

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

De raad van de gemeente Zundert;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13-02-2024;

gehoord het advies van de Ronde d.d. 12-03-2024;

gelet op de betreffende bepalingen in de Gemeentewet;

besluit:

1. het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen vast te stellen;
2. het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen in werking te laten treden een dag na die van de bekendmaking en terug te laten werken tot en met 1 januari 2024 voor ruimtelijke plannen onder de Omgevingswet;
3. per 1 januari 2024 het op 6 december 2011 vastgestelde beleidsdocument 'Bijdragen bovenwijkse voorzieningen' in te trekken voor nieuwe ruimtelijke plannen onder de Omgevingswet;
4. een nieuwe reserve Financiële bijdragen in te stellen;
5. het college te mandateren om het uitvoeringsbeleid voor plankosten van kleine plannen (tot en met vier woningen) jaarlijks vast te stellen.

1. Inleiding

Waarvoor dient dit programma?

Op grond van de Omgevingswet (Ow) is een gemeente verplicht om kosten in rekening te brengen die zij maakt voor nieuwe bouwplannen. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel het kostenverhaal. In afdeling 13.6 van de Ow is de wettelijke basis gelegd voor het kostenverhaal. Het kostenverhaal wordt verder uitgewerkt in het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or).

In deze wet- en regelgeving zijn een aantal categorieën bouwplannen en functiewijzigingen bepaald waarvoor het kostenverhaal geldt. Denk hierbij aan bouwplannen voor woningbouw, bedrijvigheid en kassen of het veranderen van een functie bijvoorbeeld een kantoorgebouw naar woningen. Ook is bij wet bepaald welke kosten de gemeente verplicht is om te verhalen en welke investeringen zij mag verhalen.

Kostenverhaal en financiële bijdragen

In dit programma wordt toegelicht hoe Zundert haar kosten gaat verhalen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de verschillende kosten die de gemeente op een initiatiefnemer gaat verhalen. Er zijn namelijk kosten die direct samenhangen met de nieuwe ontwikkeling en er zijn kosten die voor meerdere ontwikkellocaties gemaakt worden of waarvan ook bestaande gebieden profiteren.

De eerste soort, specifiek voor de betreffende ontwikkeling, zijn de kosten voor het opstellen of het toetsen van de ruimtelijke kaders van de ontwikkeling en de aanpassingen die moeten worden verricht aan de openbare inrichting.

De investeringen die niet alleen gemaakt worden voor de nieuwe ontwikkeling en waarvan dus meerdere gebieden profijt hebben, worden op een evenredige manier verdeeld. Dit programma geeft duidelijke kaders voor het bepalen van de bijdrage. Het schrijft een uniforme werkwijze voor die geldt voor iedere initiatiefnemer die een nieuw bouwplan of bouwactiviteit¹ binnen de gemeente wil realiseren. Na het vaststellen van dit programma kan de gemeente op een transparante manier de bijdrage die zij verhaalt op initiatiefnemers bepalen. Dit programma vormt ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties. Ook gemeentelijke grondexploitaties profiteren namelijk van de investeringsopgave van Zundert.

Groeiopgave

De gemeente Zundert heeft zich ontwikkeld tot een welvarende grensgemeente. Om te zorgen dat dit ook voor de toekomst blijft gelden zijn in de omgevingsvisie tal van ambities en kansen opgenomen.

1) Artikel 8.13 Ob (bijlage I)

Een van de doelen is om in 2050 energieneutraal te zijn. Een ander doel is om het meest toonaangevende boomteeltgebied van Europa te worden.

Naast deze ambities liggen er ook verschillende opgaven. Uitdagingen zijn bijvoorbeeld de huishoudenstoename tot 2030 en de actuele krapte op de woningmarkt. Met name het bouwen van betaalbare woningen voor jongeren kent een hoge prioriteit. Natuurlijk wel vanuit de gedachte om een gezonde woon- en leefomgeving te creëren.

Investeren om een fijne leefomgeving te behouden

Om een aantrekkelijk woon- en ondernemersklimaat te behouden is het belangrijk om te investeren in de fysieke leefomgeving. Dit vraagt zowel een investering in het vergroenen maar gelijktijdig ook het verstedelijken. De gemeente Zundert zoekt hierin een balans tussen de volgende thema's:

- leefbaar, gezond en veilig;
- bereikbaar en toegankelijk;
- duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief;
- economisch vitaal;
- aantrekkelijk en waardevol.

De ideekaarten die zijn opgenomen in de omgevingsvisie geven de hoofdlijnen en punten van aandacht voor de verdere ontwikkeling. Ook zijn de grootste opgaven per gebied, maar ook gebiedsbrede opgaven benoemd. De gemeente Zundert is bereid om in deze opgaven te investeren.

Een voorbeeld van de investeringsopgave die bijdraagt aan de eerder genoemde balans is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan. Investeren in vervoer zodat Zundert klaar is voor de toekomst. Hierdoor blijven de woonkernen aantrekkelijk en ontstaat een gunstig vestigingsklimaat voor bedrijven.

Zowel met de groeiopgave als de investeringen die de gemeente Zundert voor ogen heeft, wordt concrete invulling gegeven aan de kernwaarden 'groen, gedreven en gemeenschapszin'.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden *Uitleg over het verplichte kostenverhaal en de bevoegdheid om financiële bijdragen te vragen.*

Hoofdstuk 3 Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Zundert *Hoe verhaalt Zundert kosten en hoe wordt het tarief voor de financiële bijdragen bepaald?*

Hoofdstuk 4 Uitvoering *Governance; wat doet de raad en wat mag het college van B&W?*

Dit programma is compact en in de bijlagen wordt dieper op de materie ingegaan. In de navolgende routekaart is een samenvatting gegeven van de uitgangspunten die Zundert hanteert voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen.

Routekaart kostenverhaal en financiële bijdragen

² ZIE FIGUUR UIT PROGRAMMA

2. Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden

Wettelijk kader

Het programma is geschreven op basis van de Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or).

Kostenverhaalsplicht en verbod³

2) De evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad (punt 3.5) is niet opgenomen in de figuur, maar tekstueel toegelicht in paragraaf 3.8.

3) afdeling 13.6 Ow (Bijlage I)

Gemeenten zijn **verplicht** om bij **aangewezen activiteiten**⁴ **kosten**⁵ te verhalen. Hierbij geldt dat de toerekenbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

Aangewezen activiteiten Denk hierbij bijvoorbeeld aan de bouw van één of meer nieuwbouwwoningen, het transformeren van bestaand vastgoed naar tenminste 10 woningen of het uitbreiden van een gebouw met meer dan 1.000 m² bvo. Naast deze voorbeelden zijn er nog meer kostenverhaalsplichtige activiteiten. In artikel 8.11 van het Omgevingsbesluit zijn alle activiteiten opgenomen.

Verhaalbare kostensoorten In het Ob ligt vast welke kostensoorten gemeenten moeten verhalen. In tabel A van bijlage IV van het Ob staan de kosten die altijd verhaald moeten worden, dus zowel bij kostenverhaalsgebieden waarvoor een tijdvak is opgenomen als bij kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak is opgenomen. In tabel B staan kostensoorten die gemeenten moeten verhalen bij kostenverhaalsgebieden met een tijdvak. Het onderscheid dat wordt aangebracht in deze bijlage is met name van toepassing op het moment dat de gemeente haar kosten via de publiekrechtelijke weg gaat verhalen. Zundert heeft de voorkeur voor het verhalen van haar kosten via de privaatrechtelijke weg door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de aangewezen activiteit in het **omgevingsplan**, een **omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit** of een **projectbesluit**. Als hiervan geen sprake is, is het kostenverhaal ook niet aan de orde.

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een **verbod** om de aangewezen activiteit te verrichten; een bouwverbod. In een anterieure overeenkomst kunnen een 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. Dit kan in de vorm van een bankgarantie.

Financiële bijdragen⁶

Een gemeente heeft de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een **gemeentelijke keuze**. Gemeenten mogen een financiële bijdrage vragen en verhalen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Voorbeelden hiervan zijn **landschappelijke verbetering**, de aanleg en bescherming van **natuur**, de aanleg van **infrastructuur** voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang, aanleg van **recreatievoorzieningen** die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, ontwikkelingen gericht op het bereiken van een **evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad**⁷ en **stedelijke herstructurering**. In paragraaf 3.6 en de daarop volgende paragrafen wordt een nadere toelichting gegeven op deze financiële bijdragen.

Het is **verplicht** om in de **omgevingsvisie** of een **programma** de financiële bijdragen te verankeren en hierbij de **functionele samenhang** tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt 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. De gemeente legt in de jaarstukken verantwoording af over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

Financiële bijdragen zijn afdwingbaar voor aangewezen bouwactiviteiten. Maar ook voor andere activiteiten kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage. Deze aanvullende activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.20 b en c van het Ob. In bijlage III van dit programma is een overzicht gegeven van deze aanvullende activiteiten.

4) *artikel 8.13 Ob (Bijlage I)*

5) *artikel 8.15 Ob (Bijlage I)*

6) *afdeling 13.7 Ow (Bijlage I)*

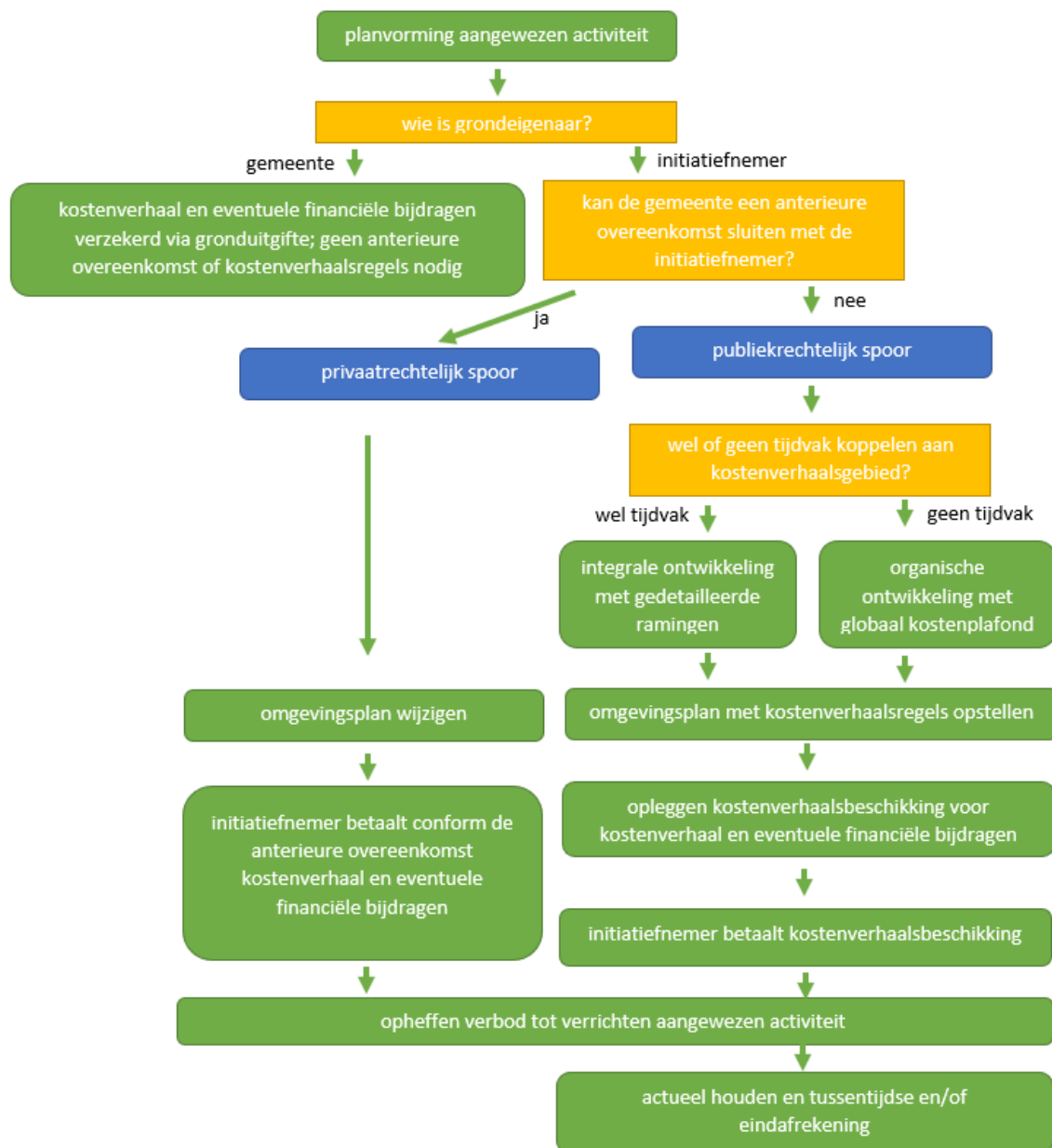
7) *paragraaf 3.8*



Figuur 1 Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Ow

Hoe verhaalt een gemeente kosten?

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



Figuur 2 Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal en eventueel financiële bijdragen (Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022, bewerking GrondGidsen)

Privaatrechtelijk spoor

Een gemeente kan privaatrechtelijke afspraken maken met een initiatiefnemer over een aangewezen activiteit. Het maken van privaatrechtelijke afspraken wordt ook wel het **anterieure spoor** genoemd en heeft de voorkeur van de gemeente Zundert. De afspraken betreffen de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Deze afspraken leggen de gemeente en de initiatiefnemer vast in een **anterieure overeenkomst**. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst die de gemeente en de initiatiefnemer ondertekenen voordat de planologische maatregel (het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is **vrijwillig** en **vormvrij** voor beide partijen. Dit betekent dat de gemeente en de initiatiefnemer **maatwerk** kunnen toepassen.

Grondslag en kaders

De mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen zijn ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor. De financiële bijdragen kunnen op vrijwillige basis overeengekomen worden voor verruimde activiteiten⁸. Hierbij gelden wel grenzen.

8) artikel 8.20 sub b en c Ob (Bijlage I)

In de eerste plaats kunnen onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen niet doorberekend worden. Vervolgens moeten gemeenten altijd de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgen en moet het kostenverhaal redelijk en billijk zijn. Als een gemeente een programma kostenverhaal en financiële bijdragen vaststelt, dan geeft dit de kaders voor het kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen transparant weer. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en om de **redelijkheid** en **billijkheid** te waarborgen.

Tenslotte mogen gemeenten geen baatafrotting plegen, dus de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Een programma geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafrotting uit.

Publiekrechtelijk spoor

Als een gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst en zij brengt de planologische wijziging van een **aangewezen activiteit** in procedure, dan moet zij het kostenverhaal publiekrechtelijk borgen. De gemeente neemt dan voor het **kostenverhaalsgebied** kostenverhaalsregels op in het **omgevingsplan** of **kostenverhaalsvoorschriften** bij een **omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit**.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de Ow, Ob en Or. Bijvoorbeeld de onderbouwing dat de verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Ook publiekrechtelijk kunnen de financiële bijdragen afgedwongen worden voor aangewezen activiteiten⁹.

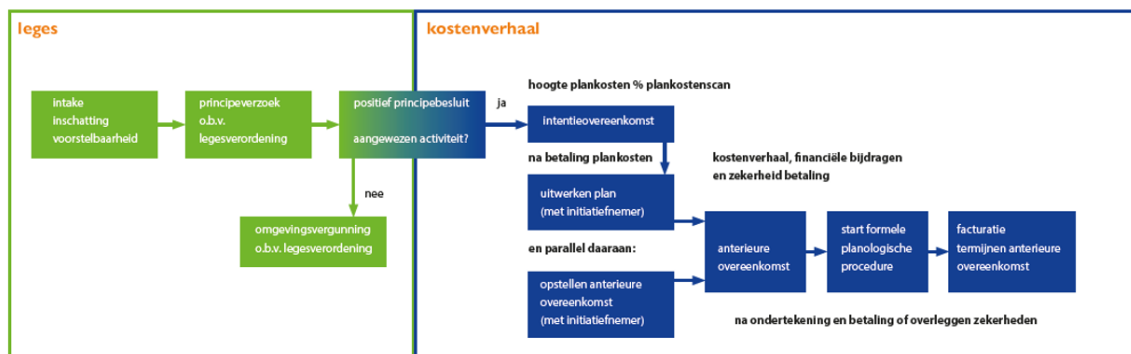
3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Zundert

3.1 Contractering

Het ruimtelijk proces begint met de 'intake'. Hierbij legt een initiatiefnemer zijn initiatief om te bouwen of gebruiken dat in strijd is met het geldende bestemmings- of omgevingsplan voor aan de gemeente. Ambtelijk wordt dit bekeken en een eerste inschatting gemaakt of het initiatief voorstelbaar is. De gemeente geeft hierbij aan met welke aspecten de initiatiefnemer rekening moet houden bij het indienen van een principeverzoek.

Voor het indienen van een principeverzoek zijn leges verschuldigd. Het college van B&W behandelt de principeverzoeken. Als het college van B&W wenst mee te werken dan neemt zij een positief principebesluit. In het principebesluit staan de ruimtelijke voorwaarden voor medewerking aan het initiatief en de te volgen planologische procedure. De gemeente heeft voor grotere plannen de mogelijkheid een intentieovereenkomst te sluiten voorafgaand aan de anterieure overeenkomst. Het principebesluit dient als basis voor een eventuele intentieovereenkomst en/of anterieure overeenkomst. Indien de gemeente gebruik maakt van de mogelijkheid tot het sluiten van een intentie overeenkomst zal zij een voorschot in rekening brengen bij initiatiefnemer voor de gemeentelijke plan- en apparaatskosten tijdens de intentiefase.

Als de intentiefase is doorlopen en/of wanneer er een in beginsel haalbaar initiatief beschikbaar is, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hierin worden gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de uitvoeringsfase, eventuele nadeelcompensatie, uitvoeringskosten, andere relevante kosten en financiële bijdragen opgenomen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, start de gemeente de planologische procedure.



9) artikel 8.13 Ob (Bijlage I)

Figuur 3 Relatie leges en kostenverhaal

Het uitgangspunt is dat Zundert met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. De gemeente maakt hierbij gebruik van contractsvrijheid. Het kan voorkomen dat de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en dat zij de planologische maatregel om de aangewezen activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen. In dat geval borgt zij het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk.

3.2 Financiële zekerheid

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een 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 kan voldoen¹⁰. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een onherroepelijke bankgarantie af te geven voor het restant van het verschuldigde bedrag. Een onherroepelijke bankgarantie dient ook te worden afgegeven voor de in paragraaf 3.5 genoemde nadeelcompensatie. De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod¹¹.

3.3 Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen.

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

categorie	omschrijving	t oelichting
kostenverhaal	gemeentelijke plan- en apparaatskosten	plan specifieke urenraming met backtesting door de plankostenscan ¹² en voor kleine woningbouwplannen worden vaste bedragen gehanteerd
	bouw- en woonrijp maken	de door de gemeente te maken kosten worden volledig doorbelast op de initiatiefnemer
	bovenwijkse voorzieningen	op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid wordt het bedrag bepaald en doorbelast
	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)	o.b.v. uitgekeerde nadeelcompensatie inclusief de proceskosten voor de beoordeling en behandeling van de nadeelcompensatie
	overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	maatwerk
financiële bijdragen	verbetering van de fysieke leefomgeving	Per woning: Sociale huur: € 925,= Goedkoop: € 1.850,= Middelduur: € 2.795,= Duur: € 4.905,= Niet-wonen per m ² BVO: € 7,90

3.4 Kostenverhaal

Per aangewezen 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. Een gemeente is bevoegd om in een aantal gevallen ervoor te kiezen

¹⁰) artikel 13.13 lid 2 Ow (Bijlage I)

¹¹) artikel 13.12 Ow (Bijlage I)

¹² 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 (Bijlage I)

om de kosten **niet te verhalen**¹³. Zundert maakt **geen** gebruik van de bevoegdheid om af te zien van kostenverhaal. Dus kostenverhaal wordt altijd toegepast.

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten worden per plan specifiek bepaald. De plankostenscan¹⁴ gebruikt Zundert vervolgens om de uitkomst te backtesten. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met 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, moet de initiatiefnemer vergoeden aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, worden uiteraard niet in rekening gebracht aan de initiatiefnemer. Voor kleine woningbouwplannen rekent de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met een vast bedrag. De grens voor deze kleine plannen wordt gesteld tot en met vier woningen. Hierbij geldt in algemeenheid dat voor deze plannen de inrichting van de openbare ruimte niet hoeft te worden aangepast. Mochten er wel aanpassingen noodzakelijk zijn, of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde zijn, dan geldt een opslag op de vaste bedragen.

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

Bouw- en woonrijp maken¹⁵

Per gebied wordt bepaald of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouwen woonrijp maakt. Het uitgangspunt is dat initiatiefnemer deze werkzaamheden verricht. Hierbij worden voor het woonrijp maken de inkoop- en aanbestedingsregels van de gemeente Zundert van toepassing verklaard in de anterieure overeenkomst.

Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken¹⁶ in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een bestekraming. Hierbij kan indien wenselijk een eindafrekening gemaakt worden op basis van gerealiseerde kosten.

Het kan ook nodig zijn om werkzaamheden te verrichten die buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook deze kosten inclusief de daarbij behorende plankosten, het voorbereiden en het toezicht op deze werkzaamheden wordt bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Bovenwijkse voorzieningen

Het kan voorkomen dat meerdere exploitatiegebieden profijt hebben van de werken die zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen, zogenaamde bovenwijkse voorzieningen. De gemeente zal op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit de kosten van deze werken toerekenen aan de exploitatiegebieden en verhalen op de initiatiefnemer.

Onderzoeken¹⁷

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.

Nadeelcompensatie¹⁸

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer op basis van de werkelijk gemaakte kosten en uitgekeerde nadeelcompensatie. Op basis van vooraf verricht onderzoek door een onafhankelijke deskundig naar de hoogte van de nadeelcompensatie wordt door initiatiefnemer voor dit bedrag, te vermeerderen met een inschatting van de procedurekosten een onherroepelijke bankgarantie afgegeven.

Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing

13) artikel 8.14 Ob (bijlage I)

14) 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 (bijlage I)

15) bijlage IV (kostensoorten A8), Ob (bijlage II)

16) bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob (bijlage II)

17) bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob (bijlage II)

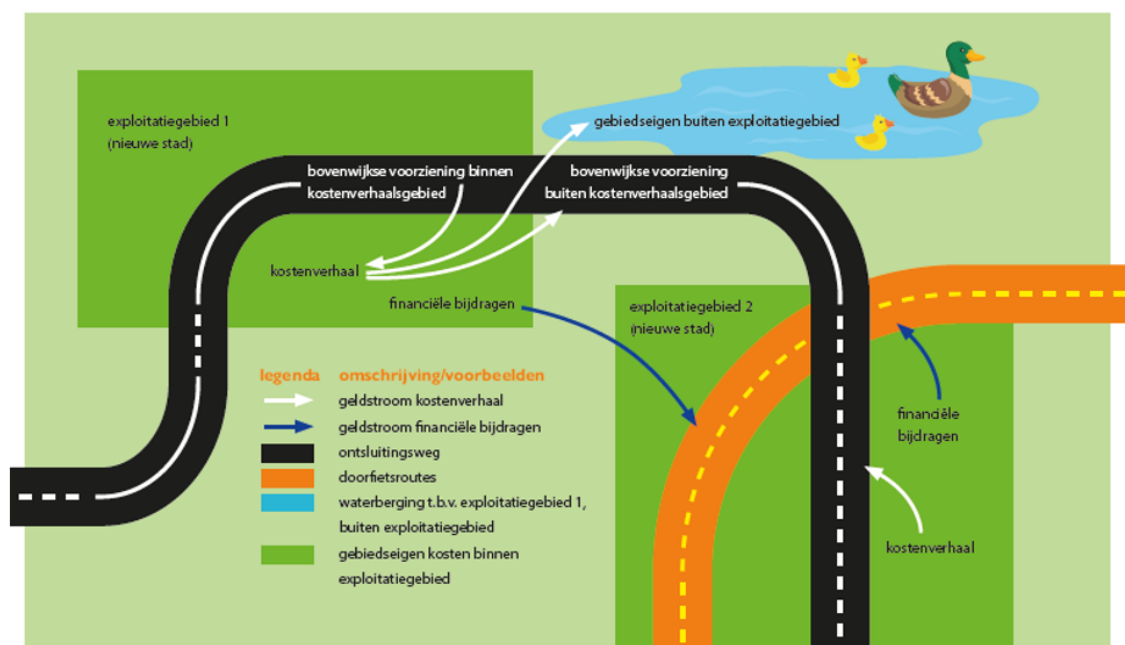
18) bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Dit programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie. (bijlage II)

Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer de hieraan gerelateerde werkzaamheden 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. Denk hierbij aan slopen van opstallen en bodemsanering. Het onderzoek naar de hoogte van de nadeelcompensatie wordt in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer verricht.

3.5 Financiële bijdragen

Bij **aangewezen activiteiten**¹⁹ en **verruimde activiteiten**²⁰ vraagt de gemeente een financiële bijdrage voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Dit gaat om investeringen waar het bestaand en nieuw gebied profijt van hebben. Er is een functionele samenhang tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente. Het uitgangspunt is dat Zundert met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. De gemeente maakt hierbij gebruik van contractsvrijheid. Het kan voorkomen dat de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en dat zij de planologische maatregel om de aangewezen activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen. In dat geval borgt zij het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk.



Figuur 4 Soorten gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen)

Om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen, doorloopt de gemeente periodiek een aantal stappen. Hierna volgt het stappenplan om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen. Bijlage V geeft twee voorbeeldberekeningen van financiële bijdragen bij een aangewezen activiteit.

19) artikel 8.13 Ob (bijlage I)

20) artikel 8.20 sub b en c (bijlage I)

stap 1

bepalen investeringsopgave

stap 2

bepalen vastgoedwaarde bestaand gebied en nieuw gebied (de ontwikkelopgave)

stap 3

berekening gewogen programma en aandeel in de investeringsopgave van het nieuw gebied

stap 4

berekening van het tarief per gewogen programma

stap 5

bepalen gewichtsfactor per prijscategorie wonen

stap 6

berekenen financiële bijdrage

Stap 1 investeringsopgave

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren kan de gemeente Zundert investeren in de verbetering van de fysieke leefomgeving door:

- Aanpassingen te verrichten aan de inrichting van het landelijk gebied door een **verbetering van de landschappelijke kwaliteit**. Voorbeelden hiervan zijn het verwijderen van bebouwing of het herstellen van landschappelijke elementen.
- 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; ontwikkelingen gericht op het bereiken van een **evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad**. In paragraaf 3.8 wordt hier verder op ingegaan.
- **Stedelijke herstructurering** zoals het wijzigen van de functies of het moderniseren van een oude wijk.

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 de periode 2018 tot en met 2023 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.	50%

De afgelopen zes jaar investeerde en de komende tien jaar investeert gemeente Zundert naar verwachting € 37,1 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering. In dit programma is € 34,6 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

	hard	zacht	ambitie	totaal
Infrastructuur	12,7 mln	2,2 mln	4,0 mln	36,4 mln
Recreatie	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,7 mln
zonder-%	12,7 mln	2,2 mln	4,0 mln	37,1 mln
%-meegenomen	100%	75%	50%	
met %	12,7 mln	1,7 mln	2,0 mln	34,6 mln
Bestaande stad	11,2 mln	1,5 mln	1,7 mln	30,5 mln
Nieuwe stad	1,5 mln	0,2 mln	0,2 mln	4,1 mln

De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere het beleidsakkoord 2022-2026, de netwerk-begroting en de omgevingsvisie.

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op de gerealiseerde kosten of een actuele kostenraming. De ramingen variëren van globale ramingen tot werkelijke kosten als het werk aanbesteed en uitgevoerd

is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, sloopkosten, aanlegkosten, plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen. Dit betekent dat subsidies en bijdragen van derden in mindering op het bruto investeringsbedrag zijn gebracht. Bijlage III geeft een nadere specificatie van investeringsopgave weer.

Stap 2 Bepalen vastgoedwaarde bestaand en nieuw gebied

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaande gebied en voor een klein deel draagt het nieuw gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed²¹ in Zundert. Dit geeft als resultaat dat het bestaande gebied 88% en het nieuw gebied 12% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

Dit programma schetst de investerings- en ontwikkelopgave om de financiële bijdragen te bepalen. Het 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 dit programma genoemde investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen. Daarnaast betreft het een inschatting op basis van de beschikbare informatie medio 2023; 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 bij stap 1 bepaald en wordt op basis van de vastgoedwaarde toegerekend aan het bestaand gebied en het nieuw gebied. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaand gebied. Ook komen de lasten van het deel van het nieuw gebied, waar al een anterieure overeenkomst is gesloten voor het vaststellen van dit programma, de gemeentelijke grondexploitaties en eventuele vrijgestelde functies voor rekening van de gemeente. In onderstaande tabel is de procentuele toerekening op basis van de vastgoedwaarde per onderdeel weergegeven.

	bestaand gebied	nieuw gebied		
	bestaand / gebouwd vastgoed	anterieure overeenkomst al gesloten	anterieure overeenkomst nog niet gesloten	gemeentelijke grondexploitatie
aandeel	88%	4%	8%	0%
bedrag in mln euro's	€ 3.556 mln	€ 164 mln	€ 311 mln	€ 0 mln

Stap 3 Berekenen van het gewogen programma en het aandeel in de investeringsopgave van het nieuw gebied voor wonen en niet-wonen

De functies in het nieuw gebied verdeelt Zundert onder in twee hoofdcategorieën, wonen en niet-wonen. Om te bepalen welk aandeel van de investeringen moet worden toegerekend aan de betreffende categorie is een wegingsfactor van 0,4 voor niet-wonen ten opzichte van 1,0 voor de categorie wonen. De vastgoedwaarde van niet-wonen is lager dan van wonen. Door deze wegingsfactor vindt een evenwichtige verdeling van de investeringsopgave binnen het nieuw gebied plaats.

categorie	wegingsfactor
wonen	1,0
niet-wonen	0,4

Het gewogen programma wordt bepaald door de ontwikkelopgave met de wegingsfactoren te vermenigvuldigen. Het gewogen programma van wonen en niet-wonen geeft daarmee ook het aandeel van wonen en niet-wonen in de investeringsopgave die toegerekend wordt aan het nieuw gebied.

Stap 4 Berekenen van het tarief per eenheid gewogen programma

In stap 2 is bepaald welk aandeel van de investeringsopgave aan het nieuw gebied is toegekend. Dit bedrag delen we door het gewogen programma van het nieuw gebied. Zo komen we tot het tarief voor de financiële bijdragen per eenheid gewogen programma.

²¹) WOZ-waarden van woningbouw

Stap 5 Bepalen van de gewichtsfactor per prijscategorie woning en het aantal woningen op basis van de gewichtsfactor

Zundert hanteert een afslag voor sociale huurwoningen die verhuurd gaan worden door een toegelaten instelling.

De categorie wonen is in 4 prijscategorieën onderverdeeld. Voor iedere categorie geldt een specifieke bandbreedte voor de huur- dan wel vrij-op-naam prijs. Deze prijsniveaus zijn in een afzonderlijk beleidsdocument vastgelegd. De financiële bijdragen wordt naar rato van draagkracht toegerekend. Ieder prijssegment krijgt een gewichtsfactor. Gelet op de aanwezige bandbreedte van de prijscategorieën wordt voor het bepalen van de gewichtsfactor aansluiting gezocht bij de gemiddelde vastgoedwaarde. De gewichtsfactor wordt vermenigvuldigd met het aantal woningen per prijscategorie. Hierna wordt een totaal verkregen van 1.361.

Het aandeel van wonen in de investeringsopgave dat wordt toegerekend aan het nieuw gebied (€ 3,8 miljoen) wordt gedeeld door het totaal aan eenheden (1.361). De uitkomst (€ 2.796) is het tarief voor de categorie wonen bij een gewichtsfactor van 1,0.

prijscategorie wonen	factor o.b.v. gemiddelde vastgoedwaarde	afslag sociale huur	gewichtsfactor wonen	aantal woningen	aantal woningen x gewichtsfactor
sociale huur	0,66	50%	0,33	306	101
goedkoop	0,66		0,66	51	34
middelduur	1,00		1,00	482	482
duur	1,75		1,75	424	744
				1.263	1.361
aandeel investeringsopgave wonen		€	3,8 mln	=	tarief gewichtsfactor 1,00
x gewichtsfactor			1.361	€	2.796

Stap 6 Berekenen van het tarief van de financiële bijdragen

In deze stap wordt het tarief voor wonen en niet-wonen bepaald.

Voor wonen wordt per prijscategorie het tarief voor wonen vermenigvuldigd met de gewichtsfactor van de specifieke prijscategorie. De bedragen worden vervolgens afgerond.

De bijdrage voor de categorie niet-wonen wordt berekend door het tarief per gewogen programma uit stap 4 te vermenigvuldigen met de wegingsfactor uit stap 3.

bijdrage per woning (afgerond)		
sociale huur	€	925
goedkoop	€	1.850
middelduur	€	2.795
duur	€	4.905

bijdrage per m ² bvo (afgerond)		
niet-wonen	€	7,50

In de navolgende worden alle stappen achtereenvolgens weergegeven.

Bepalen netto investeringsopgave voor de financiële bijdrage voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving	status investering	bijdragen		netto en investeringsbedrag	%	bedrag meegenomen in berekening
		bruto investering	subsidies			
gerealiseerd	€ 19,5 mln	€ 1,3 mln	€	18,3 mln	100%	€ 18,3 mln
hard	€ 12,7 mln	€ 0,0 mln	€	12,7 mln	100%	€ 12,7 mln
zacht	€ 2,2 mln	€ 0,0 mln	€	2,2 mln	75%	€ 1,7 mln
ambitie	€ 4,0 mln	€ 0,0 mln	€	4,0 mln	50%	€ 2,0 mln
totaal	€ 38,4 mln	€ 1,3 mln	€	37,1 mln		€ 34,6 mln

Toerekenen van de investeringen aan het bestaand en nieuw gebied op basis van vastgoedwaarde

	bestaand gebied	nieuw gebied	totaal
vastgoedwaarde	€ 3,6 mld	€ 0,5 mld	€ 4,0 mld
% verdeling	88%	12%	100%
bedrag investeringen	€ 30,5 mln	€ 4,1 mln	€ 34,6 mln

Berekenen van het gewogen programma	programma	m ² bvo	or programma	gewogen programma	investeringsopgave van
Wonen / niet-wonen	wonen	203.110	1,0	203.110	€ 3,8 mln
op basis van van gemiddelde verhouding vastgoedwaarde	niet-wonen	35.779	0,4	14.312	€ 0,3 mln
	totaal	238.889		217.422	€ 4,1 mln

Berekenen van het tarief gewogen programma

aandeel investeringsopgave van het nieuw gebied	€ 4,1 mln	=	tarief gewogen programma
programma	217.422		€ 18,73

Bepalen van bijdrage per tarief gewichtsfactor 1,0	prijscategorie wonen	factor o.b.v. gemiddelde vastgoedwaarde	afslag sociale huur	gewichtsfactor wonen	aantal woningen	aantal woningen x gewichtsfactor
	sociale huur	0,66	50%	0,33	306	101
	goedkoop	0,66		0,66	51	34
	middelduur	1,00		1,00	482	482
	duur	1,75		1,75	424	744
					1.263	1.361
tarief gewichtsfactor 1,00	aandeel investeringsopgave wonen		€ 3,8 mln	=	tarief gewichtsfactor 1,00	
	x gewichtsfactor		1.361		€	2.796

wonen	gewichtsfactor	tarief gewichtsfact or 1,00	bijdrage per woning (afgerond)
sociale huur	0,33	€	925
goedkoop	0,66	€	1.850
middelduur	1,00	€ 2.796	2.795
duur	1,75	€	4.905

niet-wonen	wegingsfactor	tarief gewogen programma	bijdrage per m ² bvo (afgerond)
niet-wonen	0,4	€ 18,73	€ 7,50

Actualisatie

De financiële bijdragen bestaan uit een vast bedrag. Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee de hoogte van de financiële bijdragen. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere 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 hierboven genoemde stappen (opnieuw) uitgevoerd en doorlopen.

Bij stap 1 omvat dit het bijstellen van de investeringsbedragen en de status, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 2 betekent dit het ontwikkelprogramma bijstellen, aanvulling met nieuwe ontwikkelingen en verwijderen van ontwikkelingen die niet doorgaan. Afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt kan een aanpassing aan de wegingsfactor van stap 4 worden doorgevoerd.

Bepalen financiële bijdrage per aangewezen activiteit

Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het programma. Het betreft dus nieuwbouw vermindert met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging. Ook is het mogelijk om voor activiteiten²² anders dan benoemd in artikel 8.13 Ob een bijdrage te vragen. Dit zijn bijvoorbeeld het omzetten van bestaande recreatiewoningen naar permanente wo-

²²Artikel 8.20 Ob (bijlage I)

ningen of het realiseren van zonnevelden. Afhankelijk van dit specifieke programma zal de gemeente op gelijke wijze als in stap 3 een wegingsfactor bepalen om zodoende een bijdrage te berekenen. Bijlage V geeft drie fictieve berekeningen van de financiële bijdragen. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

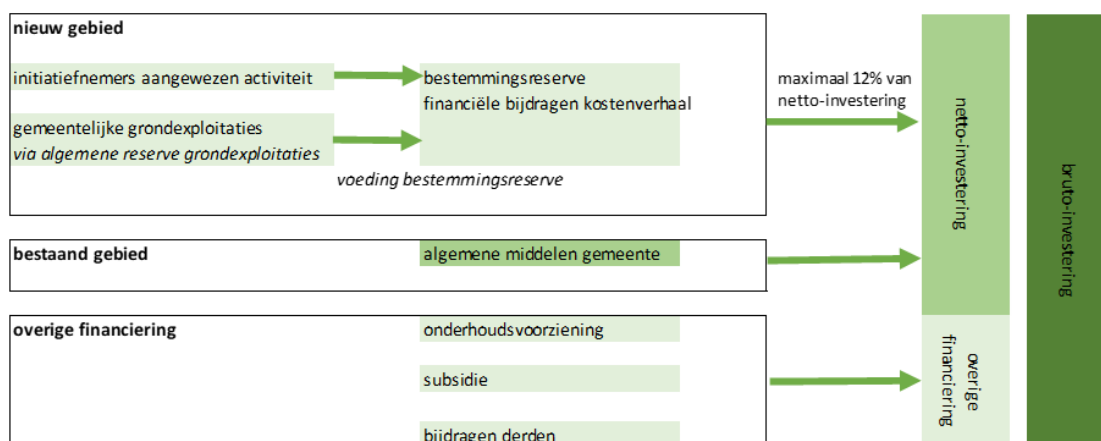
Bestemmingsreserve financiële bijdragen kostenverhaal

De bijdragen van initiatiefnemers wordt bij ontvangst geboekt in de exploitatie waarna bij de jaarstukken zal worden voorgesteld de ontvangen bedragen aan de bestemmingsreserve financiële bijdragen kostenverhaal toe te voegen. De positieve gemeentelijke grondexploitaties dragen ook af aan deze bestemmingsreserve. Als er in een jaar grond wordt uitgegeven en de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden wordt een (tussentijdse) winstneming verricht conform de percentage of completion-methode. Deze gelden worden via de jaarstukken toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties. Op basis van het tarief in dit programma zal een deel van de winstneming worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve financiële bijdragen kostenverhaal.

De bepaling van de stand van de bestemmingsreserve financiële bijdragen kostenverhaal, de algemene reserve grondexploitaties en de verantwoording van de bestedingen vinden jaarlijks plaats en zijn een onderdeel van de jaarstukken.

De bestemmingsreserve financiële bijdragen kostenverhaal kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van Zundert, zoals omschreven in dit programma kostenverhaal en financiële bijdragen en zoals bedoeld onder artikel 12.23 OW en artikel 8.21 en 8.22 Ob.

De bestemmingsreserve wordt ingezet tot maximaal het saldo € 0,= . Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit dit programma. Per investering kan een bedrag van maximaal 12% van de netto-investering worden gedekt uit de bestemmingsreserve financiële bijdragen kostenverhaal.



Figuur 5 Financiering investeringsopgave

3.7 Kwaliteitsverbetering landschap

In het Landschapsonwikkelingsplan Zundert ligt vast dat Zundert open staat voor nieuwe initiatieven in het buitengebied. De gemeente stelt hierbij wel eisen aan het behoud en het versterken van de omgevingskwaliteit. Ruimtelijke initiatieven in het buitengebied dienen bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap is hiervoor de basis. Dit geldt als een initiatief een planologische maatregel vergt. De gemeente volgt hiermee het provinciale beleid, zoals verankerd in de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap.

De kwaliteitsverbetering kan zowel in natura als in de vorm van een bijdrage worden gerealiseerd. Het heeft de voorkeur dat de initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering op de locatie of in de nabijheid hiervan zelf realiseert. Van een ruimtelijke verbetering in natura is bijvoorbeeld sprake als er in ruil voor een nieuwe woonbestemming (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Of als er natuur- en landschapselementen worden toegevoegd, waaronder landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Of toeristisch-recreatieve voorzieningen worden aangelegd op of nabij een te ontwikkelen locatie. De

ruimtelijke verbetering kan echter niet altijd of niet altijd volledig op of nabij de te ontwikkelen locatie worden gerealiseerd. Als hiervan sprake is, dan moet een (aanvullende) financiële bijdrage worden gestort in het Groenfonds. Uit dit fonds wordt de vereiste kwaliteitsverbetering vervolgens door of namens de gemeente op een andere plek in het buitengebied gerealiseerd, zoals omschreven in het landschapsonwikkelingsplan Zundert.

3.8 Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

De gemeente heeft een woonopgave, zowel kwantitatief (meer woningen) als kwalitatief (de juiste woningen). De Ow biedt mogelijkheden om beleidsmatige ambities op dit vlak te verevenen tussen initiatieven. Te denken valt aan het sturen naar prijsklasse om zo een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad voor sociale huur- of koopwoningen te creëren. Op dit moment maakt Zundert geen gebruik van deze bevoegdheid. Zundert zou in de toekomst kunnen onderzoeken of een verevening tussen initiatieven haar kan helpen bij het waarmaken van haar woonambities.

4. Uitvoering

Dit hoofdstuk schetst de bevoegdheden van de raad en het college van B&W ten aanzien van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

Governance

omschrijving	rol van het college van B&W	rol van de raad
programma kostenverhaal en financiële bijdragen	voordragen	vaststellen
instellen van het tarief en het periodiek, indicatief iedere vier jaar of bij grote wijzigingen, actualiseren van het tarief voor de financiële bijdragen	vaststellen	
jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve 'financiële bijdragen kostenverhaal' in de begroting en de jaarstukken	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	vaststellen	

Afwijken

De hoofdregel is dat de gemeente bij iedere nieuw aangewezen activiteit haar kosten verhaalt en dat deze bijdraagt aan de investeringsopgave met de financiële bijdragen. Het college kan hier in **uitzonderlijke situaties** van afwijken. Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt of geen kosten verhaalt en een lagere of geen financiële bijdragen kan overeenkomen. Doordat dit een uitzondering is verlangt het een gemotiveerd besluit van het college.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 02-04-2024,

de raad voornoemd,

*de griffier,
J.J.M. de Groot*

*de voorzitter,
J.G.P. Vermue*

Bijlage I Begrippen

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

Anterieuere overeenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een ontwikkelende partij/initiatiefnemer over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow.

Bestaand gebied

Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijfspanden en overig commercieel vastgoed, de bouwplannen waarvoor de gemeente reeds een anterieuere overeenkomst gesloten heeft voor de vaststelling van het programma of die al planologisch zijn ingepast (behoudens de gemeentelijke grondexploitaties, hier geldt de gronduitgifte als maatstaf) vóór de vaststelling van dit programma.

Aangewezen 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.

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

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

Bvo

Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

Financiële bijdragen

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

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.

Gebiedsoverstijgende kosten

Onder de Ow zijn de bovenwijkse voorzieningen vervangen voor gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan meer dan één kostenverhaalsgebied profijt heeft.

Kostenverhaalregels en -voorschriften (Ow)

Kostenverhaalregels, die opgenomen worden in een omgevingsplan, of de kostenverhaalvoorschriften die opgenomen worden in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Initiatiefnemer

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

Kostenverhaalsgebied

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

Maatschappelijk voorzieningen zonder winstoogmerk

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medisch, waarbij de voorziening (geheel of gedeeltelijk) direct of indirect mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen en de exploitant geen winstoogmerk heeft.

Nieuw gebied

Woningen en niet-woningen die (naar verwachting) worden toegevoegd aan het bestaande gebied en nog niet planologisch zijn ingepast. Het betreft nieuwbouw verminderd met sloop/transformatie.

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.

Bijlage II – Kostensoorten bij kostenverhaal (Bijlage IV bij artikel 8.15 Ob)

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak

A1: De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek

A2: De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid

A3: De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of 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, natuurovoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken

A9: De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit

A10: De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek

A11: Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet

A12: Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10

A13: De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten

A14: De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A

B1: De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid

B2: De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten

B3: De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1

B4: De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

Bijlage III Aanvullende activiteiten

Gemeenten kunnen naast de afdwingbare financiële bijdragen voor aangewezen activiteiten ook de financiële bijdragen op **vrijwillige basis** overeenkomen bij de volgende activiteiten (artikel 8.20 b en c Ob):

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

Bijlage IV Specificatie investerings- en ontwikkelopgave

Investeringsopgave

Omschrijving	Bruto investering	Subsidie	Bijdragen	Netto investering	Gewogen wegingsfactor	Meegenomen in investeringsopgave
Infrastructuur	€ 37.637.021	€ 669.947	€ 600.000	€ 36.367.074	93%	€ 33.837.074
Recreatie	€ 717.586	€ -	€ -	€ 717.586	100%	€ 717.586
Totaal	€ 38.354.607	€ 669.947	€ 600.000	€ 37.084.660		€ 34.554.660

Ontwikkelopgave

Kern	Woningbouw aantal woningen	Maatschappelijk niet- commercieel (m ² bvo)	Kantoren (m ² bvo)	Bedrijventerrein (m ² terrein oppervlakte)	Detailhandel (m ² bvo)	Horeca (m ² bvo)
Achtmaal	40	-	-	5.875	-	-
Rijsbergen	479	5.800	2.400	2.808	-	-
Wernhout	146	-	-	-	-	-
Klein Zundert	221	1.691	-	-	-	-
Zundert	377	3.523	70	12.731	450	431
Totaal	1.263	11.014	2.470	21.414	450	431

Bijlage V Voorbeeldberekeningen financiële bijdragen

Voorbeeld 1

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

programma wonen	tarief per woning	financiële bijdragen
20 sociale huurwoningen (toegelaten instelling)	€ 925	€ 18.497
10 goedkope koop woningen	€ 1.850	€ 18.497
10 middeldure woningen	€ 2.795	€ 27.950
5 dure woningen	€ 4.905	€ 24.525
programma niet-wonen	tarief m2 bvo	financiële bijdragen
250 m ² bvo horeca	€ 7,50	€ 1.875
2.000 m ² bvo detailhandel	€ 7,50	€ 15.000
totaal financiële bijdragen		€ 106.345

Voorbeeld 2

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen, waarbij ook een bedrijfshal gesloopt wordt:

programma wonen	tarief per woning	financiële bijdragen
20 sociale huurwoningen (toegelaten instelling)	€ 925	€ 18.497
10 goedkope koop woningen	€ 1.850	€ 18.497
10 middeldure woningen	€ 2.795	€ 27.950
5 dure woningen	€ 4.905	€ 24.525
programma niet-wonen	tarief m2 bvo	financiële bijdragen
250 m ² bvo horeca	€ 7,50	€ 1.875
2.000 m ² bvo detailhandel	€ 7,50	€ 15.000
-1.500 m ² bvo bedrijfshal	€ 7,50	€ -11.250
totaal financiële bijdragen		€ 95.095