktijdig met het vaststellen van deze nota zullen de tarieven opnieuw bepaald worden. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 1.

De oude regeling kostenverhaal, met daarin het verhaal van financiële bijdragen zal vooralsnog nog niet worden ingetrokken, omdat deze nog van toepassing is op lopende zaken.

De bestedingsdoelen voor de diverse financiële bijdragen zullen als bijlagen bij deze nota worden toegevoegd.

### 5.2 Overgangsregeling gemeentelijke grondexploitaties

De gemeentelijke grondexploitaties die reeds zijn vastgesteld behouden hun oude regime van kostenverhaal ten tijde van het vaststellen van de eerste grondexploitatie.

### 5.3 Overgangsregeling particuliere grondexploitaties/ bouwplannen

Particuliere ontwikkelaars die verzoeken om planologische wijziging indienen vanaf 1.1.2024 zullen te maken krijgen met het nieuwe kostenverhaal, alsdan is er sprake van kostenverhaal en verplichte financiële bijdragen.

#### **5.4 Bevoegdheid college**

Het college behoudt zich het recht voor om af te kunnen wijken van de vraag- en bestedingscriteria bij de diverse financiële bijdragen.

## Bijlage 1 Tarieventabel met toelichting

	Agrarische ontwikkeling	Recreatieve of tijdelijke ontwikkeling	Overige ontwikkeling **	Agrarische ontwikkeling	Recreatieve of tijdelijke ontwikkeling	Woning- en kavelpitaring	Overige ontwikkeling **
	buiten contour	buiten contour	buiten contour	binnen contour	binnen contour	binnen contour	binnen contour
<b>Fonds Infrastructurele werken</b>	Bedrijfswooning: 100% tarief wonen overig: € 8,00 per m <sup>2</sup> (50% tarief bedrijven)	Bedrijfswooning: 100% tarief wonen overig: € 7,00 per m <sup>2</sup> (50% tarief wonen)	Tarief per m <sup>2</sup> wonen € 14,00 bedrijf € 16,00	Bedrijfswooning: 100% tarief wonen overig: € 8,00 per m <sup>2</sup> (50% tarief bedrijven)	Bedrijfswooning: 100% tarief wonen overig: € 7,00 per m <sup>2</sup> (50% tarief wonen)	Tarief per m <sup>2</sup> € 14,00	Tarief per m <sup>3</sup> wonen € 14,00 bedrijf € 16,00
<b>Herstructureringsfonds</b>	Bedrijfswooning: 100% tarief wonen overig: € 5,00 per m <sup>2</sup> (50% tarief bedrijven)	Bedrijfswooning: 100% tarief wonen overig: € 4,00 per m <sup>2</sup> (50% tarief wonen)	Tarief per m <sup>2</sup> wonen € 8,00 bedrijf € 10,00	Bedrijfswooning: 100% tarief wonen overig: € 5,00 per m <sup>2</sup> (50% tarief bedrijven)	Bedrijfswooning: 100% tarief wonen overig: € 4,00 per m <sup>2</sup> (50% tarief wonen)	Tarief per m <sup>2</sup> € 8,00	Tarief per m <sup>3</sup> wonen € 8,00 bedrijf € 10,00
<b>Parkeertfonds</b>	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw of € 20.000 excl BTW binnen centrum Panningen	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw of € 20.000 excl BTW binnen centrum Panningen
<b>Reserve huisvestingsfonds</b>	n.v.l.	n.v.l.	Tarief € 25.000,00 per woning.	n.v.l.	n.v.l.	Tarief € 82,00 per m <sup>2</sup>	Tarief € 25.000,00 per woning.
<b>Kwaliteitsmenu buiten contour ***</b>	Ja, bijdrage afhankelijk van ontwikkeling	Ja, bijdrage afhankelijk van ontwikkeling	Ja, bijdrage afhankelijk van ontwikkeling	n.v.l.	n.v.l.	€ 100,00 per m <sup>2</sup>	n.v.l.
<b>Reserve ontsluiting glastuinbouwgebieden</b>	€ 4,10 per m <sup>2</sup> * bestemmingsvlak glas/containerbouw incl. getwaterbassin binnen de glasvlakken	n.v.l.	n.v.l.	n.v.l.	n.v.l.	n.v.l.	n.v.l.
* dit geldt alleen voor het glastuinbouwconcentratiegebied Tangbroek, bijdrage jaarlijks te indexeren zie bijlage 5							
** per woning geldt een maximum van 1.000 m <sup>2</sup> waarover de bijdrage wordt berekend.							
*** Voor de tarieven wordt verwezen naar bijlage 3							

## Bijlage 2: De tabellen A en B van de in bijlage IV aangegeven verhaalbare kostensoorten (Omgevingsbesluit)

### BIJLAGE IV BIJ ARTIKEL 8.15 VAN DIT BESLUIT (KOSTENSOORTEN)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 8.15, zijn de in de tabellen A en B bedoelde kostensoorten.

<b>A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak</b>	
<b>A1</b>	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
<b>A2</b>	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
<b>A3</b>	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
<b>A4</b>	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
<b>A5</b>	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
<b>A6</b>	De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
<b>A7</b>	De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
<b>A8</b>	De kosten van de aanleg of wijziging van: 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsstallingen, 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
<b>A9</b>	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
<b>A10</b>	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
<b>A11</b>	Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet
<b>A12</b>	Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
<b>A13</b>	De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
<b>A14</b>	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>B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A</b>	
<b>B1</b>	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
<b>B2</b>	De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
<b>B3</b>	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
<b>B4</b>	De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1



### Bijlage 3 Bestedingsdoelen reserve kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling en bepaling tarief

Voor de doelen en de bijdragen wordt verwezen naar de laatste versie van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas en het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De tarieven voor het kwaliteitskader zijn van toepassingen op de gebieden zoals die ooit door de Provincie zijn aangewezen als zijnde de gebieden buiten de rode contouren.

Tot het moment dat we een nieuwe nota ruimtelijke kwaliteit hebben, zullen we voor het verhaal van de financiële bijdragen voor het kwaliteitsfonds terugvallen op het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas en (een deel van) het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De volgende tarieven zullen worden gehanteerd:

Toevoeging solitaire woning *	100,00	per m2
Toevoeging solitair bedrijf	35,00	per m2
Nieuwe uitbreidingsgebieden wonen *	5,00	per m2
Uitbreiding bedrijventerrein	5,00	per m2
Bijdrage sloop bebouwing	25,00	per m2
Bijdrage sloop kassen	5,00	per m2
* Bij woningen geldt een maximum van 1.000 m2 waarover de bijdrage wordt berekend		

Verder staan er in bovengenoemde documenten nog tarieven ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de planologische wijziging. Deze landschappelijke bijdragen in natura of geld zijn nadrukkelijk ook van toepassing.

#### Bijlage 4 Bestedingsdoelen reserve infrastructurele werken en bepaling tarief

Woonmarkt onderzoek		uitgeefbaar		uitbreiding Industriele rein		uitgeefbaar	
	Nodig nieuwe woningen	1.276	stuks	Panningen	30.000	m2	
	Gemiddelde kavelgrootte	225	m2	Meijel	30.000	m2	
				Maasbree	42.000	m2	
				Derden	20.000	m2	
	<b>Totaal uitgeefbaar woningbouw</b>	<b>287.100</b>	<b>m2</b>	<b>Totaal uitgeefbaar IT</b>	<b>122.000</b>	<b>m2</b>	
Nummer	Korte omschrijving	Raming bruto investering	Correctie zacht 75%	Verhaalbaar bedrag	Planning	hard/zacht	
1.	Tunnel onder Napoleonsbaan naar wijk Kuukven				2024-2030	zacht	
2.	Rotonde JF Kennedylaan nabij Gamma				2024-2030	zacht	
3.	Herinrichting van wegen vanwege diverse in- en uitbreidingsinitiatieven ivm veiligheid en leefbaarheid				2024-2030	zacht	
4.	Aansluiten netwerk voetpaden aan diverse bouwinitiatieven				2024-2030	zacht	
5.	Verbeteren fietsverbindingen				2024-2030	zacht	
6.	Aansluiting Kessel-Eik rotonde				2024-2030	zacht	
	Aansluiting Kessel-Eik ontsluitingsweg				2024-2030	zacht	
7.	Verkabeling hoogspanning Kessel-Kessel-eik				2024-2030	zacht	
8.	Fietsbrug Noorderwaard				2024-2030	zacht	
9.	Ontsluitingsweg De Schor				2024-2030	zacht	
		<b>€ 25.350.000</b>	<b>€ 19.012.500</b>	<b>€ 6.337.500</b>			
				totaal	m2	gemiddeld	
	Te verhalen bedrag per m2 (gemiddeld):			€ 6.337.500	409.100	€ 15,49	
				Aandeel in bedrag		per m2	Tarief afgerond
	Grondprijs wonen (basis hoogste prijs 2023)	€ 250,00	68%	€ 4.282.095	287.100	€ 14,91	€ 14,00
	Grondprijs bedrijven (basis hoogste prijs 2023)	€ 120,00	32%	€ 2.055.405	122.000	€ 16,85	€ 16,00
				<b>€ 6.337.500</b>	<b>409.100</b>		

De te vragen bijdrage infrastructurele werken bedraagt voor woningen € 14,00 per m2 ( bvo ) en voor bedrijven € 16,00 per m2 ( bvo ).

Bij woningen geldt een maximum van 1.000m2 waarover de bijdrage wordt berekend.

**Bijlage 5 Bestedingsdoelen ontsluiting tuinbouwgebied Tangbroek en bepaling tarief**  
(overgenomen uit de Structuurvisie Glastuinbouwconcentratiegebied Tangbroek dd. mei 2012)

Uit tabel: overzicht wegvakken, maatregelen en dekking						
Nr	Wegvak	Maatregel	Kosten prijspeil. 2012 excl. btw	Prio	Opmerking	Dekking
6	Tangbroek van kruispunt PUDU tot Schafelt	Reconstructie weg	223.300	2	indien uitbreiding Zomerbloei	Kostenverhaal
7	Weg naar/langs Zomerbloei	Nieuwe weg	375.550	2	Of voorlopig alleen toerit	Kostenverhaal
8	Ontsluitingsweg in Zuid	Nieuwe weg	375.550	2	Indien nieuwvestiging; mogelijk tijdelijk alleen toerit	Kostenverhaal
	<b>10% VTU excl. plankosten</b>		<b>974.400</b>			
De BTW is verhaalbaar via BCF (btw compensatie fonds) in verband met openbaarheid van wegen en groen.						
<b>De totale kosten hiervan bedragen:</b>						
		Kosten prijspeil 2012 inc. Vtu	25% plankosten			Totaal
	Infra (zie tabel 2.4)	974.400	243.600			<b>1.218.000</b>
*hier is met 25% plankosten gerekend, vanwege de lange intensieve voorbereidingstijd. Dit % wordt ook gehanteerd voor de ten laste van de gemeente blijvende kosten voor Tangbroek (zie 5.4).						
In totaliteit is binnen het plangebied van de structuurvisie Tangbroek rekening gehouden met de mogelijkheid tot uitbreiding van de glastuinbouw/containerbouw met 40 ha (400.000 m <sup>2</sup> ).						
Deze nieuwe m <sup>2</sup> glastuinbouw/containerbouw zullen bovenstaande kosten infra dienen te bekostigen, middels een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Dit komt neer op een bijdrage van € 3,05 per m <sup>2</sup> bestemmingsvlak glas/containerbouw incl. gietwaterbassins binnen de glasvlakken, prijspeil 1.1.2012.						
Indexering van deze bijdrage zal jaarlijks plaatsvinden conform de kostenstijgingen opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties.						
Als het totale gebied ontwikkeld zal worden zal er voldoende bijdrage binnenkomen om voornoemde infrastructurele investeringen te kunnen bekostigen. Ontwikkeling van en investering in genoemde infrastructurele werken is dus afhankelijk van de nieuwe vestigingen in het gebied Tangbroek.						

**Het geïndexeerde tarief anno 2023 bedraagt € 4,10 per m<sup>2</sup> bestemmingsvlak glas/containerbouw incl. gietwaterbassins binnen de glasvlakken.**

## Bijlage 6 Bestedingsdoel parkeervonds en bepaling tarief

De bijdrage voor het parkeervonds is verschuldigd op het moment dat niet kan worden voldaan aan de parkeernorm en de gemeente akkoord is met de realisatie in het openbaar gebied.  
 De bijdrage wordt berekend op de kosten voor de aanleg van een parkeerplaats.

grondkosten kavelprijs (gemiddeld, prijspeil 2023)	12,5 m2	€ 225,00	€ 2.812,50
parkeerverharding, bijkomende kosten incl. onvoorzien	12,5 m2	€ 130,00	€ 1.625,00
plankosten en vtu-kosten	35%	€ 1.625,00	€ 568,75
<b>totaal excl. btw</b>			<b>€ 5.006,25</b>
<b>Dit bedrag afgerond naar (excl. btw):</b>			<b>€ 5.000,00</b>
btw 21%			€ 1.050,00
<b>Bijdrage per parkeerplaats incl. btw:</b>			<b>€ 6.050,00</b>
korting per te gerelateerde parkeerplaats voor sociale huur:			
aangepast grondprijs van gemiddeld € 225 per m2(bvo) naar € 145 per m2 (bvo)			
	12,5 m2	€ -80,00	€ -1.000,00
<b>Bijdrage per parkeerplaats bij sociale huur, afgerond (excl. btw):</b>			<b>€ 4.000,00</b>
btw 21%			€ 840,00
<b>Bijdrage per parkeerplaats gerelateerd aan sociale huurkavel incl. btw:</b>			<b>€ 4.840,00</b>

### Bijlage 7 Bestedingsdoelen huisvestingsfonds en bepaling tarief

<u>Woonmarkt onderzoek</u>			
Nodig nieuwe woningen	1.276	stuks	
Gemiddelde kavelgrootte kavelsplitsing	400	m2	
<b>Totaal uitgeefbaar</b>	<b>510.400</b>	<b>m2</b>	
waarvan 2/3 betaalbaar	851	stuks	
Waarvan 30% soc.huur	383	stuks	
Betaalbaar ex.soc. Huur	468	stuks	
Restant exclusief betaalbaar	425	stuks	
<b>Op basis van toekenning nodig:</b>	<b>Aantal</b>		<b>Totaal nodig</b>
sociale huur	383	€ 25.000	€ 9.570.000
overige betaalbare woningen	468	€ 15.000	€ 7.018.000
<b>Totaal benodigd</b>			<b>€ 16.588.000</b>
aanwezig in fonds per 4 juli 2023			€ 1.000.000
<b>Benodigd</b>			<b>€ 15.588.000</b>
Te vragen per niet betaalbare woning	€ 36.649	(15.588.000 / 425)	
Te vragen per m2 woning- en kavelsplitsing	€ 91,62	per m2	
Dit bedrag afgrond naar nav draagkracht	€ 82	per m2	
Dit bedrag afgrond naar nav draagkracht	€ 25.000	per woning	



## Bijlage 8 Bestedingsdoelen herstructureringsfonds en bepaling tarief

In totaal zijn er 52 herstructureringslocaties met een totale WOZ waarde van afgerond € 20 miljoen.

			Toegekende Woz waarde herstr.locaties	25% Bijdrage 25% WOZ waarde	Aanwezig per 1-1-2023 in fonds	Nog te genereren middelen
Wonen	200.970	62%	€ 12.483.698,61	€ 3.120.924,65	€ 1.244.511,87	€ 1.876.412,78
Bedrijven	122.000	38%	€ 7.578.301,39	€ 1.894.575,35	€ 755.488,13	€ 1.139.087,22
	322.970		€ 20.062.000,00	€ 5.015.500,00	€ 2.000.000,00	€ 3.015.500,00

De wegingsfactor voor wonen en bedrijven tezamen wordt:  
 $€ 3.015.500 / 322.970 \text{ m}^2 = € 9,34 \text{ per m}^2$

Het aandeel van het tarief voor wonen en bedrijven wordt bepaald door de wegingsfactor op basis van de grondprijs toe te passen. De tarieven worden dan:

	reken- factor	Wegingsfactor 250 W en 120 I	Tarief	Tarief afgerond
Wonen	€ 5,81	68%	€ 8,60	€ 8,00
Bedrijven	€ 3,53	32%	€ 10,87	€ 10,00
	€ 9,34			

De te vragen bijdrage herstructureringsfonds bedraagt voor woningen € 8,00 per m<sup>2</sup> ( bvo ) en voor bedrijven € 10,00 per m<sup>2</sup> ( bvo ).

Bij woningen geldt een maximum van 1.000m<sup>2</sup> waarover de bijdrage wordt berekend.