

## Nota kostenverhaal en financiële bijdragen 2024

### 1. Inleiding

#### De ambitie van Apeldoorn in het ruimtelijk domein

De gemeente Apeldoorn heeft een stevige ambitie geformuleerd als het gaat om de groei van de stad. Op 15 oktober 2020 heeft de raad het ambitiesdocument 'Apeldoorn 2040' vastgesteld. In dat document staan de belangrijkste ontwikkelambities van de gemeente.

- De gemeente groeit door naar minimaal 180.000 inwoners met oog voor versterking van de fysieke kwaliteit van de stad, de dorpen en het buitengebied.
- De Spoorzone en Kanaalzone krijgen een ander gezicht met woon- en werkmilieus waarbij we ook de hoogte in gaan.
- Er komen buiten het huidige stedelijke gebied nieuwe duurzame, groene en slimme woongebieden met woningen voor iedereen.
- We geven de groei van de Apeldoornse economie ruimte op bestaande plekken én breiden fors uit.
- De binnenstad krijgt meer groen en water, is klimaatbestendig en stukken mooier met herstel van zijn 19<sup>e</sup>-eeuwse glorie.
- De bereikbaarheid van Apeldoorn met zijn centrale ligging willen we behouden en versterken met slimme vervoersvormen op het terrein van openbaar vervoer en hubs.
- Apeldoorn wordt de stad van Safety & Security voor onderwijs, ondernemers en overheid.
- We versterken onze Veluwe natuur als de unieke toeristische toplocatie van Nederland.
- We versterken ons sociaal fundament met oog voor kwetsbare inwoners en wat zij nodig hebben om optimaal mee te doen.

Concreet betekent deze ambitie een toevoeging van circa 12.500 woningen. Dit is uitgewerkt in de Omgevingsvisie Woest Aantrekkelijk Apeldoorn (hierna: Omgevingsvisie), die op 24 februari 2022 is vastgesteld door de raad.

De groeiambitie van onze gemeente vraagt om versterking van de fysieke kwaliteit van de stad, de dorpen en het buitengebied. Hiermee zijn grote investeringen gemoeid. Het ligt dan voor de hand dat we hiervoor aan initiatiefnemers van aangewezen bouwactiviteiten een bijdrage vragen, wat we onder de Wro ook al deden. De voorliggende nota biedt duidelijkheid met betrekking tot de te verhalen kosten(soorten) en financiële bijdragen. Ook wordt inzicht gegeven in de nieuwe hoogte van de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn voorzieningen die ten dienste staan aan meer dan één gebied. Denk hierbij aan een rondweg. De kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn gebaseerd op een investeringslijst, die in bijlage 7.2 is uitgewerkt.

#### Doel van deze nota

In deze nota is vastgelegd hoe de gemeente Apeldoorn omgaat met het kostenverhaal en financiële bijdragen. Zo is voor initiatiefnemers van aangewezen bouwactiviteiten duidelijk welke kosten de gemeente Apeldoorn gaat verhalen en welke financiële bijdragen zij vraagt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de nota wordt de relatie gelegd met de investeringsopgave die in het ruimtelijke domein nodig zijn voor de groeiopgave van Apeldoorn en het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. De uitwerking ervan is zowel kwalitatief (welke investeringen?) als kwantitatief (wat kost het?). Vervolgens geeft de nota een beleidskader voor de financiering van deze investeringen. Wie draagt bij en hoe hoog is de bijdrage?

Op dit moment past de gemeente Apeldoorn al kostenverhaal toe. Deze plicht geldt immers al sinds de invoering van de Wro per 1 juli 2008. Het vaststellen van een nota kostenverhaal is wettelijk niet verplicht maar heeft als voordeel dat het aan ontwikkelende partijen duidelijkheid geeft over de financiële verplichtingen bij ruimtelijke plannen. Hierbij is aansluiting gemaakt met de Omgevingswet (hierna: Ow) die per 1 januari 2024 in werking is getreden.

Na vaststelling van deze nota vraagt de gemeente op een eenduidige en transparante bijdrage voor haar kosten en investeringen.

### Leeswijzer

Deze nota beschrijft de mogelijkheden van de gemeente Apeldoorn voor het wettelijke kostenverhaal en de financiële bijdragen zoals die al langer bestaan maar onder de Omgevingswet een nieuwe grondslag hebben gekregen. In hoofdstuk 2 wordt uitgelegd wat kostenverhaal is en wat het wettelijk kader hiervoor is. In hoofdstuk 3 wordt uiteengezet hoe de gemeente Apeldoorn met dit kader omgaat en voor welke werkwijze wordt gekozen. Ook wordt ingegaan op de kostensoorten en bijdragen die wij onderkennen. Waar mogelijk wordt ingegaan op en hoe de hoogte van de te verhalen kosten en bijdragen worden bepaald, voor zover dat op voorhand mogelijk is. Eén mogelijkheid van kostenverhaal betreft de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Deze bijdrage is nodig om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te houden en te verkrijgen. In hoofdstuk 4 wordt de werkwijze en de bepaling van het bedrag ervan uitgewerkt. In hoofdstuk 5 bespreken we de financiële uitvoering terwijl hoofdstuk 6 ingaat op de verantwoording van de ontvangen bijdragen en hoe wordt omgegaan met eindafrekening en de evaluatie.

In de bijlagen zijn de betreffende wetsartikelen, verdere onderbouwingen en een begrippenlijst opgenomen.

### Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

Gemeenten hebben de wettelijke plicht om de kosten te verhalen die de gemeente maakt als aangewezen bouwactiviteiten mogelijk worden gemaakt. Daarnaast kan de gemeente aan iedereen die bouwactiviteiten uitvoert, bijdragen vragen aan de realisatie van de ambities op het gebied van mobiliteit, groen en water. De partijen die de aangewezen bouwactiviteiten uitvoeren, hebben immers ook profijt van de investeringen in deze ambities, doordat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbetert.

Met welke kosten en bijdragen moeten ontwikkelende partijen rekening houden bij het realiseren van een bouwplan?

Kosten/bijdragen	Toelichting	Bedrag	Verwijzing in nota
Gebiedseigen kosten	Gemeentelijke plankosten, w.o. onderzoeken, bouw- en woonrijp maken, nadeelcompensatie	maatwerk	§ 3.2
Bijdrage bovenwijken	bovenwijkse voorzieningen, verbeteringen en toevoegingen fysieke functies, zoals wegen, water, groen	€ 3.696,- per woningequivalent (prijspeil 1-1-2024)	§ 3.3 en hfst. 4
Afdwingbare bijdragen kwaliteitsverbetering	Vergt uitwerking maar vooralsnog compensatie realisatie sociale woningbouw buiten het kostenverhaalsgebied	Bedrag per niet gerealiseerde sociale woning. Overig: maatwerk	§ 3.4
Vrijwillige financiële bijdragen gebieds-ontwikkeling	Vergt uitwerking	maatwerk	§ 3.5

## 2. Wat is kostenverhaal en wat zijn financiële –bijdragen?

Sinds 1 juli 2008, met de inwerkingtreding van de toenmalige Wro, zijn overheden, en dus ook de gemeente Apeldoorn, wettelijk verplicht de kosten die zij maakt voor aangewezen bouwactiviteiten, waarvoor een planologische procedure nodig is, te verhalen. Voorbeelden zijn ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijvigheid, kantoren, winkel-, sport- en schoolvoorzieningen waarbij de gemeente kosten in rekening brengt bij de initiatiefnemer. Dit in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel kostenverhaal. Daarnaast kan de gemeente bijdragen vragen die niet onder het kostenverhaal vallen: de vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling en de afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het kostenverhaal en de financiële bijdragen.

De verhaalbare kosten (het kostenverhaal) zijn onder de Omgevingswet (Ow) per 1 januari 2024 onder te verdelen in:

1. Gebiedseigen kosten;
2. Bovenwijkse voorzieningen.

Daarnaast kan de gemeente bijdragen voor gebiedsoverstijgende kosten vragen:

3. Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering;
4. Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling.

Hieronder wordt schematisch weergegeven wat de wijzigingen – op het gebied van kostenverhaal- zijn in de Ow ten opzichte van de Wro:

Mogelijkheid	Regeling	Toelichting	Nieuw/bestaand t.o.v. de Wro
Gebiedseigen kosten	Kostenverhaal	Bij bouwactiviteiten: Gemeentelijke plankosten, w.o. onderzoeken, bouw- en woonrijp maken, nadeelcompensatie	Bestaand
Bijdrage bovenwijken	Kostenverhaal	Bij bouwactiviteiten: verbeteringen en toevoegingen fysieke functies, zoals wegen, water, groen ten behoeve van bestaande en nieuwe kostenverhaalsgebieden	Bestaand
Afdwingbare bijdragen kwaliteitsverbetering	Geen kostenverhaal maar bijdrage	Bij bouwactiviteiten: t.b.v. herstel planten- en diersoorten en compensatie realisatie sociale woningbouw buiten het kostenverhaalsgebied	Nieuw
Vrijwillige financiële bijdragen gebiedsontwikkeling	Geen kostenverhaal maar bijdrage	Bij bouwactiviteiten en meer, zoals realisatie zonnevelden en functiewijzigingen. In te zetten voor natuur, recreatie, sport en culturele voorzieningen	Gewijzigd

Momenteel verhaalt de gemeente Apeldoorn al gebiedseigen kosten en vraagt zij een bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen. De vrijwillige financiële bijdrage was onder de Wro al bekend als de ‘bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen’, maar de mogelijkheden hiervoor zijn nu uitgebreid. De afdwingbare financiële bijdrage voor kwaliteitsverbetering is nieuw.

Waar dit mogelijk is maakt de gemeente Apeldoorn gebruik van deze wettelijke mogelijkheden.

## 2.1 Wettelijk kader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het wettelijk kader voor het kostenverhaal en de genoemde financiële bijdragen.

Op 1 januari 2024 zijn de Ow en het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) in werking getreden. De Ow en het Ob vervangen onder andere de Wro en het Besluit ruimtelijk ordening (hierna: Bro). In afdeling 13.6 van de Omgevingswet, afdeling 8.4 van het Omgevingsbesluit en hoofdstuk 13 Omgevingsregeling zijn het kostenverhaal en de financiële bijdragen vastgelegd.

### **Het verplicht kostenverhaal**

Een gemeente is verplicht de kosten te verhalen als er sprake is van een aangewezen bouwactiviteit (artikel 13.11 Ow en bijlage 7.4 van deze nota). Denk hierbij onder andere aan de nieuwbouw van woningen, kantoren, detailhandel of andere voorzieningen waarvoor een planologische procedure doorlopen moet worden, zoals een wijziging van het Omgevingsplan en een buitenplanse omgevingsplan-activiteit (hierna: BOPA). In § 3.2 en § 3.3 wordt ingegaan op de kosten(soorten) die in de gemeente Apeldoorn worden verhaald. Bijlage 7.5 geeft een opsomming van de kostensoortenlijst volgens het Ob.

### **De afdwingbare bijdrage**

Naast het kostenverhaal kan een gemeente een publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage<sup>1</sup> vragen. De afdwingbare bijdrage is bijvoorbeeld bestemd voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving zoals beschreven in artikel 8.21.1 van het Ob.

Voorwaarde hierbij is dat de bekostiging van de betreffende ontwikkeling al niet “anderszins is verzekerd”. Met andere woorden: als de bijdrage valt toe te rekenen aan de bovengenoemde categorie bovenwijkse voorzieningen, dan kan er niet ook sprake zijn van een afdwingbare financiële bijdrage.

Bij de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan gedacht worden aan (niet uitputtend):

1) Artikelen 13.23 en 13.24 Ow

1. Landschappelijke investeringen om het herstel van dier- en plantensoorten te bevorderen. Ook kan gedacht worden aan maatregelen die de stikstofdepositie verminderen.
2. Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad (sociaal-midden-duur) draagt ook bij aan de kwaliteit van de omgeving.
3. De sloop van verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen vallen ook onder de beoogde kwaliteitsverbetering

In het genoemde artikel binnen het Ob staat een uitgebreidere opsomming van maatregelen.

Het gaat hier om ontwikkelingen die buiten het kostenverhaalsgebied liggen (dus geen gebiedseigen kosten). Uitwerking van de bijdrage is maatwerk en dient per initiatief te worden beoordeeld. De wetgever heeft bovendien bepaald dat er een functionele samenhang tussen de bouwactiviteit en de betreffende kwaliteitsverbetering moet bestaan. Bovendien mag de bekostiging van de ontwikkeling niet anderszins zijn verzekerd, wat inhoudt dat deze niet ook al onder het verplichte kostenverhaal valt.

#### **De vrijwillige financiële bijdrage**

Op basis van artikel 13.22 van de Ow kan een gemeente een vrijwillige financiële bijdrage voor gebiedsontwikkeling vragen. Deze bijdrage kan -naast de eerder genoemde bouwactiviteiten- ook gevraagd worden bij ontwikkelingen waar geen sprake is van een bouwplan. Zie hiervoor artikel 8.20 Ob en bijlage 7.4 van deze nota. Het gaat hier om een financiële bijdrage aan kosten van ontwikkelingen die formeel niet onder het kostenverhaal vallen, maar die wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied en de realisatie van maatschappelijke functies. Deze bijdrage is vergelijkbaar met de "oude" bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling (artikel 6.24 lid 1 Wro).

Bestedingsdoelen -waarvoor een financiële bijdrage aan de orde is- zijn onder meer:

1. De voor woningbouw en bedrijventerreinen gewenste ontwikkelingen. Dit kunnen dus kwalitatieve verbeteringen zijn die ook bij de afdwingbare bijdrage zijn genoemd, aangevuld met:

De aanleg van andere belangrijke maatschappelijke functies zoals:

2. Natuur
3. Recreatie
4. Sport
5. Waterberging
6. Infrastructuur
7. Culturele voorzieningen
8. Reconstructies in het stedelijk en landelijk gebied

De bijdrage wordt vrijwillig genoemd, omdat deze niet afdwingbaar is via het publiekrechtelijk spoor met kostenverhaalregels. Het publiekrechtelijke spoor wordt benoemd in § 2.1.2. De bijdrage kan wel worden opgenomen in een anterieure overeenkomst (hierna: AO).

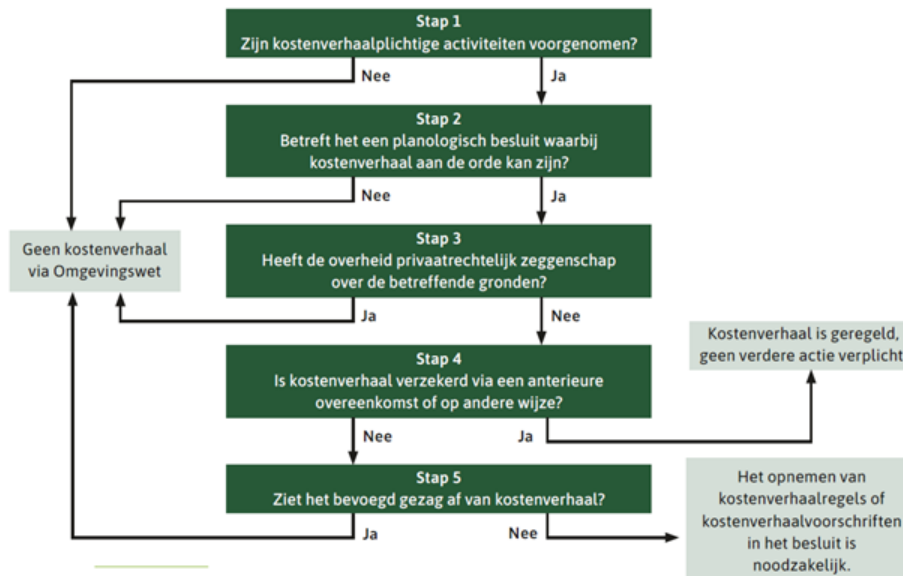
Uitwerking van de bijdrage is maatwerk en moet per initiatief worden beoordeeld. Mede omdat de wetgever het begrip "kwalitatieve verbetering" niet nader heeft gedefinieerd. De wetgever heeft bovendien bepaald dat er een functionele samenhang moet zijn tussen de (bouw)activiteit en de ontwikkeling. Daarnaast moet deze in een omgevingsvisie of programma zijn benoemd en moet in worden gegaan op de investering en een indicatie van de bijdrage.

In § 3.4 en § 3.5 wordt ingegaan op de financiële bijdragen die in de gemeente Apeldoorn worden gevraagd.

De overeenkomst voor de financiële bijdragen is formeel een andere overeenkomst dan de overeenkomst over kostenverhaal, maar de afspraken hierover kunnen in één contract (de AO) opgenomen worden. De Ow verplicht tot kennisgeving van de overeenkomst over de vrijwillige financiële bijdrage. Hiervoor gelden dezelfde eisen als voor de overeenkomst over kostenverhaal.

#### **Hoe te komen tot kostenverhaal, stappenplan**

In onderstaand stroomschema is een stappenplan opgenomen om te bepalen of kostenverhaal via een planologisch besluit verplicht is:



### Toelichting op bovenstaand schema:

#### Stap 1:

De genoemde kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Ob: *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 dan een woonfunctie tot gebouwen met 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 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 gebruiksfunctie ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.*

#### Stap 2:

Kostenverhaal wordt door de gemeente toegepast bij de volgende besluiten:

1. Een omgevingsplan;
2. Een omgevingsvergunning voor een BOPA;

#### Stap 3:

De regeling kostenverhaal volgens de Omgevingswet is bedoeld voor het verhalen van kosten van de overheid op particuliere eigenaren. Als de gemeente alle gronden waarop een aangewezen activiteit mogelijk wordt gemaakt in eigendom heeft, is kostenverhaal niet toepasbaar. Het kostenverhaal is dan anderszins verzekerd door de inkomsten uit de gronduitgifte en eventueel uit aanvullende eigen dekkingmiddelen. Daarmee kan de gemeente de gemaakte kosten geheel of gedeeltelijk terugverdienen.

#### Stap 4:

In het geval het te ontwikkelen gebied niet (geheel) bij de gemeente in eigendom is, wordt het kostenverhaal in eerste instantie verzekerd via een AO. Het sluiten van een AO betekent niet automatisch dat het kostenverhaal is verzekerd. Als de ontwikkelaar of eigenaar de kosten nog niet heeft betaald voordat hij met de (ver)bouw start, moet de eigenaar voldoende zekerheden stellen zodat het kostenverhaal verzekerd is. In de AO wordt dan een bankgarantie of soortgelijke zekerheid (bijvoorbeeld een recht van hypotheek of een borgstelling) gevraagd. Als deze zekerheid ontbreekt, moet de gemeente alsnog kostenverhaalregels of -voorschriften bij het planologisch besluit vaststellen.

#### Stap 5:

Artikel 8.14 van het Omgevingsbesluit regelt dat de gemeente kan afzien van het toepassen van de wettelijke regeling voor het verhalen van kosten. Dat kan uitsluitend in de volgende drie gevallen

1. als het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 Omgevingswet kan worden verhaald minder bedraagt dan € 10.000;
2. als er geen verhaalbare kosten zijn, zoals bedoeld in bijlage 6.5 bij deze Nota, voor zover het gaat om de kostensoorten A5 t/m A9; of
3. als de verhaalbare kosten betreffen alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het afzien van kostenverhaal is een facultatieve bevoegdheid. De gemeente Apeldoorn kiest er voor om altijd kostenverhaal toe te passen als dit aan de orde is omdat het maken van uitzonderingen rechtsongelijkheid met zich meebrengt. De kosten in bovengenoemde gevallen worden verhaald via de legesverordening<sup>2</sup> (veelal in de gevallen 1 en 3 en bij niet-aangewezen bouwactiviteiten), via een AO of door het vaststellen van kostenverhaalregels of -voorschriften.

De gemeente kan op twee manieren de kosten verhalen: via het privaatrechtelijke spoor en het publiekrechtelijke spoor. Deze sporen worden in § 2.1.1 en § 2.1.2 verder uitgelegd. De Omgevingswet gaat er vanuit dat de gemeente eerst het privaatrechtelijke spoor inzet en met de initiatiefnemer zal proberen een AO te sluiten om de door haar gemaakte kosten te verhalen. Lukt dit niet dan moet de gemeente het publiekrechtelijke spoor toepassen en kostenverhaalregels opnemen in het Omgevingsplan.

#### **Verbod om een activiteit uit te voeren**

Naast de kostenverhaalsplicht is er in de Omgevingswet een verbodsbepaling opgenomen om de aangewezen activiteiten te verrichten als de verschuldigde kosten in het kader van kostenverhaal nog niet zijn betaald. Deze verbodsbepaling geldt zowel voor het privaatrechtelijke als het publiekrechtelijke spoor.

Er is een aantal uitzonderingen:

- Privaatrechtelijk: het verbod om met de bouw te starten geldt niet als in de AO voor kostenverhaal afspraken zijn gemaakt voor het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling (artikel 13.13.2 Omgevingswet).
- Publiekrechtelijk: het verbod is ook niet van toepassing als in de kostenverhaalbeschikking bij publiekrechtelijk kostenverhaal een betalingsregeling is opgenomen met voorschriften over het stellen van aanvullende zekerheden (artikel 13.19 Omgevingswet).

De verbodsbepaling geldt alleen voor het kostenverhaal, de vrijwillige financiële bijdrage of de afdwingbare financiële bijdrage vallen hier niet onder.

#### **Geen betaalplanologie**

Betaalplanologie houdt in dat de gemeente besluit om de medewerking aan een initiatief te weigeren omdat er geen overeenstemming wordt bereikt over het kostenverhaal. Dit is wettelijk niet toegestaan. Met andere woorden: als er geen AO tot stand komt dan kan dat geen weigeringsgrond zijn om medewerking te verlenen. In dat geval zal de gemeente het initiatief ruimtelijk moeten blijven beoordelen en het kostenverhaal in de vorm van zgn. kostenverhaal§§regels moeten opnemen in het Omgevingsplan. Zie hieronder het publiekrechtelijke spoor.

#### **2.1.1 Privaatrechtelijk spoor**

De gemeente en initiatiefnemers van ontwikkelingen kunnen afspraken maken over de voorgenomen aangewezen bouwactiviteit. Deze afspraken kunnen, naast bepalingen over kostenverhaal, ook gaan over zaken als het programma, de procedures, eventuele nadeelcompensatie, de fasering, een taakverdeling, en de aan- en verkoop van gronden. De afspraken worden vastgelegd in een AO. De grondslag voor het kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg is vastgelegd in artikel 13.13 Ow.

Omdat er in het privaatrechtelijke spoor maatwerk kan worden toegepast, geeft de gemeente Apeldoorn hieraan de voorkeur. De gemeente en een initiatiefnemer hebben in beginsel contractvrijheid bij het aangaan van een AO. De contractvrijheid is echter niet onbegrensd maar wordt beperkt door het verbintenissenrecht, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de zgn. PTP-criteria (Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit).

Deze PTP-criteria kunnen als volgt worden toegelicht:

---

2) Om te voorkomen dat bepaalde kosten dubbel in rekening worden gebracht, is in de Verordening op de heffing en de invordering van leges 2024 gemeente Apeldoorn in artikel 4 onder a bepaald dat de leges niet worden geheven wanneer de kosten van diensten krachtens afdeling 13.6 Omgevingswet zijn of worden verhaald.

<b>Profijt</b>	De locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel, niet per bouwperceel binnen een locatie.
<b>Toerekenbaarheid</b>	Er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van dat plan.
<b>Proportionaliteit</b>	Indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dienen de kosten naar evenredigheid worden verdeeld.

Als een AO wordt gesloten, waarbij voldoende zeker is gesteld dat de contractuele verplichtingen zullen worden nagekomen, dan is daarmee het kostenverhaal 'verzekerd' en kan de gemeenteraad afzien van het opnemen van kostenverhaalsregels (zie het publiekrechtelijke spoor hierna) in het Omgevingsplan.

### 2.1.2 Publiekrechtelijk spoor

Als er geen AO tot stand komt met een initiatiefnemer of kostenverhaal niet voldoende verzekerd is, moet het kostenverhaal (tevens) op een andere manier geregeld worden. Dat gebeurt dan via het publiekrechtelijk spoor door in het omgevingsplan kostenverhaalregels op te nemen.

Sinds de invoering van de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen twee methoden voor kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling:

1. Kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling, waarbij een concreet eindbeeld en tijdvak van de ontwikkeling bestaat;
2. Kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling, waarbij geen concreet tijdvak en eindbeeld aanwezig is.

De verschillende modellen hebben ieder een andere benadering van het kostenverhaal: de kosten in het kostenverhaalsgebied worden anders geraamd. Op dit moment is de inschatting dat het kostenverhaal zonder tijdvak in Apeldoorn slechts beperkt zal voorkomen. Meestal zijn initiatieven al vrij concreet als ze aan de gemeente Apeldoorn worden voorgelegd. Ook gaan we uit van het privaatrechtelijke spoor zodat we de uitwerking van deze twee methoden in deze nota achterwege laten.

Als er sprake is van een BOPA dan worden er kostenverhaalvoorschriften in de omgevingsvergunning opgenomen. De Omgevingswet biedt hiervoor de specifieke grondslag in artikel 13.11 Ow.

Als de gemeente verzuimt om kostenverhaalregels vast te stellen in de wijziging van het omgevingsplan, is de wijziging in strijd met de Omgevingswet en vatbaar voor vernietiging. De gemeente Apeldoorn kiest er in dat geval daarom voor om in het Omgevingsplan algemene kostenverhaalregels op te nemen die voor ieder toekomstig kostenverhaalsgebied aan de orde kunnen zijn.

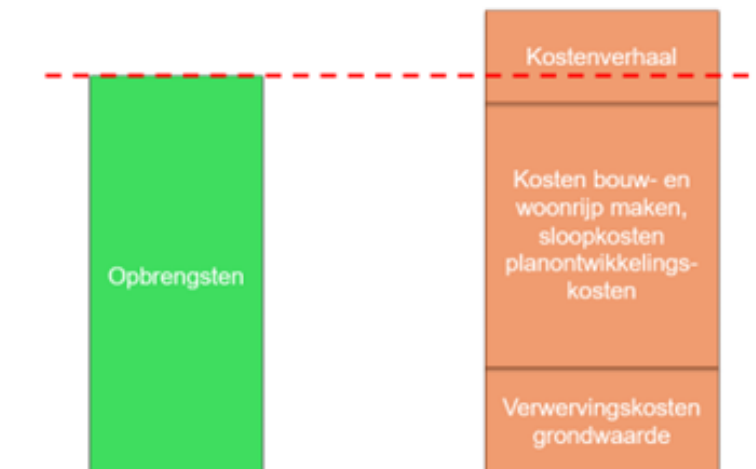
Zodra een initiatiefnemer aan de slag wil, vraagt hij het bevoegd gezag om een kostenverhaalbeschikking. Pas na betaling van de in de beschikking opgenomen kostenverhaalbijdrage mag een initiatiefnemer gaan bouwen.

### 2.1.3 Maximalisering van het kostenverhaal

De Omgevingswet schrijft voor dat de totale kosten van het kostenverhaalsgebied worden vergeleken met de totale opbrengsten. Er mogen niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn. Dit wordt "macroaftopping" genoemd.

Onderstaande figuur laat zien hoe macroaftopping werkt:

## Macroaftopping



De bovenstaande figuur laat zien dat het kostenverhaal gemaximeerd is tot de rode stippellijn. De totale kosten van een project mogen nooit uitstijgen boven het niveau van de opbrengsten. Is dat wel het geval, dan wordt het kostenverhaal beperkt wat betekent dat de gemeentelijke kosten niet volledig worden verhaald.

Deze toets wordt toegepast bij vaststelling van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning voor een BOPA. Eventuele kosten die niet kunnen worden verhaald, komen voor rekening van de gemeente. De gemeente zal dan ook, bij het nemen van het ruimtelijk besluit, moeten afwegen of het initiatief alsnog gewenst is nu niet alle kosten verhaald kunnen worden. In § 3.6 wordt ingegaan op de wijze waarop gemeente Apeldoorn hiermee omgaat.

### 3. Kostenverhaal in Apeldoorn

#### 3.1 Werkwijze

De gemeente Apeldoorn heeft de voorkeur voor het privaatrechtelijk spoor. Oftewel het maken van afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen in een AO. Tussen 2008 (invoering van de Grondexploitatiewet) en 2023 heeft de gemeente één keer gebruik gemaakt van het publiekrechtelijke spoor en een exploitatieplan vastgesteld. De AO biedt aan de gemeente en aan de ontwikkelende partij meer ruimte om op maat gemaakte afspraken te maken. Het geeft ook meer ruimte aan partijen om zelf waarde toe te voegen aan het gebied door bijvoorbeeld aanvullende afspraken te maken over de stedenbouwkundige invulling, duurzaamheid of programma.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het kostenverhaal in Apeldoorn tot stand komt en welke kostensoorten en bijdragen we onderkennen.

#### 3.1.1 Werkwijze bij particuliere initiatieven, het privaatrechtelijke spoor

De gemeente Apeldoorn heeft interne werkafspraken als het gaat om de afhandeling van particuliere initiatieven. Een particulier initiatief kan komen van een particulier maar ook van ontwikkelaars, bouwers, woningcorporaties, andere bedrijven en instanties.

Als een initiatief niet past binnen het geldende omgevingsplan, wordt dit op verzoek van de initiatiefnemer voorgelegd aan de Projectgroep Planinitiatieven (PPI). Dit gebeurt uitsluitend in overleg/op verzoek omdat beoordeling bij de PPI kosten met zich meebrengt, die zijn opgenomen in de legesverordening van de gemeente Apeldoorn. Als het initiatief als "kansrijk" of "kansrijk onder voorwaarden" wordt aangemerkt treedt de gemeente in contact met de initiatiefnemer om vervolgspraken te maken. Dit gebeurt met een zogenaamde initiatiefbrief. In deze brief wordt het te volgen proces beschreven en wordt er gewezen op de gemeentelijke kosten en de risico's die voor rekening voor initiatiefnemer zijn. Ook wordt een voorschotbedrag gevraagd om de eerste kosten van de ambtelijke inzet in deze voorfase te dekken. Pas als dit voorschot is betaald, start de ambtelijke inzet voor de planvorming. Nadat het (bouw)plan is opgesteld en door de gemeente is goedgekeurd, kunnen de totale kosten voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen worden bepaald. De totale bijdrage wordt opgenomen in de AO, waarbij de vooruitbetaling in mindering wordt gebracht op de totale bijdrage. Als een bouwinitiatief niet kansrijk wordt geacht, dan wordt dit uiteraard gecommuniceerd met de initiatiefnemer.



### **De anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, realisatie en financiële bijdragen (AO)**

In de AO worden de voorwaarden rond de planuitwerking uitgewerkt. Ook wordt gewezen op de randvoorwaarden waaraan (na ondertekening van de overeenkomst) voldaan moet worden om het plan verder in procedure te kunnen brengen. De gemeente stelt een Notitie Ruimtelijke Uitgangspunten op waarin deze randvoorwaarden voor het (bouw)plan zijn verwerkt.

Deze AO is net als het (bouw)plan vereist om de planologische procedure op te kunnen starten. Door het sluiten van de AO hoeft de gemeente voor deze ontwikkeling geen (publiekrechtelijke) kostenverhaalregels of kostenverhaalvoorschriften vast te stellen.

In de AO worden alle verwachte gemeentelijke kosten en bijdragen vastgelegd. De ondertekening van de AO vanuit de gemeente is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders en is gemandateerd aan het afdelingshoofd van Vastgoed en Grond. Bij politiek gevoelige ontwikkelingen wordt de AO ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

### **Andere mogelijkheden dan het wijzigen van een omgevingsplan?**

Sommige plannen kunnen ook mogelijk worden gemaakt met een zogenaamde omgevingsvergunning voor een BOPA. Mocht dit voor het betreffende plan het geval zijn dan wordt in overleg met initiatiefnemer bepaald of en welke planologische procedure technisch én juridisch het beste past, zodat zo mogelijk eerder een planologisch besluit kan worden genomen.

Een definitief besluit over het starten van de noodzakelijke procedure wordt pas genomen nadat de AO is gesloten en uit de vereiste onderzoeken blijkt dat er geen beperkingen zijn voor de uitvoering van het (bouw)plan. De mogelijke vereiste onderzoeken moet de initiatiefnemer voor zijn/haar rekening door deskundigen laten uitvoeren.

Ook als er gekozen wordt voor een andere procedure dan het wijzigen van het omgevingsplan (lees: de BOPA), dan zijn de bepalingen in voorliggende Nota onverminderd van toepassing. Het verhalen van kosten blijft in de basis hetzelfde.

### **3.1.2 Als het privaatrechtelijke spoor niet lukt**

Als kostenverhaal aan de orde is, maar dit niet is verzekerd met een AO en/of zekerheidsstelling dan treedt het publiekrechtelijke spoor in werking. Zie hiervoor het wettelijke kader in § 2.1.2.

Dit kan bijvoorbeeld gebeuren als gemeente en partijen er niet uit komen, wat zoals eerder is gememo-reerd, in Apeldoorn nauwelijks is voorgekomen.

De paragrafen 3.2 tot en met 3.5 hierna geven inzicht in de kosten en bijdragen die de gemeente Apeldoorn onderkent.

### **3.2 Gebiedseigen kosten**

De gebiedseigen kosten zijn de kosten die vanwege de (gebieds)ontwikkeling worden gemaakt. Als de ontwikkeling op grond van derden/private partijen wordt uitgevoerd en er sprake is van een aangewezen bouwactiviteit, verhaalt de gemeente de kosten die zij maakt op deze partijen.

De gebiedseigen kosten zijn beschreven in de zgn. kostensoortenlijst (zie bijlage 7.5) en deze betreffen:

- Gemeentelijke plankosten
- Kosten voor bouw- en woonrijp maken: de kosten voor aanleg of aanpassingen van voorzieningen in het (toekomstig) openbaar gebied (incl. onderzoeken).
  - Dit zijn de kosten die binnen het kostenverhaalsgebied gemaakt worden en de kosten die weliswaar buiten het kostenverhaalsgebied gemaakt worden maar die uitsluitend benodigd zijn voor de ontwikkeling van het kostenverhaalsgebied. De kosten buiten het kostenverhaalsgebied zijn investeringen die in geval van publiekrechtelijk kostenverhaal op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid 100% toegerekend kunnen worden aan het kostenverhaalsgebied. Hieronder valt ook een overeengekomen afkoopsom voor het – door de gemeente – realiseren van een parkeervoorziening. Een en ander conform de gemeentelijke Beleidsregel Parkeren 2024.
- Nadeelcompensatie: de vergoeding voor het nadeel (schadevergoeding) die door derden wordt geleden en de daarmee samenhangende kosten.
- De overige kosten die op grond van de kostensoortenlijst verhaald kunnen worden.

Er kan ook sprake zijn van investeringen die binnen het kostenverhaalsgebied worden uitgevoerd maar een profijt daarbuiten kennen. Denk bijvoorbeeld aan een rotonde die in het kostenverhaalsgebied wordt aangelegd maar ook voor andere (bestaande) gebieden een profijt hebben. In dat geval wordt maatwerk toegepast, conform de criteria die hierna onder bovenwijkse voorzieningen worden gehanteerd.

Per ontwikkeling van een aangewezen bouwactiviteit bepaalt de gemeente wat de gebiedseigen kosten zijn die de gemeente maakt. De bepaling van deze kosten is maatwerk per ontwikkeling. Hieronder wordt aangegeven om welke kosten het kan gaan.

#### *Gemeentelijke plankosten*

De plankosten worden bepaald met de Apeldoornse plankostenscan. Deze plankostenscan is op maat gemaakt voor Apeldoorn en ligt in lijn met de landelijke plankostenscan, zoals deze in hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling is opgenomen. De plankostenscan wordt hieronder toegelicht.

#### **De plankostenscan**

Om een ontwikkeling mogelijk te kunnen maken maakt de gemeente plankosten. Deze plankosten bestaan uit de inzet van het ambtelijk apparaat. Hieronder vallen ook de kosten voor het voeren van de planologische procedure en het toetsen van de hiervoor benodigde onderzoeken. In de gemeente Apeldoorn worden de kosten voor het voeren van de planologische procedure in de basis via de legesverordening afgerekend. In deze verordening is echter geregeld dat leges niet worden geheven voor diensten waarvan de kosten op basis van afdeling 13.6 van de Omgevingswet worden verhaald.

Voor het kostenverhaal op basis van afdeling 13.6 van de Omgevingswet is de berekening van de plankosten geregeld in de Omgevingsregeling. Deze regeling is bedoeld voor het kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg en is gebaseerd op de fictie dat de gemeente een actieve rol heeft. Bij kostenverhaal via een AO is dit juist niet aan de orde. De gemeente Apeldoorn kiest er daarom voor om een eigen Plankostenscan Op Maat te gebruiken. De Plankostenscan Op Maat is gebaseerd op de Omgevingsregeling, maar aangepast voor de werkzaamheden bij een particuliere ontwikkeling. Het is een rekentool die aan de hand van projectkenmerken zoals looptijd, programma, diverse locatiespecifieke kenmerken en te verrichten werkzaamheden de gemeentelijke plankosten berekent.

In de Plankostenscan Op Maat wordt rekening gehouden met de volgende werkzaamheden (indien van toepassing):

- De planbegeleiding van een particulier initiatief (projectmanagement)
- Het voeren van de ruimtelijke procedure
- Onderzoeken en de toetsing daarvan indien deze nodig zijn voor deze procedure
- Bij aanpassingen in het openbare gebied: de uren van Voorbereiding en Toezicht op de Uitvoering (VTU)
- Bij grondoverdrachten: uren voor het opmaken van privaatrechtelijke overeenkomsten.
- Het vastleggen van alle afspraken, inclusief het kostenverhaal en financiële bijdragen in een AO
- Uren voor communicatie en de financiële afhandeling van en toetsing op de contractvorming

De gemeente stelt met behulp van de plankostenscan een kostenraming van al deze werkzaamheden op en bespreekt met de initiatiefnemer wie welke werkzaamheden uitvoert. Deze afspraken en de uitkomsten van de plankostenscan worden vastgelegd in de AO. In de plankostenscan wordt gerekend met de lokale tarieven van de gemeente Apeldoorn. Deze zijn lager dan de landelijke tarieven.

Als voorbeeld ziet de uitkomst van de plankostenscan er als volgt uit:

<b>APELDOORN 2024</b>		<b>RESULTAAT</b>		
<b>Plankosten Anterieure overeenkomsten</b>				
	Datum	<b>10-4-2024</b>		
	projectnaam	....		
	projectnummer	....		
	Complexiteitsfactor	<b>100%</b>		
	Looptijd tot ruimtelijk besluit	-	jaar	
	Looptijd totale project	-	jaar	
				<b>euro's</b>
	<b>Produkt/activiteit</b>		<b>euro's</b>	<b>in %</b>
	<b>Onderzoek en Advies tbv planvorming en ruimtelijk plan</b>		€ -	
	<b>Planvorming</b>		€ -	
	<b>Omgevingsrecht</b>		€ -	

	<b>Civiele en cultuurtechniek</b>		€ -	
	<b>Privaat juridica</b>		€ -	
	<b>Geo informatica/informatievoorziening en gegevens</b>		€ -	
	<b>Communicatie</b>		€ -	
	<b>Projectmanagement</b>		€ -	
	<b>Financieel management</b>		€ -	
	<b>Totaal</b>		€ -	

Als er geen ingrijpende wijzigingen in het plan of in de doorlooptijd optreden (denk aan uitbreiding/in-krimping kostenverhaalsgebied en/of wijziging in woningaantallen en/of wijziging in fasering) worden de bedragen uit de plankostenscan niet naverrekend.

Het format van de plankostenscan op maat van de gemeente Apeldoorn wordt geactualiseerd op moment dat daar aanleiding voor bestaat, bijvoorbeeld bij gewijzigde uurtarieven. Dit is meestal het geval indien er een nieuwe meerjarenbegroting is vastgesteld. Op het moment dat er een AO is voorgelegd aan dan wel is getekend door de initiatiefnemer vindt indexering plaats volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde index (CPI), reeks alle huishoudens.

Voor initiatieven van minder dan 7 woningequivalenten, waarbij geen sprake is van inrichting van openbare ruimte en/of overdracht van gronden tussen initiatiefnemer en gemeente, geeft de Plankostenscan Op Maat geen realistisch beeld van de werkelijke kosten. De Plankostenscan Op Maat wordt daarom in zulke gevallen niet toegepast. De kosten van het voeren van de ruimtelijke procedure worden in die gevallen wel via de legesverordening en de daarbij behorende tarievenregeling in rekening gebracht.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen vaak ook gaan om niet-woningbouw projecten. Om deze met elkaar vergelijkbaar te maken wordt er gerekend met zgn. woningequivalenten. Eén woning is hierbij één woningequivalent. Een winkel of een restaurant van 50 m<sup>2</sup> staat ook gelijk aan één woningequivalent.

De omrekening van niet-woningen naar woningequivalenten is als volgt:

	<b>Omvang</b>	<b>Eenheid</b>
Woning	1,0	woning
Zorgeneid/studentenwoning (tot 40 m <sup>2</sup> g.b.o.)	0,5	woning
Recreatiebungalow, zomerhuizen	0,4	woning
Winkels, horeca, restaurant	50	m <sup>2</sup> gbo (gbo = 0,9 * bvo)
Bedrijventerreinen	200	m <sup>2</sup> uitgeefbaar*
Kantoor, bouwmarkt, hotel	100	m <sup>2</sup> uitgeefbaar*
Maatschappelijke doeleinden	200	m <sup>2</sup> uitgeefbaar *
Andere functies (o.a. sportvelden, kassen, agrarische bouwblokken, recreatieterreinen	1.000	m <sup>2</sup> uitgeefbaar

*Tabel 2.1 omreken tabel woningen en niet-woningen naar woningequivalent*

\* Bij gestapelde bouw is er sprake van intensief ruimtegebruik en wordt er gekeken naar de zgn. floor-space-index (fsi). Als de fsi <=1 dan wordt uitgegaan van m<sup>2</sup> uitgeefbaar, bij fsi > 1 wordt uitgegaan van m<sup>2</sup> bvo

Voorbeeld: een kantoor van 1.000 m<sup>2</sup> staat dus gelijk aan 10 woningequivalenten.

#### *Kosten voor bouw- en woonrijp maken*

De kosten voor de aanleg van of aanpassingen aan voorzieningen in het openbaar gebied worden verhaald, voor zover die door de gemeente worden gemaakt. De kosten worden bepaald op basis van kengetallen of een meer gedetailleerde kostenraming. Eventuele onderzoekskosten die uitgevoerd moeten worden voor deze voorzieningen worden ook in rekening gebracht.

#### *Nadeelcompensatie aan derden*

De kosten voor nadeelcompensatie aan derden en de daarmee samenhangende kosten belast de gemeente op grond van hoofdstuk 15 van de Omgevingswet volledig door aan de initiatiefnemer. In artikel

4:129 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is overigens nader geregeld welke kosten dit zijn. Dit zijn: redelijke kosten ter voorkoming of beperking van schade; redelijke kosten ter zake van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand of andere deskundige bijstand bij de vaststelling van de schade; het betaalde recht; de wettelijke rente vanaf de ontvangst van de aanvraag, of indien de schade op een later tijdstip ontstaat, vanaf dat tijdstip.

#### *Overig*

Eventuele overige kosten die op basis van de kostensoortenlijst verhaald kunnen worden, maar niet onder bovenstaande kosten vallen worden ook verhaald. Deze kosten worden project specifiek bepaald met een onderbouwing.

### **3.3 Bijdrage bovenwijkse voorzieningen**

In de Omgevingsvisie “Woest aantrekkelijk Apeldoorn” zijn naast de ambities voor de woningbouwopgave, bedrijventerreinen en overige voorzieningen ook ambities opgenomen voor de versterking van de fysieke kwaliteit van de stad, de dorpen en buitengebied. Dit vraagt aanzienlijke (gemeentelijke) investeringen in onder andere infrastructuur, groen en water. De (bouw)ontwikkelingen hebben hier immers profijt van. Bij veel van deze ontwikkelingen ligt het initiatief bij particuliere partijen. Door de bijdrage bovenwijks te verhalen betalen de particuliere partijen mee aan de investeringen waar ze profijt van hebben.

Een bovenwijkse voorziening is een voorziening die voor meer dan één ontwikkeling of een groter kostenverhaalsgebied gerealiseerd wordt. Voorwaarde hierbij is, dat de desbetreffende kosten geheel buiten het kostenverhaalsgebied worden gemaakt. Dit kunnen investeringen zijn in infrastructuur, groen of water. Bij het kostenverhaal moet de investering toerekenbaar zijn aan de ontwikkeling. Dit wordt bepaald op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (PTP-criteria). Deze criteria zijn onder het wettelijk kader toegelicht in § 2.1.1.

In hoofdstuk 3 wordt de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen in Apeldoorn uitgewerkt. De bovengenoemde criteria zijn hierbij op basis van redelijkheid benaderd.

De geactualiseerde bijdrage komt neer op een tarief van € 3.696,- per woningequivalent (prijspeil 1-1-2024). Deze bijdrage is gebaseerd op basis van de huidige kennis omtrent het verwachte (woning)bouwprogramma en de te verwachten bovenwijkse investeringen. De bijdrage wordt eens in de twee- tot vier jaren geupdated, zodat rekening kan worden gehouden met de actualiteit. Tot aan actualisatie van het tarief wordt de bijdrage jaarlijks per 1 januari geïndexeerd volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde index (CPI), reeks alle huishoudens.

### **3.4 Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering**

In september 2023 heeft de raad het “Volkshuisvestingskader Apeldoorn” vastgesteld. Daarnaast zijn er in december 2023 de “Prestatie-afspraken 2024-2025” met de woningcorporaties gemaakt. In deze prestatie-afspraken wordt vervolgens verwezen naar de Regionale Woondeal Regio Stedendriehoek. In de prestatie-afspraken is vastgelegd dat de gemeente Apeldoorn tot 2030 toegroeit naar een sociale woningvoorraad van 30%.

Als een initiatiefnemer van deze beleidslijn wil afwijken dan moet hij hierover overeenstemming met de gemeente bereiken. Er wordt immers afgeweken van vastgesteld beleid. Zoals onder het wettelijk kader in § 2.1 is geschreven, biedt de Omgevingswet de mogelijkheid om van ontwikkelende partijen van vrije sectorwoningen een afdwingbare bijdrage te vragen. Uit de Omgevingswet volgt dat over deze afdwingbare financiële bijdrage gecontracteerd mag worden in de anterieure fase. De gemeente Apeldoorn maakt gebruik van die mogelijkheid.

Overigens is hierop de volgende toelichting van toepassing.

Wanneer er te weinig sociale woningen in het woningbouwprogramma voor een bepaalde locatie zijn opgenomen, betekent dit dat deze sociale woningen op een andere locatie zullen moeten worden gecompenseerd om hiermee het streefpercentage van 30% te bereiken. Concreet houdt dit in dat op deze andere locatie meer sociale woningen gerealiseerd moeten worden. Dit resulteert voor die locatie in een lagere opbrengstpotentie. In het landelijk rekenvoorbeeld voor Kostenverhaal bij een Omgevingsplan is uitgegaan van een gemiddeld tekort van € 36.000,- per sociale woning. Het gaat dan om het verschil tussen de gemiddelde grondwaarde van een sociale woning en de gemiddelde grondwaarde van overige woningcategorieën. Het financiële tekort wat op locaties kan ontstaan waar meer sociale woningbouw ontwikkeld moet worden dan gemiddeld verlangd wordt, dient gedekt te worden uit het financiële overschot wat ontstaat op locaties die minder sociale woningbouw realiseren. Een project met meer dan de vereiste hoeveelheid sociale huurwoningen kan een bijdrage per extra sociale huurwoning ontvangen, mits er een aantoonbaar financieel exploitatietekort bestaat.

Onderstaand rekenvoorbeeld dient ter verduidelijking waarbij met nadruk wordt vermeld, dat het bedrag van € 36.000,- een rekenvoorbeeld betreft. In Apeldoorn wordt dit bedrag per project specifiek bepaald.

<b>VOORBEELD FINANCIËLE BIJDRAGE COMPENSATIE SOCIALE HUURWONINGEN</b>			
<b>Woningbouwprogramma (BSK gebied)</b>		<b>Aantal</b>	<b>In %</b>
Sociale huurwoningen	A	20	20%
Overige woningen	B	80	80%
Totaal woningen	$C = A+B$	100	100%
Gewenst aantal sociale huur o.b.v. prestatie-afspraken	D	30	30%
Tekort aantal sociale woningen	$E = D-A$	10	10%
Compensatiebedrag per woning	F	36.000	
<b>Compensatiebedrag totaal (EUR)</b>	<b><math>G = E \times F</math></b>	<b>360.000</b>	

De gemeente Apeldoorn behoudt zich ook het recht voor om bij aangewezen bouwactiviteiten ook voor andere investeringen een bijdrage te vragen, mocht dit aan de orde zijn. Waar nodig en mogelijk werken we dit uit bij een wijziging van het omgevingsplan. De categorieën waarvoor een bijdrage aan de orde kan zijn, zijn in bijlage 7.6 opgenomen.

De Omgevingswet eist dat de gemeente periodiek aan het publiek verantwoording aflegt over de besteding van de afdwingbare financiële bijdragen. In hoofdstuk 6 met betrekking tot verantwoording en afrekening wordt hier nader op ingegaan.

### 3.5 Financiële bijdragen gebiedsontwikkeling

De gemeente Apeldoorn maakt gebruik van de mogelijkheid tot het innen van de (vrijwillige) financiële bijdrage gebiedsontwikkeling. Deze bijdrage is publiekrechtelijk niet afdwingbaar, en wordt daarom "vrijwillig" genoemd, maar kan wel worden opgenomen in een AO.

Voor zowel de afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering als de financiële bijdrage voor gebieds-ontwikkelingen geldt dat dit een andere overeenkomst is dan de overeenkomst over kostenverhaal. Beide onderwerpen kunnen wel in één overeenkomst gecombineerd worden. De vrijwillige financiële bijdragen zijn vooralsnog niet aan de orde bij de gemeente Apeldoorn. Op dit moment ontbreekt daarvoor de grondslag in de omgevingsvisie of een programma. Dit vergt nadere uitwerking. De gemeente Apeldoorn houdt de mogelijkheid voor het innen van een dergelijke bijdrage nadrukkelijk open. Het wettelijke kader (zie § 2.1 en bijlage 7.4 van deze nota) geeft aan dat de bijdrage bijvoorbeeld kan worden gevraagd bij functiewijzigingen. Als het dan gaat om bestaande gebouwen dan moet het bruto vloeroppervlak van de nieuwe functie ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedragen. Tevens wordt de bijdrage toegepast bij de "bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde". Hierbij moet gedacht worden aan de ontwikkeling van zonnevelden of windparken.

### 3.6 Maximalisering van het kostenverhaal

In de Omgevingswet is opgenomen dat bij de genoemde bijdragen in voorliggende nota rekening moet worden gehouden met de financiële draagkracht van de activiteit. Als de opbrengsten lager zijn dan de te maken kosten kan de bijdrage niet hoger zijn dan de opbrengsten in het kostenverhaalsgebied. Dit heet macro-aftopping. Hiermee wordt voorkomen dat er voor de initiatiefnemer een onhaalbare business case ontstaat en de ontwikkeling niet door kan gaan. In het wettelijk kader, zie § 2.1.3, wordt de werking van macro-aftopping schematisch weergegeven.

De gemeente Apeldoorn waakt ervoor dat door het vragen van de diverse bijdragen projecten niet haalbaar zijn en daardoor niet gerealiseerd kunnen worden.

De gemeente gaat met ontwikkelende partijen in gesprek over een haalbare businesscase en past zo nodig macro-aftopping van kostenverhaal toe. Dit is pas van toepassing na zorgvuldige afweging waarbij de bewijslast voor de economische onuitvoerbaarheid van het project bij de initiatiefnemer ligt. Een en ander sluit aan bij de "Strategie blijven bouwen" die in maart 2023 op de gemeentelijke website van Apeldoorn is geplaatst. Deze notitie benoemt zes strategieën om een planontwikkeling rond woningbouw soepeler te laten verlopen. Hierbij wordt als uitgangspunt genomen dat marktpartijen constructief zijn en transparantie tonen als het gaat om hun businesscase.

Voor het toepassen van macro-aftopping is het noodzakelijk dat de gemeente inzage krijgt in de businesscase van de initiatiefnemer. In dat geval is het tevens noodzakelijk dat gegevens rond het beoogde programma met bijbehorende opbrengsten en kosten worden overlegd. Ook de kosten voor de inrich-

ting/aanpassing van de openbare ruimte, die de initiatiefnemer moet maken, worden beargumenteerd meegenomen.

We analyseren het project en toetsen de businesscase op marktconformiteit. We kijken of de plannen realistisch zijn en passen bij de markt. Als het project niet haalbaar lijkt, kunnen we samen kijken hoe we het kunnen verbeteren. Ook kan op zoek worden gegaan naar aanvullende dekkingsbronnen en/of planoptimalisatie. Dit is immers ook van belang voor de onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid, bij het in procedure brengen van het ruimtelijke plan.

De toetsing van de businesscase vindt plaats bij de afdeling Vastgoed & Grond van de gemeente. Op advies van deze afdeling vindt eventuele macro-aftopping plaats door middel van een raads- en/of collegebesluit. Hierbij wordt de afweging gemaakt in hoeverre het initiatief een bijdrage levert aan de gewenste ontwikkelingen en voorzieningen in de gemeente enerzijds en de gemeentelijke bijdrage daarin door het (gedeeltelijk) afzien van het kostenverhaal anderzijds.

Uitgangspunt is echter dat de plankosten (als onderdeel van de gebiedseigen kosten in § 3.2) altijd volledig worden verhaald aangezien deze naar verhouding maar een klein deel van de investering van een ontwikkelaar zijn. Afzien van het verhalen van plankosten roept de vraag op in hoeverre er überhaupt sprake is van een financieel haalbaar plan.

#### **Macro-aftopping en naverrekening**

Als volledig kostenverhaal en/of inning van financiële bijdragen niet mogelijk blijkt en macro-aftopping aan de orde is, dan kunnen afspraken worden gemaakt met betrekking tot een naverrekening.

Tussen het sluiten van een AO en de daadwerkelijke realisatie van een bouwactiviteit zit vaak een ruime periode. Als gedurende die periode blijkt dat de uitgangspunten – op basis waarvan de businesscase, het kostenverhaal en de macro-aftopping tot stand is gekomen – zijn gewijzigd dan kan er sprake zijn van een naverrekening van kosten. Denk hierbij aan het realiseren van hogere opbrengsten woningbouw door een stijging van VrijOpNaam- en huurprijzen.

In de AO kunnen daarom afspraken worden gemaakt over de wijze van naverrekening en de berekeningswijze daarvan. De gemeente Apeldoorn werkt momenteel aan een standaard hiervoor.

#### **3.7 Inwerkingtreding en overgangsregeling**

De voorliggende Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen treedt in werking met ingang van de eerste dag na het bijbehorende raadsbesluit.

Voor lopende initiatieven geldt dat (concept) afspraken rond kostenverhaal en financiële bijdragen van kracht blijven. Er vindt geen herberekening c.q. verrekening plaats van eerder overeengekomen bedragen.

### **4. Uitwerking bijdrage bovenwijken**

#### **4.1 Inleiding**

In deze paragraaf wordt de bijdrage bovenwijkse voorzieningen, als systeem voor het verhalen van gebiedsoverstijgende kosten, nader toegespitst op de gemeente Apeldoorn. Met het systeem van het heffen van een bijdrage bovenwijkse voorzieningen wordt op de eerste plaats transparantie gegeven aan initiatiefnemers. Voor hen moet het herleidbaar zijn waar hun bijdrage aan wordt besteed. Daarnaast moet de hoogte van de bijdrage inzichtelijk zijn en moet duidelijk zijn hoe deze tot stand komt. Om dit zo transparant mogelijk te doen worden in deze nota de volgende stappen beschreven:

1. Samenstellen van de lijst van bovenwijkse investeringen ofwel de investeringsopgave
2. Koppeling van de investeringsopgave aan de bestaande stad en nieuwe ontwikkelingen
3. Berekening van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen per gebied
4. Omslag van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen per bouwplan/initiatief

#### **4.2 Investeringsopgave**

Om de bijdrage bovenwijken te berekenen is een overzicht gemaakt van de investeringen in infrastructuur, groen en water die op dit moment worden voorzien voor de periode 2023-2030 (zie tabel 4.1 hieronder en bijlage 7.2).

Overigens heeft deze nota niet als doel een investeringsagenda te bepalen of vast te stellen. De daadwerkelijke uitvoering van bovenwijkse voorzieningen vraagt om eigen aanvullende besluitvorming.

In de berekening is rekening gehouden met het feit dat de investeringen voorzien in de periode 2023-2026 concreter zijn dan de investeringen in 2027-2030. Doordat voor veel investeringen nog geen krediet door de raad beschikbaar is gesteld is het onzeker of deze investeringen daadwerkelijk doorgaan. Voor investeringen in de periode 2023-2026 is daarom een onzekerheidsmarge van 10% gehanteerd en in de periode 2027-2030 van 40%. De investeringen hebben een prijspeildatum van 1 1 2023.

Investeringslijst bovenwijkse voorzieningen 2023-2030		in € mln.			
Omschrijving	Onderdeel	Bruto raming	Financiering uit andere bronnen	Netto raming	Bedrag in meegenomen in berekening
<b>Wegen en verkeer</b>	Kunstwerken en capaciteitsvergroten- de maatregelen	93,1	1,9	91,3	60,8
	Centrumring binnenstad	11,0	0,0	11,0	6,9
	Aanpak kruispunten	13,0	0,0	13,0	7,8
	Fiets- en voetgangersverbindingen	19,3	3,5	15,8	11,1
	Verkeersveiligheid	20,0	0,0	20,0	16,5
	Openbaar vervoer	10,2	0,0	10,2	6,1
	Overig (mobiliteit)	27,0	2,5	24,5	15,2
	<b>Klimaatrobuuste Groene Mal</b>	Lanen	4,7	0,0	4,7
	Kanaaloevers	6,4	0,0	6,4	3,9
	Parken	4,8	0,0	4,8	2,9
	Wiggen	15,6	1,0	14,6	10,9
	Grote Groengebieden	23,5	0,0	23,5	15,7
	Klimaatrobuuste beekdalen en weteringen	35,4	0,0	35,4	25,9
	Beken en sprengen	31,8	11,0	20,8	14,5
	Waterkwaliteit en beperken wateroverlast	19,0	0,0	19,0	13,9
<b>Stadmaken op de Veluwe</b>	Stadspark Apeldoorn	43,1	0,0	43,1	29,9
	Mobiliteit	21,3	0,0	21,3	13,9
	Groen-blauwe structuur	1,5	0,0	1,5	0,9
<b>Totaal</b>		<b>€ 400,6</b>	<b>€ 19,9</b>	<b>€ 380,7</b>	<b>€ 260,1</b>

Tabel 4.1 investeringslijst bovenwijkse investeringen 2023-2030

In totaal is een netto bedrag van circa € 381,- miljoen voorzien in de periode 2023-2030. Een investeringsprogramma van € 260,1 miljoen resteert na toepassing van de onzekerheidsmarge van 10% resp. 40%. Dit bedrag vormt de basis voor de berekening van de bijdrage bovenwijken.

#### 4.3 Het bestaande en verwachte bouwprogramma

Aan de hand van interne planningslijsten van de gemeente is een overzicht gemaakt van alle (bouw)ontwikkelingen die in de komende jaren zijn voorzien. Omdat deze ontwikkelingen bestaan uit woningen, bedrijven, kantoren en andere functies moeten deze eerst vergelijkbaar met elkaar worden gemaakt. Daarom worden alle niet-woningprojecten uitgedrukt in zogenaamde woningequivalenten.

Het begrip woningequivalent is toegelicht in § 3.2 van deze nota.

De omrekening van niet-woningen naar woningequivalenten is als volgt:

	Omvang	Eenheid
Woning	1,0	woning
Zorgeneid/studentenwoning (tot 40 m2 g.b.o.)	0,5	woning
Recreatiebungalow, zomerhuizen	0,4	woning
Winkels, horeca, restaurant	50	m2 gbo (gbo = 0,9 * bvo)
Bedrijventerreinen	200	m2 uitgeefbaar*
Kantoor, bouwmarkt, hotel	100	m2 uitgeefbaar*
Maatschappelijke doeleinden	200	m2 uitgeefbaar *

Andere functies (o.a. sportvelden, kassen, agrarische bouwblokken, recreatieterreinen	1.000	m2 uitgeefbaar
---	-------	----------------

Tabel 4.2 omreken tabel woningen en niet-woningen naar woningequivalent

\* als de floor-space-index (fsi) <=1 wordt uitgegaan van m<sup>2</sup> uitgeefbaar, bij fsi > 1 wordt uitgegaan van m<sup>2</sup> bvo

Voorbeeld: een kantoor van 1.000 m<sup>2</sup> staat dus gelijk aan 10 woningequivalenten.

De investeringsopgave kan uiteraard niet helemaal worden toegerekend aan nieuwe ontwikkelingen. De bestaande stad maakt hiervan immers ook gebruik. Daarom is er een vergelijking gemaakt tussen de bestaande stad en de toekomstige nieuwe ontwikkelingen. Die laatste bestaan overigens uit zowel particuliere als gemeentelijke ontwikkelingen (eigen grondexploitaties). Omdat de gemeente Apeldoorn geen kosten "aan zichzelf" in rekening brengt, vindt er geen bijdrage bovenwijks plaats bij eigen grondexploitaties.

De bestaande stad is afkomstig uit de eigen database van de gemeente waarin alle woningen, bedrijven, winkels, horeca en andere functies zijn geïnventariseerd. Ook hier is dezelfde omrekening naar woningequivalenten gedaan, wat leidt tot het volgende overzicht.

	Totaal Apeldoorn	In %
Equivalenten bestaand programma	127.129	91%
Equivalenten nieuw programma gemeentelijk	3.046	2%
Equivalenten nieuw programma privaat	9.267	7%
Totaal equivalenten bestaand en nieuw	139.442	100%

Tabel 4.3 totaaloverzicht van bestaande en nieuwe woningequivalenten

#### 4.4 Berekening bijdrage bovenwijks

Om tot een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen te komen volgen er nog twee stappen, namelijk:

1. Het investeringsbedrag uit § 4.2 wordt verdeeld tussen de bestaande stad en de nieuwe ontwikkelingen;
2. Het bedrag dat ten laste komt van de nieuwe ontwikkelingen wordt toegerekend aan het gemeentelijke en het private programma.

Omschrijving	in € mln.					
	Bruto ramming	Financiering uit andere bronnen	Netto ramming	Bedrag in meegenomen in berekening	Toerekening aan bestaande stad	Toerekening aan nieuwe ontwikkelingen
Wegen en verkeer	193,6	7,8	185,7	124,4	112,2	12,2
Klimaatrobuuste Groene Mal	141,2	12,0	129,1	90,9	82,7	8,2
Stadmaken op de Veluwe	65,9	0,0	65,9	44,8	21,4	23,4
<b>Totaal</b>	<b>400,6</b>	<b>19,9</b>	<b>380,7</b>	<b>260,1</b>	<b>216,3</b>	<b>43,8</b>

Tabel 3.4 toerekening investeringen naar bestaande stad en nieuwe ontwikkelingen

Voor een deel van de investeringen kan worden gesteld dat deze een rechtstreeks verband hebben met de toekomstige ontwikkelingen. Met andere woorden: deze investeringen zouden niet aan de orde zijn als er geen bouwactiviteiten waren. Dit is met name aan de orde bij de investeringen in het kader van "Stadmaken op de Veluwe". Deze investeringen krijgen daarom een zwaardere weging.

Voor de andere investeringen geldt dat niet. Deze worden belast in de verhouding bestaand-/nieuw programma.

Het bedrag van € 43,8 miljoen dat kan worden toegerekend aan de nieuwe ontwikkelingen is vervolgens vertaald in een bedrag dat door de gemeentelijke respectievelijk particuliere initiatieven dient te worden gedragen. Dit geeft het volgende beeld:



Programma	Totaal equivalenten Apeldoorn	Toerekenbaar in € mln.	Per woning-equivalent in €
Equivalenten nieuw programma gemeentelijk	3.046	10,8	3.561
Equivalenten nieuw programma privaat	9.267	33,0	3.561
Totaal equivalenten nieuw programma	12.313	43,8	3.561

Tabel 4.5 toerekening investeringen naar gemeentelijk en privaat programma en de bijdrage per woningequivalent

De bijdrage Bovenwijks is berekend op € 3.561,- per woningequivalent. Omdat het investeringsprogramma een prijspeil heeft van 1 januari 2023 wordt dit bedrag nog geïndexeerd met de CPI. Deze was over het jaar 2023 gemiddeld 3,8% zodat de bijdrage per 1 januari 2024 op € 3.696,- wordt vastgesteld.

Tot aan actualisatie van de investeringslijst en de woningequivalenten wordt de bijdrage jaarlijks met de CPI geïndexeerd.

## 5. Uitvoering financieel

In de huidige opzet van kostenverhaal kennen we een voorziening landschapsversterking, voorziening sociaal deficit en voorziening bovenwijks. Bij vaststelling van de jaarrekening 2023 is aan uw raad voorgesteld om de voorzieningen sociaal deficit en landschapsversterking op te heffen. De nieuwe nota kostenverhaal leidt tot de vraag hoe om te gaan met de ontvangen bijdragen en afkoopsommen.

### 5.1 Voorziening bovenwijks

De ontvangen bijdragen bovenwijks zijn gebaseerd op een gecalculeerd plan voor aanleg van bovenwijkse maatregelen op gebied van infrastructuur, groen en water. Er rust een verplichting bij de gemeente om de voorzieningen daadwerkelijk te realiseren om onverschuldigde betaling te voorkomen. Aan de initiatiefnemer wordt niet specifiek verantwoording afgelegd over de bovenwijkse maatregelen, omdat deze middels deze nota kan inzien hoe de gelden besteed worden. Daarmee dient de huidige voorziening bovenwijks te worden gehandhaafd.

Het beschikbaar stellen van budgetten voor de aanleg van bovenwijkse maatregelen is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Vanuit de organisatie kan via een raadsvoorstel aan de raad worden gevraagd een bijdrage voor deze aanleg beschikbaar te stellen. In dit voorstel wordt opgenomen :

- Het budget dat wordt aangevraagd voor de kosten in de bovenwijkse maatregel.
- Een onderbouwing op welke wijze het project bijdraagt aan de groene, grijze of blauwe infrastructuur van het te ontwikkelen gebied en het gevolg is van eerdere ontwikkelingen waar bijdragen uit zijn ontvangen.
- De relatie met het investeringsplan zoals opgenomen in bijlage 7.2.
- Het aandeel van de bovenwijkse maatregel dat gerelateerd is aan nieuwe bouwplannen. Dit aandeel van de investering wordt betrokken bij de gevraagde bijdrage uit de voorziening bovenwijks.
- De onttrekking bedraagt maximaal 30% van de gehele investering in de aan te leggen bovenwijkse voorziening
- De omvang van de voorziening na bovenstaande onttrekking en de concreet verwachte ontwikkeling(en) die mogelijk een beslag gaan leggen op deze voorziening.
- De dekking voor het resterend aandeel van de kosten voor de bovenwijkse maatregel dat gerelateerd is aan de bestaande stad.

### 5.2 Voorziening afdwingbare en vrijwillige financiële bijdragen

Op grond van de beleidsregels in deze nota kunnen we afkoopsommen ontvangen voor het niet of beperkt realiseren van het beoogde sociaal woningbouwprogramma door derden. De gemeente Apeldoorn behoudt zich bovendien het recht voor om bij de aangewezen bouwactiviteiten ook voor andere investeringen een bijdrage te vragen, mocht dit aan de orde zijn (zie § 3.4). Waar nodig en mogelijk werken we dit uit bij een wijziging van het omgevingsplan. Dit betreffen de afdwingbare financiële bijdragen.

De ontvangen bijdragen hebben echter een verplichting tot gevolg waarover in de toekomst ook verantwoord moet worden.

Vrijwillige financiële bijdragen zijn, behoudens de eerder genoemde Pilot Wonen, voornamelijk niet aan de orde bij de gemeente Apeldoorn. Op dit moment ontbreekt daarvoor de grondslag in de omgevingsvisie of een programma. Dit vergt nadere uitwerking (zie § 3.5). De gemeente Apeldoorn houdt de mogelijkheid voor het innen van een dergelijke bijdrage nadrukkelijk open. Ook voor deze bijdragen geldt dat deze een verplichting tot gevolg hebben waarover in de toekomst ook verantwoord moet worden.

Indien aan de orde, zullen de ontvangen bijdragen in een daarvoor in te stellen voorziening worden gestort.

Hiermee kan over de storting in en bestedingen uit deze voorziening separaat verantwoord worden zoals de Omgevingswet vereist.

## **6. Verantwoording, eindafrekening en evaluatie**

### **6.1 Verantwoording**

De bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen worden in de reguliere P&C cyclus verantwoord, bijvoorbeeld in de paragrafen grondbeleid in de jaarrekening en MPB.

De Omgevingswet eist dat de gemeente periodiek aan het publiek verantwoording aflegt over de besteding van de afdwingbare financiële bijdragen. De gemeente is verplicht regels in het omgevingsplan op te nemen over die verantwoording. Die regels kunnen bijvoorbeeld de volgende inhoud hebben:

1. Een bepaling van een periode waarover verantwoording wordt afgelegd;
2. Een bepaling over een termijn waarbinnen verantwoording wordt afgelegd over die periode; en/of
3. Een bepaling over de vorm waarin verantwoording wordt afgelegd.

De gemeente Apeldoorn legt in de jaarrekening verantwoording af over de ontvangen bijdragen en de besteding van de financiële bijdragen.

### **6.2 Tussentijdse- en eindafrekening**

De gemeente is gehouden om bij het innen van afdwingbare en vrijwillige bijdragen een eindafrekening op te stellen, waarbij een initiatiefnemer het eventueel te veel betaalde terugkrijgt. In het Omgevingsbesluit is bepaald dat het omgevingsplan regels over de eindafrekening moet bevatten.

De initiatiefnemer heeft het recht om tenminste vijf jaar na betaling van de betreffende kosten en bijdragen een tussentijdse afrekening van de gemeente. Dit betreft een individuele eindafrekening voor de locatie waarop destijds de aanvraag betrekking had, dus niet voor het gehele kostenverhaalsgebied, mocht deze groter zijn. Deze tussentijdse afrekening wordt gebaseerd op de reeds gemaakte kosten en de gemaakte nog niet-gemaakte kosten (artikel 8.19 Ob).

In de tussentijdse- en eindafrekening wordt in elk geval uitwerking gegeven aan de volgende regels:

1. Methode van eindafrekening: bijvoorbeeld terugrekenen naar netto contante waarde of doorrekenen naar eindwaarde.
2. Uitgangspunten voor een eindafrekening: bijvoorbeeld de omgang met veranderingen in het programma voor het kostenverhaalsgebied en met de inbrengwaarde.
3. Moment waarop jaarlijks een aanvraag om een tussentijdse eindafrekening kan worden aangevraagd.
4. Aanvraagvereisten voor een verzoek om een tussentijdse eindafrekening, en/of
5. Verrekening van door de aanvrager uitgevoerde werken, werkzaamheden en maatregelen die voorzien waren in de kostenverhaalregels.

Voor modelregels wordt verwezen naar de volgende toelichting.

[bijlage-bij-handreiking-kostenverhaal-en-financiele-bijdragen-omgevingswet-voorbeeldregels-omgev.pdf](#)

De eindafrekening kan worden opgesteld nadat alle kosten in het kostenverhaalsgebied zijn gerealiseerd en de kostenverhaalbijdragen zijn betaald. Na maximaal één jaar stelt de gemeente de eindafrekening op. In het Omgevingsplan kunnen hierover nog specifiekere regels worden opgenomen.

De gemeente past deze momenten van (tussentijdse) afrekening ook toe indien er financiële bijdragen zijn betaald.

### **6.3 Evaluatie**

Evaluatie van voorliggende Nota vindt eenmaal in de 4 jaren plaats, conform de scope van een begrotingscyclus. De bijdrage Bovenwijken wordt eenmaal per 2 tot 4 jaren geactualiseerd, op basis van een geactualiseerde investeringslijst en een actueel ontwikkelprogramma (te ontwikkelen aantal woningen, bedrijven enz...). Een tussentijdse bijstelling van de bijdrage Bovenwijken is gemandateerd aan het college.

De evaluatie van de financiële bijdragen vindt gelijktijdig plaats met de actualisatie van de Nota Kostenverhaal.

## 7. Bijlagen

§ 7.1 Begrippenlijst

§ 7.2 Investeringsopgave bovenwijkse voorzieningen

§ 7.3 Voorbeeld berekeningen Bovenwijks

§ 7.4 (Bouw) activiteiten in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit

§ 7.5 Kostensoortenlijst (bijlage IV bij artikel 8.15 Omgevingsbesluit)

### 7.1 Begrippenlijst

**Anterieure overeenkomst:** ofwel AO, dit is een overeenkomst tussen een initiatiefnemer en de gemeente waarin afspraken worden vastgelegd met betrekking tot het maken van een ruimtelijk plan. Afspraken kunnen gaan over het te realiseren bouwprogramma, de te volgen procedures, de planning en de te betalen kosten. De AO is vormvrij dus er kunnen nog allerlei andere afspraken worden gemaakt.

**Bvo : bruto vloeroppervlak:**

**Binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA):** dit is een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat daarvoor een vergunning nodig is en die niet in strijd is met het omgevingsplan. De gemeente regelt in het omgevingsplan voor welke omgevingsplanactiviteiten een omgevingsvergunning nodig is. In het omgevingsplan worden beoordelingsregels over het verlenen van de omgevingsvergunning opgenomen.

**Bovenwijkse kosten:** Dit zijn kosten die de gemeente maakt om een bouwplan (fysiek) mogelijk te maken. De kosten zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Op basis van de PPT-criteria (zie hieronder) vindt toerekening plaats. Voorbeelden zijn: de aanpassing van doorgaande verkeerswegen (bijvoorbeeld een rotonde) om de ontsluiting van één of meerdere exploitatiegebieden mogelijk te maken.

**Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA):** een bouwactiviteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Gemeenten kunnen een initiatief mogelijk maken door het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

**FSI - Floor Space Index:** De Floor Space Index (FSI) is de coëfficiënt die de mate van stapeling van een gebouw of kavel aangeeft. De index is hoog bij veel gebruikslagen/verdiepingen en nul indien de grond braak ligt of niet bebouwd is. Bij een bouwplan met één bouwlaag is de FSI één. Bij kavels is de FSI een gemiddelde van het aantal gebouwlagen van het bebouwde oppervlak waarbij de bijbehorende onbebouwde buitenruimte wordt meegeteld.

**Gbo: gebruikersoppervlak:** Het is de oppervlakte waarvoor wordt ingeschat dat deze nuttig gebruikt kan worden. Deze maat wordt onder meer gebruikt voor het vergelijken van woningen. De volgende zaken vallen bijvoorbeeld niet onder het gbo: dragende binnenmuren en gevels, de vloeroppervlakken waarboven de vrije hoogte minder is dan 1,5 meter (uitgezonderd de vloer onder trappen) liftschachten, trapgaten of vide's groter dan 4 m<sup>2</sup>

**Gebiedseigen kosten:** dit zijn kosten die de gemeente maakt om een bouwplan (fysiek) mogelijk te maken. De kosten zijn 100% toe te rekenen aan de bouwactiviteit. Een uitgebreide inventarisatie van deze kosten is opgenomen in bijlage 7.5 van deze nota. Voorbeelden zijn: slopen van aanwezig vastgoed, aanleg van bouwstraten en riolering, inrichting van de openbare ruimte, plankosten (zie hieronder) en de kosten van nadeelcompensatie.

**Kostenverhaalsgebied:** Het omgevingsplan wijst het kostenverhaalsgebied aan. Het kostenverhaalsgebied is het gebied waarin de kosten worden gemaakt. Het gebied wordt zo begrensd dat alle onderdelen van de ontwikkeling erin vallen. Het hoeft geen aaneengesloten gebied te zijn. De begrenzing van het kostenverhaalsgebied kan uitsluitend in het omgevingsplan worden gewijzigd.

**Plankosten:** dit zijn kosten van de inzet van medewerkers van de gemeente voor het voorbereiden en uitvoeren van ruimtelijke plannen. Dit kan zowel de inzet bij de planologische procedure zijn, het uitvoeren en toetsen van onderzoeken en de projectbegeleiding;

**Profijt** De locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel, niet per bouwperceel binnen een locatie.

**Proportionaliteit:** Indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dienen de kosten naar evenredigheid worden verdeeld.

**Toerekenbaarheid:** Er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van dat plan.

## 7.2 Investeringsopgave bovenwijkse voorzieningen

Bruto investeringsbedragen				Gecorrigeerd met toerekeningspercentage			
Omschrijving investering	2023 t/m 2026	2027 t/m 2030	Dekking uit andere middelen	Restant bedrag 2023 t/m 2030	2023 t/m 2026 90%	2027 t/m 2030 60%	Restant bedrag 2023 t/m 2030
<b>Wegen en verkeer</b>							
<i>Tunnels</i>							
Laan van Spitsbergen		€ 25.000.000		€ 25.000.000	€ 0	€ 15.000.000	€ 15.000.000
Laan van Erica		€ 25.000.000		€ 25.000.000	€ 0	€ 15.000.000	€ 15.000.000
<b>Capaciteitsvergrotende maatregelen</b>							
Laan van Zevenhuizen ter hoogte van Saloméstraat en Sluisoordlaan	€ 15.000.000	€ 0		€ 15.000.000	€ 13.500.000	€ 0	€ 13.500.000
Hertenlaan/Reeënlaan		€ 16.000.000		€ 16.000.000	€ 0	€ 9.600.000	€ 9.600.000
Ontsluitingsweg de Wellen in Zuidbroek	€ 3.620.000		€ 1.870.000	€ 1.750.000	€ 1.575.000	€ 0	€ 1.575.000
Europaweg tussen Laan van Spitsbergen en Jachtlaan		€ 5.000.000		€ 5.000.000	€ 0	€ 3.000.000	€ 3.000.000
Kanaal Noord tussen Laan van Zevenhuizen en Anklaarseweg	€ 2.250.000	€ 0		€ 2.250.000	€ 2.025.000	€ 0	€ 2.025.000
Aansluiting a50/Oost Veluweweg	€ 1.250.000		€ 0	€ 1.250.000	€ 1.125.000	€ 0	€ 1.125.000
Centrumring en Binnenstad							
Laan van Mensenrechten Stationsgebied (mogelijk na 2030)				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Doorontwikkeling Centrumring, bereikbaarheid binnenstad		€ 10.000.000		€ 10.000.000	€ 0	€ 6.000.000	€ 6.000.000
Molenstraat Centrum (vraag: dubbeling ontw Veldhuis?)	€ 1.000.000			€ 1.000.000	€ 900.000	€ 0	€ 900.000

<b>Aanpak kruispunten HWS</b>							
Matenpoort/Laan van Maten (incl. verbetering fiets)		€ 10.000.000		€ 10.000.000	€ 0	€ 6.000.000	€ 6.000.000
Laan van Westenenk/Aluminiumweg		€ 3.000.000		€ 3.000.000	€ 0	€ 1.800.000	€ 1.800.000
<b>Overig</b>							
Overstappunten nabij op-/ afritten snelwegen (Europaweg, OVW en Kayersdijk)		€ 3.000.000		€ 3.000.000	€ 0	€ 1.800.000	€ 1.800.000
Mobiliteitshub Omnisport		€ 5.000.000	€ 2.500.000	€ 2.500.000	€ 0	€ 1.500.000	€ 1.500.000
Mobipunten (kleinschalig, gekoppeld aan bushaltes)	€ 1.000.000			€ 1.000.000	€ 900.000	€ 0	€ 900.000
Parkeren attracties Apeldoorn West		€ 17.000.000		€ 17.000.000	€ 0	€ 10.200.000	€ 10.200.000
Electrisch rijden	€ 500.000	€ 500.000		€ 1.000.000	€ 450.000	€ 300.000	€ 750.000
<b>Verkeersveiligheid</b>							
Maatregelen verkeersveiligheid	€ 4.000.000	€ 4.000.000		€ 8.000.000	€ 3.600.000	€ 2.400.000	€ 6.000.000
Vrijliggende fietsvoorzieningen Sprengenweg	€ 1.000.000	€ 1.000.000		€ 2.000.000	€ 900.000	€ 600.000	€ 1.500.000
Maatregelen Kanaal Zuid en Hoofdweg	€ 10.000.000			€ 10.000.000	€ 9.000.000	€ 0	€ 9.000.000
<b>Fiets</b>							
Verhogen fietscomfort veiligheid fietsroutes		€ 4.000.000		€ 4.000.000	€ 0	€ 2.400.000	€ 2.400.000
Fietsroutes binnenstad / Kanaalzone (is dit fietsroute spoorzone/ kanaalzone > 10m)	€ 5.000.000	€ 5.000.000		€ 10.000.000	€ 4.500.000	€ 3.000.000	€ 7.500.000
Fietsdoorstroomas Koninginnelaan (noordelijke deel)		€ 1.000.000		€ 1.000.000	€ 0	€ 600.000	€ 600.000
Fietsroute Woudhuizermark	€ 1.000.000		€ 470.000	€ 530.000	€ 477.000	€ 0	€ 477.000
Elsbosweg: aanleg vrijliggend fietspad	€ 1.500.000		€ 1.500.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Regionale fietsroute Apeldoorn Zutphen	PM				€ 0	€ 0	€ 0
Regionale fietsroute Apeldoorn Dieren	PM				€ 0	€ 0	€ 0

Regionale fietsroute Apeldoorn Epe	€ 1.500.000		€ 1.500.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Openbaar vervoer</b>							
Voorstadsstation West		€ 10.000.000		€ 10.000.000	€ 0	€ 6.000.000	€ 6.000.000
Fietsenstallingen bushaltes		€ 200.000		€ 200.000	€ 0	€ 120.000	€ 120.000

Omschrijving investering	Bruto investeringsbedragen				Gecorrigeerd met toerekeningspercentage		
	2023 t/m 2026	2027 t/m 2030	Dekking uit andere middelen	Restant bedrag 2023 t/m 2030	2023 t/m 2026 90%	2027 t/m 2030 60%	Restant bedrag 2023 t/m 2030
<b>Voetganger</b>							
<b>Maatregelen voetgangers</b>		€ 250.000		€ 250.000	€ 0	€ 150.000	€ 150.000
<b>Klimaatrobuuste Groene Mal</b>							
<b>Lanen</b>							
Europaweg (1500 m)	€ 0	€ 2.000.000		€ 2.000.000	€ 0	€ 1.200.000	€ 1.200.000
Deventerstraat (1500 m)	€ 0	€ 1.500.000		€ 1.500.000	€ 0	€ 900.000	€ 900.000
Oost Veluweweg (2000m) : Is dit gelijk aan versterken lanen en groenstructuren?	€ 1.200.000	€ 0		€ 1.200.000	€ 1.080.000	€ 0	€ 1.080.000
<b>Kanaal</b>							
Groene overspotlood-Deventerstraat	€ 350.000	€ 0	€ 0	€ 350.000	€ 315.000	€ 0	€ 315.000
Groene oevers noordelijke ontsluiting		€ 6.000.000	€ 0	€ 6.000.000	€ 0	€ 3.600.000	€ 3.600.000
<b>Parken</b>							
Zuiderpark - gezond	€ 0	€ 1.200.000		€ 1.200.000	€ 0	€ 720.000	€ 720.000
Mheenpark	€ 115.000	€ 115.000		€ 230.000	€ 103.500	€ 69.000	€ 172.500
Woudhuispark (15k toerekenen tot 21, andere kleine bedragen ook)	€ 115.000	€ 115.000		€ 230.000	€ 103.500	€ 69.000	€ 172.500
Pootjes Zevenhuizen	€ 0	€ 3.100.000		€ 3.100.000	€ 0	€ 1.860.000	€ 1.860.000

<b>Wiggen</b>							
Wolvenbos Stadspark (26ha ontw)	€ 2.500.000	€ 3.000.000		€ 5.500.000	€ 2.250.000	€ 1.800.000	€ 4.050.000
Wolvenbos - 915ha) dooradering	€ 0	€ 4.200.000		€ 4.200.000	€ 0	€ 2.520.000	€ 2.520.000
Zuidbroek park	€ 115.000	€ 115.000		€ 230.000	€ 103.500	€ 69.000	€ 172.500
Voorwaarts-Zonnehoeve=Barnewinkel	€ 1.250.000	€ 0		€ 1.250.000	€ 1.125.000	€ 0	€ 1.125.000
Elsboswig (11ha ontbrekende schakels pool)	€ 4.400.000	€ 0	€ 977.000	€ 3.423.000	€ 3.080.700	€ 0	€ 3.080.700
<b>Grote Groengebieden</b>							
Weteringsebroek	€ 115.000	€ 115.000		€ 230.000	€ 103.500	€ 69.000	€ 172.500
Landgoed Woudhuis (24 ha) Groote Wetering	€ 1.000.000	€ 2.650.000		€ 3.650.000	€ 900.000	€ 1.590.000	€ 2.490.000
Landgoed Woudhuis (25ha) beekdalen	€ 0	€ 4.650.000		€ 4.650.000	€ 0	€ 2.790.000	€ 2.790.000
Landgoed Woudhuis bereikbaar	€ 1.000.000	€ 1.500.000		€ 2.500.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 1.800.000
Beekbergerwoud oost (80 ha sponsbos)	€ 3.100.000	€ 9.400.000		€ 12.500.000	€ 2.790.000	€ 5.640.000	€ 8.430.000
<b>Klimaatrobuuste Beekdalen en weteringen</b>							
Nieuwe Wetering (10ha)	€ 1.150.000	€ 1.150.000		€ 2.300.000	€ 1.035.000	€ 690.000	€ 1.725.000
Groote Wetering (14,2 ha excl Voorst) Kar en klarenbeek	€ 1.900.000	€ 1.300.000		€ 3.200.000	€ 1.710.000	€ 780.000	€ 2.490.000
Groote Leigraaf (tussen Kar en Bwoud)	€ 4.300.000	€ 3.400.000		€ 7.700.000	€ 3.870.000	€ 2.040.000	€ 5.910.000
Wenumse en Papegaai-beekdal (75ha)	€ 3.800.000	€ 7.500.000		€ 11.300.000	€ 3.420.000	€ 4.500.000	€ 7.920.000
Beekbergsebeek	€ 1.750.000	€ 5.650.000		€ 7.400.000	€ 1.575.000	€ 3.390.000	€ 4.965.000

Grift buiten- gebied	€ 850.000	€ 850.000		€ 1.700.000	€ 765.000	€ 510.000	€ 1.275.000
Bronbeekda- len Uddel	€ 1.800.000	€ 0		€ 1.800.000	€ 1.620.000	€ 0	€ 1.620.000
<b>Beken</b>							
Badhuis- spreng		€ 5.990.000	€ 0	€ 5.990.000	€ 0	€ 3.594.000	€ 3.594.000
Orderbeek west		€ 550.000	€ 100.000	€ 450.000	€ 0	€ 270.000	€ 270.000
Rodebeek zuid/Beek in het Order- veen zui		€ 5.260.000	€ 950.000	€ 4.310.000	€ 0	€ 2.586.000	€ 2.586.000
Eendracht- sprengen ZuidWest	€ 540.000		€ 140.000	€ 400.000	€ 360.000	€ 0	€ 360.000
Eendracht- sprengen Midden		€ 1.580.000	€ 360.000	€ 1.220.000	€ 0	€ 732.000	€ 732.000
Ugchelse Be- ken Midden (De Cloese)	€ 1.440.000		€ 1.060.000	€ 380.000	€ 342.000	€ 0	€ 342.000
Ugchelsebe- ken zuid (ex- cl. School- beek)	€ 2.270.000		€ 1.800.000	€ 470.000	€ 423.000	€ 0	€ 423.000
Winkewijert		€ 1.840.000	€ 1.040.000	€ 800.000	€ 0	€ 480.000	€ 480.000
Grift 2		€ 1.760.000	€ 320.000	€ 1.440.000	€ 0	€ 864.000	€ 864.000
Driehui- zerspreng/Or- derbeek/Grift	€ 3.000.000		€ 960.000	€ 2.040.000	€ 1.836.000	€ 0	€ 1.836.000
Kayersbeek zuid	€ 1.860.000		€ 1.490.000	€ 370.000	€ 333.000	€ 0	€ 333.000
Kayersbeek noord	€ 2.070.000		€ 530.000	€ 1.540.000	€ 1.386.000	€ 0	€ 1.386.000
Schoolbeek	€ 2.060.000		€ 1.350.000	€ 710.000	€ 639.000	€ 0	€ 639.000
Zwaan- spreng	€ 1.620.000		€ 940.000	€ 680.000	€ 612.000	€ 0	€ 612.000
<b>Overig water en riolering</b>							
Afkoppelen regenwater	€ 4.800.000	€ 7.200.000		€ 12.000.000	€ 4.320.000	€ 4.320.000	€ 8.640.000
Waterkwali- teit 4 over- stortvijvers	€ 500.000			€ 500.000	€ 450.000	€ 0	€ 450.000
Oplossen hy- draulische knelpunten plus water- overlast	€ 1.200.000	€ 1.800.000		€ 3.000.000	€ 1.080.000	€ 1.080.000	€ 2.160.000
Waterkwali- teit 4 over- stortvijvers	€ 500.000			€ 500.000	€ 450.000	€ 0	€ 450.000



Oplossen hydraulische knelpunten plus wateroverlast	€ 1.200.000	€ 1.800.000		€ 3.000.000	€ 1.080.000	€ 1.080.000	€ 2.160.000
<b>Stadmaken op de Veluwe</b>							
<b>Stadspark Apeldoorn</b>							
Griftpark: Hofstraat/Kanaalstraat	€ 2.500.000			€ 2.500.000	€ 2.250.000	€ 0	€ 2.250.000
Griftpark: Kanaalstraat Oost				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Griftpark: Nieuwstraat	€ 2.000.000			€ 2.000.000	€ 1.800.000	€ 0	€ 1.800.000
Griftpark: Kalverstraat	€ 2.600.000			€ 2.600.000	€ 2.340.000	€ 0	€ 2.340.000
Parkstraat: Hoofdstraat Centrum		€ 1.000.000		€ 1.000.000	€ 0	€ 600.000	€ 600.000
Parkstraat: Hoofdstraat Zuid		€ 1.500.000		€ 1.500.000	€ 0	€ 900.000	€ 900.000
Parkstraat: Overig		€ 8.000.000		€ 8.000.000	€ 0	€ 4.800.000	€ 4.800.000
Grote Markthof	€ 1.500.000			€ 1.500.000	€ 1.350.000	€ 0	€ 1.350.000
Stationsstraat		€ 5.000.000		€ 5.000.000	€ 0	€ 3.000.000	€ 3.000.000
Nieuwstraat		€ 1.000.000		€ 1.000.000	€ 0	€ 600.000	€ 600.000
Amaliapark en omgeving		€ 3.000.000		€ 3.000.000	€ 0	€ 1.800.000	€ 1.800.000
Kanaalpark Noord	€ 5.000.000	€ 10.000.000		€ 15.000.000	€ 4.500.000	€ 6.000.000	€ 10.500.000
						€ 0	
<b>Groen-Blauwe structuur</b>						€ 0	
Incidentele boomgroepen realiseren	€ 250.000	€ 500.000		€ 750.000	€ 225.000	€ 300.000	€ 525.000
Kayersbeekzone		€ 500.000		€ 500.000	€ 0	€ 300.000	€ 300.000
Groene zone bij sluisje/paardenwei		€ 200.000		€ 200.000	€ 0	€ 120.000	€ 120.000
<b>Mobiliteit</b>						€ 0	
Oost west fietsroute alleen route		€ 2.700.000		€ 2.700.000	€ 0	€ 1.620.000	€ 1.620.000
Oost west fietsroute		€ 5.000.000		€ 5.000.000	€ 0	€ 3.000.000	€ 3.000.000

brug Koning Stadhouderslaan							
Fietsroutes	€ 1.000.000	€ 4.100.000		€ 5.100.000	€ 900.000	€ 2.460.000	€ 3.360.000
3 bruggen kanaal	€ 2.838.865	€ 5.677.730		€ 8.516.595	€ 2.554.979	€ 3.406.638	€ 5.961.617
<b>Totaal</b>	<b>€ 120.178.865</b>	<b>€ 280.417.730</b>	<b>€ 19.857.000</b>	<b>€ 380.739.595</b>	<b>€ 95.032.679</b>	<b>€ 165.088.638</b>	<b>€ 260.121.317</b>

### 7.3 Voorbeeld berekeningen Bovenwijken

Voorbeeld bijdrage Bovenwijkse voorzieningen per 1-1-2024				
		1-1-2023	1-1-2024	index
	<b>Tarief</b>	3.561	3.696	3,8%
	<b>Omschrijving</b>	<b>Equivalenten</b>	<b>Toelichting</b>	
	<b>Omschrijving</b>	<b>Omvang</b>	<b>Eenheid</b>	
	Woning	1,0	woning	
	Zorgenheid/studentenwoning (tot 40 m2 g.b.o.)	0,5	woning	
	Recreatiebungalow, zomerhuizen	0,4	woning	
	Winkels, horeca, restaurant	50	m2 gbo (gbo = 0,9 * bvo)	
	Bedrijventerreinen	200	m2 uitgeefbaar*	
	Kantoor, bouwmarkt, hotel	100	m2 uitgeefbaar*	
	Maatschappelijke doeleinden	200	m2 uitgeefbaar *	
	Andere functies (o.a. sportvelden, kassen, agrarische bouwblokken, recreatieterreinen)	1.000	m2 uitgeefbaar	
	<b>Uitgangspunten programma - Planinitiatief (mogelijkheden in omgevingsplan)</b>			
		<b>Aantal</b>	<b>Equivalenten</b>	
	Woning	10	10	woning
	Zorgenheid / Studentenwoning (40m2)	0	0	woning
	Recreatiebungalow, zomerhuizen	0	0	m2 vvo
	Winkels, Horeca, Restaurant	1000	20	m2
	Bedrijventerrein	1000	5	m2
	Kantoor, Bouwmarkt, Hotel	0	0	m2
	Maatschappelijke doeleinden	0	0	m2
	Andere gronduitgiftes (o.a. sportvelden, kassen, agrarische bouwblokken, recreatieterreinen)	0	0	m2
	Kampeerplekken	0	0	
	<b>Saldo Equivalenten</b>		<b>35</b>	
	<b>Tarief</b>		<b>3696</b>	
	<b>Bijdrage Bovenwijkse werken (Equivalenten toevoeging x tarief)</b>		<b>129.371</b>	

### 7.4 (Bouw) activiteiten in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit

Deze bijlage is tot stand gekomen op basis van de huidige wet- en regelgeving. Wijzigingen hierop worden in een actualisatie van deze nota meegenomen. Ten behoeve van de actualiteit wordt altijd aangeraden om de meest actuele wettekst te raadplegen. Zie hiervoor <https://wetten.overheid.nl/BW-BR0041278/2024-01-01#Hoofdstuk8>

### Artikel 8.13 Omgevingsbesluit (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 dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- 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 cu-mulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

### Artikel 8.20 Omgevingsbesluit (activiteiten waarbij een vrijwillige financiële bijdrage kan worden gevraagd)

Bij een aantal activiteiten mag een overeenkomst over een vrijwillige financiële bijdrage worden gesloten. Deze zijn – naast de in artikel 8.13 Ob- (zie hierboven) de volgende activiteiten:

De bouw van een bouwwerk geen gebouw zijnde voor:

- g. land- of tuinbouw met een oppervlakte van minimaal 100 m<sup>2</sup>
  - h. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager, bijvoorbeeld windturbines en zonnepanelen
  - i. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie infrastructuur
  - j. handelsreclame
  - k. recreatie
- l. Andere activiteiten met het oog op een functiewijziging, waarbij het gaat om:
11. een of meer bestaande gebouwen (geen recreatiewoningen), waarvan de oppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m<sup>2</sup> is
  12. gronden waarvan de oppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik minimaal 1.000 m<sup>2</sup> is
  13. een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning

### 7.5 Kostensoortenlijst (bijlage IV bij artikel 8.15 Omgevingsbesluit)

Deze bijlage is tot stand gekomen op basis van de huidige wet- en regelgeving. Wijzigingen hierop worden in een actualisatie van deze nota meegenomen.

De kostensoorten, bedoeld in artikel 8.15 juncto tabel A van bijlage IV Omgevingsbesluit, zijn hieronder in de tabellen A en B weergegeven. Aangezien deze nota kostenverhaal zich beperkt tot het privaatrechtelijke kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkelingen, zijn beide tabellen relevant.

De begrippen integrale en organische gebiedsontwikkeling worden in § 2.1.2 uitgelegd.

A. Kostensoorten bij kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling	
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, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte; 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
A9	De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
A10	De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A11	Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet
A12	Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
A13	De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
A14	De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen
<b>B. Kostensoorten bij kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling; in aanvulling op tabel A</b>	
B1	De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
B2	De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
B3	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
B4	De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

### 7.6 Ontwikkelingen waarvoor een afdwingbare bijdrage gevraagd kan worden (artikel 8.21 lid 1 Omgevingsbesluit)

In het omgevingsplan kunnen voor de volgende categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de fysieke leefomgeving kunnen de volgende financiële bijdragen worden verhaald. Hierbij geldt als voorwaarde dat de bekostiging van de ontwikkeling al niet anderszins is verzekerd. Dit houdt in dat deze niet ook al onder het verplichte kostenverhaal mag vallen. Hiermee wordt voorkomen dat er dubbel betaald wordt.

A.	Wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen
B1.	Aanleg of wijziging van op grond van artikel 2.44 van de Omgevingswet aangewezen natuurgebieden of landschappen

B2.	Aanleg of wijziging van op gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen, en:
B3.	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.