

Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen Oirschot

De raad van de gemeente Oirschot
gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28-11-2023
gegeven de agendering door het Presidium van 4-12-2023

B e s l u i t

Vast te stellen het Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen Oirschot

Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen		
Kostenverhaal		
Gebiedseigen kosten	Plankosten Nadeelcompensatie Overige kosten	Op basis van de plankostencaar, bij kleine plannen een vast bedrag Uitgekeerde nadeelcompensatie en proceskosten Kosten worden volledig doorbelast
Gebiedsoverstijgende kosten	Infrastructuur	Op basis van PTP criteria
Financiële bijdragen		
Investerings voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving		
Wonen		Tarief per woning
Sociale huur		€ 1.019
Sociale koop		€ 1.019
Middel dure huur en koop		€ 1.852
Dure koop		€ 4.074
Niet-wonen		Tarief per m² bvo
		€ 5,69

1. Inleiding

Groeiopgave

Oirschot is een vitale gemeente; monumentaal, ondernemend en groen. Een gemeente die volop inzet op woningbouw. Op basis van het Actieplan Woningbouw 2.0 (2021) wil de gemeente tot 2030 met 1.250 woningen bouwen en ook na 2030 zorgen dat er voldoende woningen voor de lokale en regionale vraag bijkomen. Om met deze groei een vitale gemeente te blijven, is het nodig om in de bestaande kernen, de centra en het buitengebied te investeren. Investeren om een fijne leefomgeving te behouden. De groeiopgave legt een druk op de bestaande voorzieningen en vraagt om investeringen om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden. Er is een functionele samenhang tussen de groei van de gemeente en de benodigde investeringen. Er zijn investeringen nodig op het gebied van groen, water en infrastructuur. De investeringsopgave bedraagt € 29,6 miljoen. Een deel van deze investeringen zijn reeds uitgevoerd, namelijk in de periode 2019 t/m 2023 (€ 2,4 miljoen). Daarnaast investeert de gemeente de komende tien jaar € 27,2 miljoen in de verbetering van de fysieke leefomgeving.

Waarvoor dient dit programma?

Op grond van de Omgevingswet (hierna: Ow) is de gemeente verplicht om kosten in rekening te brengen die zij maakt voor nieuwe bouwplannen. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten, ook wel het kostenverhaal. Daarnaast heeft de gemeente de bevoegdheid om een afdwingbare financiële bijdrage te vragen voor investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren en om te zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad. De wettelijke basis voor het kostenverhaal en de fi-

nanciële bijdrage ligt in de Omgevingswet¹. In het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) en de Omgevingsregeling (hierna: Or) is dit nader uitgewerkt.

Het omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen (hierna: het programma) is een zelfstandig uitvoerbaar beleid als aanvulling op de nota grondbeleid, de omgevingsvisie en het woonbeleid. In dit programma wordt toegelicht hoe gemeente Oirschot haar kosten verhaalt. Het programma beschrijft hoe de gemeente dit per verhaalbare kostensoort doet. Denk hierbij aan plankosten voor het opstellen of het toetsen van de ruimtelijke kaders van de ontwikkeling en de aanpassingen die moeten worden verricht aan de openbare inrichting.

Het programma geeft daarnaast een onderbouwing van de financiële bijdragen voor investeringen in de verbetering van de fysieke leefomgeving (hierna: financiële bijdragen). Dit programma geeft de kaders voor het bepalen van het tarief van de financiële bijdragen. Het schrijft een uniforme werkwijze voor die geldt voor iedere initiatiefnemer die een nieuw bouwplan of bouwactiviteit² binnen de gemeente wil realiseren.

Het programma geeft private grondeigenaren en initiatiefnemers (hierna initiatiefnemers) inzicht en is daarmee transparant, zodat initiatiefnemers weten wat ze kunnen verwachten op het gebied van kostenverhaal en financiële bijdragen als zij een initiatief ontplooiën. Dit programma vormt ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties. De financiële bijdrage geldt ook voor gemeentelijke grondexploitaties van gemeente Oirschot.

In het Ob staan de categorieën bouwplannen en functiewijzigingen waarvoor het kostenverhaal geldt. Denk hierbij aan bouwplannen voor woningbouw, bedrijvigheid en kassen of het veranderen van een functie, bijvoorbeeld een kantoorgebouw naar woningen. Ook is bij wet bepaald welke kosten de gemeente verplicht is om te verhalen en voor welke investeringen zij een bevoegdheid heeft om financiële bijdrage te vragen en af te dwingen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden

Uitleg over het verplichte kostenverhaal en de bevoegdheid om financiële bijdragen te vragen.

Hoofdstuk 3 Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Oirschot

Hoe verhaalt gemeente Oirschot kosten en hoe wordt het tarief voor de financiële bijdragen bepaald?

Hoofdstuk 4 Uitvoering

Governance; wat doet de raad en wat mag het college?

Dit programma is compact en beschrijft in hoofdstuk 2 wat de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden zijn. Hoofdstuk 3 geeft weer hoe gemeente Oirschot hier invulling aangeeft. In hoofdstuk 4 staan de bevoegdheden van de gemeenteraad (hierna: de raad) en het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). De bijlagen gaan dieper in op de materie.

2. Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden

Wettelijk kader

Het programma is geschreven op basis van de Ow, het Ob en de Or. Deze wettelijke grondslag vervangt met ingang van 1 januari 2024 de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling plankosten exploitatieplan. Om de relaties tussen het kostenverhaal onder de Wro te duiden, is in bijlage VII een compact schema over het kostenverhaal onder de Wro opgenomen.

Kostenverhaalsplicht en verbod³

1) afdeling 13.6 en afdeling 13.7 Ow

2) artikel 8.13 Ob

3) afdeling 13.6 Ow

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

Aangewezen activiteiten

Denk hierbij aan de bouw van een of meerdere woningen, de bouw van een ander gebouw of een grotere verbouwing of transformatie. In bijlage I wordt dit gedetailleerder beschreven.

Kostensoorten bij kostenverhaal

In het Ob ligt vast welke kostensoorten de gemeente verplicht moet verhalen. Denk hierbij aan plankosten voor de wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de eventuele kosten van de aanleg of wijziging van de openbare ruimte en nadeelcompensatie.

In tabel A van bijlage IV van het Ob staan de kosten die altijd verhaald moeten worden, dus zowel bij kostenverhaalsgebieden waarvoor een tijdvak is opgenomen als bij kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak is opgenomen. In tabel B staan kostensoorten die gemeenten moeten verhalen bij kostenverhaalsgebieden met een tijdvak. Het onderscheid dat wordt aangebracht in deze bijlage is met name van toepassing op het moment dat de gemeente haar kosten via de publiekrechtelijke weg gaat verhalen. Gemeente Oirschot verhaalt haar kosten bij voorkeur via de privaatrechtelijke weg door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst of met gronduitgifte. In bijlage II van het programma staan de verhaalbare kostensoorten uitgebreider beschreven.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de aangewezen activiteit in het **omgevingsplan** en een **omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit** (hierna: Bopa). Als het geen aangewezen activiteit betreft of als er geen planologische wijziging is, dan is het kostenverhaal niet aan de orde of niet verplicht.

Een gemeente is bevoegd en heeft daarmee de keuze om kosten **niet te verhalen**⁶ als:

- o minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is;
- o er geen verhaalbare kosten als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob zijn. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte;
- o de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen betreffen.

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

Financiële bijdragen⁷

Een gemeente heeft de **bevoegdheid** om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen voor aangewezen activiteiten. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een **gemeentelijke keuze**. De financiële bijdragen kan de gemeente afdwingen. Hierbij gelden wel wettelijke kaders. Deze worden hieronder beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde **verruimde activiteiten**⁸, kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

Verruimde activiteiten

Denk hierbij aan bouwwerken voor land- en tuinbouw, energie, infrastructuur, reclame en recreatie en een functieverandering zoals het omzetten van een recreatiewoning naar een permanente woning. In bijlage I wordt dit uitgebreider beschreven.

4) artikel 8.13 Ob

5) artikel 8.15 Ob

6) artikel 8.14 Ob

7) afdeling 13.7 Ow en artikel 8.21 Ob

8) artikel 8.20 sub b en c Ob

Gemeenten mogen financiële bijdragen vragen en verhalen op initiatiefnemers voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De financiële bijdragen hebben betrekken op:

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

Dit zijn investeringen gericht op:

- a. het verbeteren van het landschap;
- b. de aanleg en bescherming van natuur;
- c. de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- d. de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- e. stedelijke herstructurering waaronder het slopen van woningen en het aanpassen van wegen;

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

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

Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren

Om de financiële bijdragen af te dwingen, is het **verplicht** om in de **omgevingsvisie** of een **programma** de functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd en de activiteit te borgen. Daarnaast mag de bekostiging van de beoogde ontwikkeling niet al op een andere manier zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een subsidie. De ontvangen financiële bijdragen mogen alleen besteed worden aan de beoogde ontwikkelingen. De gemeente legt periodiek verantwoording af over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

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

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

1. De financiële bijdrage dient om voldoende **sociale huurwoningen**⁹ en/of **koopwoningen**¹⁰ te realiseren.
2. De beoogde **compensatielocatie(s)** is/zijn opgenomen in het **omgevingsplan** of een **programma**.
3. Het realiseren van de sociale huur- of koopwoningen leidt tot een (groter) **tekort** op de **compensatielocatie(s)**.



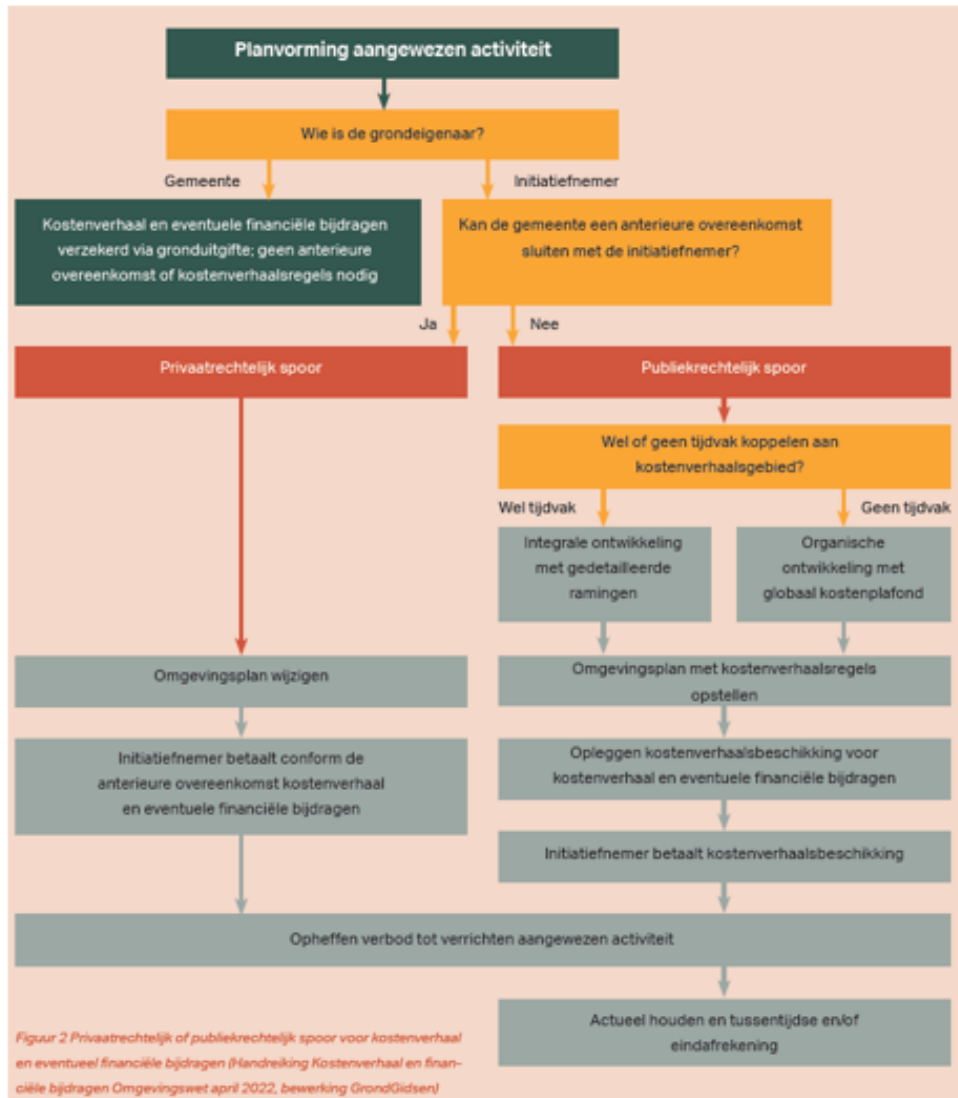
Figuur 1 Kostenverhaal en financiële bijdragen

Hoe verhaalt een gemeente kosten?

9) conform de Wet op de huurtoeslag, dit zijn woningen met een maandelijkse huur tot aan de liberalisatiegrens

10) Hiervoor geldt als maximale VON-prijs de NHG-grens van de Normen Nationale Hypotheekgarantie (dit is 2024 € 435.000 en € 461.100 voor woningen met Energie Besparende Voorzieningen).

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



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

Privaatrechtelijk spoor

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

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

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

Publiekrechtelijk spoor

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

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

3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Oirschot

Contractering

Het ruimtelijk proces begint met de intaketafel. Als een initiatiefnemer wil bouwen of gebruiken, maar dit past niet binnen het omgevingsplan dan legt hij zijn initiatief voor op de intaketafel. Ambtelijk wordt het initiatief bekeken en een eerste inschatting gemaakt of het initiatief voorstelbaar is. De gemeente geeft in een integraal advies (de principemedewerking) aan met welke aspecten de initiatiefnemer rekening moet houden bij het indienen van zijn uitgewerkte plan.

Het college kan een intentieovereenkomst sluiten. Bijvoorbeeld bij een complexe gebiedsontwikkeling. In de intentieovereenkomst staan de afspraken voor de haalbaarheidsfase, bijvoorbeeld de verdeling van werkzaamheden (*wat doet de initiatiefnemer en wat doet de gemeente?*), de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase.

Als de haalbaarheidsfase is doorlopen en wanneer deze heeft geleid tot een in beginsel haalbaar initiatief, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst staan de afspraken over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, brengt de gemeente de planologische maatregel in procedure.



Figuur 3 Relatie leges en kostenverhaal

Het uitgangspunt is dat gemeente Oirschot met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. Als de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en de gemeente de planologische maatregel om de aangewezen activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen, dan borgt de gemeente het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels of kostenverhaalsvoorschriften op te nemen in het omgevingsplan respectievelijk de Bopa. Indien nodig kan de gemeente de onderbouwing van de financiële bijdragen in het omgevingsplan nader onderbouwen in aanvulling op dit programma.

Financiële zekerheid

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een zekerheid van betaling. In basis betreft dit de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen mag voldoen¹¹. Als sprake is van een betaling in termijnen dan is de initiatiefnemer verplicht

11) artikel 13.13 lid 2 Ow

een bankgarantie af te geven voor het restant van het verschuldigde bedrag. Daarnaast overlegt de initiatiefnemer ook een bankgarantie voor de aanleg van openbare ruimte en een bankgarantie of waarborgsom voor de nadeelcompensatie. De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod¹².

Afwijken

De hoofdregel is dat de gemeente bij iedere nieuw aangewezen activiteit haar kosten verhaalt en dat de activiteit bijdraagt aan de investeringsopgave met de financiële bijdragen. Het college kan hier in uitzonderlijke situaties van afwijken. Dit kan als een aangewezen activiteit voor de gemeente een maatschappelijke meerwaarde heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur¹³ kan aantonen dat de aangewezen activiteit financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt of geen kosten verhaalt en lagere of geen financiële bijdragen kan overeenkomen. Daarmee neemt de gemeente de kosten en de financiële bijdragen die niet verhaald worden voor haar rekening. Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd besluit van het college.

Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

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

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Kostenverhaal	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Voor woningbouwinitiatieven tot tien woningen hanteert het college vaste bedragen. Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met de plankosten ¹⁴ .
	Beroepsprocedure	De gemeente belast de te maken kosten volledig door aan de initiatiefnemer.
	Bouw- en woonrijp maken	De gemeente belast de te maken kosten volledig door aan de initiatiefnemer.
	Gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijkse kosten)	De gemeente bepaalt het bedrag voor gebiedsoverstijgende kosten op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid en belast dit door aan de initiatiefnemer.
	Nadeelcompensatie (planschade)	De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie en de proceskosten voor de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer.
	Kwaliteitsverbetering buitengebied	Het uitgangspunt is dat een initiatiefnemer zelf de benodigde kwaliteitsverbetering realiseert. Als dit niet mogelijk is, dan is een storting in het Landschapsfonds aan de orde. De hoogte van het bedrag wordt bepaalt aan de hand van de Landschapsinvesteringsregeling met aanvullende regionale afspraken (hierna: LIR) en het Oirschots kwaliteitsmenu ¹⁵ .
	overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Overige verhaalbare kosten belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer.
Financiële bijdragen	Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren	Wonen, tarief per woning: sociale huur geëxploiteerd door een toegelaten instelling vrijgesteld sociale huur en koop € 1.019 middeldure huur en koop € 1.852 dure koop € 4.074 Niet-wonen, tarief per m ² bvo: € 5,69

12) artikel 13.12 Ow

13) De taxateur is gecertificeerd bij en geregistreerd in het register van het NRVt

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

15) Eind 2023 is het Oirschots kwaliteitsmenu nog niet vastgesteld

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

Kostenverhaal

Per aangewezen activiteit bepaalt de gemeente voor het kostenverhaalsgebied wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk. De te verhalen kosten kunnen binnen het kostenverhaalsgebied liggen, maar ook daarbuiten. Hieronder staat hoe de gemeente deze kosten bepaalt. Het uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten, die worden voorzien voor de ontwikkeling van het gebied, ten laste komen van de initiatiefnemer.

Gemeente Oirschot maakt **geen** gebruik van de bevoegdheid om af te zien van kostenverhaal.

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

Voor woningbouwplannen tot tien woningen werkt de gemeente met vaste bedragen. Het college stelt deze bedragen jaarlijks vast. Vaak geldt voor deze plannen dat de inrichting van de openbare ruimte niet aangepast hoeft te worden. Mochten er wel aanpassingen noodzakelijk zijn of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde zijn, dan berekent de gemeente de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan.

Voor overige aangewezen activiteiten bepaalt de gemeente de hoogte van de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan¹⁶. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met kosten voor het opstellen van de (eventuele) intentie- en anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt de uitkomst geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, moet de initiatiefnemer vergoeden aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, worden uiteraard niet in rekening gebracht aan de initiatiefnemer.

Beroepsprocedure

Als een beroepsprocedure aan de orde is, dan belast de gemeente de kosten voor de beroepsprocedure volledig door aan de initiatiefnemer. Dit betreft de ambtelijke inzet en de eventuele kosten voor een advocaat.

*Bouw- en woonrijp maken*¹⁷

Per gebied wordt bepaald of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouwen woonrijp maakt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een besteksraming. Deze werken¹⁸ kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook de plankosten, het voorbereiden en het toezicht op de werkzaamheden wordt bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Als de initiatiefnemer de openbare ruimte zelf aanlegt, dan vraagt de gemeente een zekerheidstelling in de vorm van een bankgarantie.

Gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijkse kosten)

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

*Onderzoeken*¹⁹

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de onderzoeken laat uitvoeren. Mocht de gemeente onderzoeken laten uitvoeren, dan belast de gemeente de onderzoekskosten volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan onderzoeken voor de planologische procedure en de uit te voeren werken, zoals grondmechanisch en milieukundig (bodem)onderzoek, akoestisch onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek en onderzoek voor natuurbescherming.

*Nadeelcompensatie*²⁰

¹⁶ bijlage XXXIV en bijlage XXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or

¹⁷ bijlage IV (kostensoorten A8), Ob

¹⁸ bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

¹⁹ bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob

²⁰ bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Dit programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer verzekert de betaling van deze kosten met een bankgarantie of een waarborgsom. De hoogte van het bedrag wordt bepaald op basis van vooraf verricht onderzoek naar de hoogte van de nadeelcompensatie en dit te vermeerderen met een inschatting van de procedurekosten.

Kwaliteitsverbetering buitengebied

De gemeente Oirschot staat onder voorwaarden nieuwe initiatieven in het buitengebied toe. De gemeente stelt hierbij eisen aan het behoud en het versterken van de omgevingskwaliteit. De gemeente volgt hiermee het provinciale beleid, zoals verankerd in de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. Het beleid van Oirschot ligt vast in de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) en het Oirschot kwaliteitsmenu.

De kwaliteitsverbetering kan zowel in natura als in de vorm van een bijdrage worden gerealiseerd. Het heeft de voorkeur dat de initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering op de locatie of in de nabijheid hiervan zelf realiseert. Van een ruimtelijke verbetering in natura is bijvoorbeeld sprake als er in ruil voor een nieuwe woning (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt of landschapselementen worden aangebracht, zoals houtwallen, bomenrijen en poelen. De ruimtelijke verbetering kan echter niet altijd op of nabij de te ontwikkelen locatie worden gerealiseerd. Als hiervan sprake is, dan doet de initiatiefnemer een bijdrage. Deze bijdrage komt in de reserve Landschapsfonds. Uit deze reserve wordt de vereiste kwaliteitsverbetering vervolgens door of namens de gemeente op een andere plek in het buitengebied gerealiseerd. Deze kwaliteitsverbetering heeft een causaal verband met een nieuw initiatief en vormen onderdeel van het kostenverhaal. Dit zijn dus andere investeringen om de kwaliteit van het landschap of natuur te verbeteren die genoemd worden bij de financiële bijdragen. Hier is namelijk geen sprake van een causaal verband maar een functionele samenhang.

Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing

Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer de hieraan gerelateerde werkzaamheden zelf of laat deze voor zijn rekening verrichten. Daarmee is er geen sprake van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze kosten maakt, dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer op basis van werkelijk gemaakte kosten of indien van toepassing de legesverordening. Denk hierbij bijvoorbeeld aan slopen van opstallen en bodemsanering.

Financiële bijdragen

Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren

Bij **aangewezen activiteiten** verhaalt en bij **verruimde activiteiten** vraagt de gemeente een financiële bijdrage voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft investeringen waar het bestaande en nieuwe gebied profijt van hebben. Er is een **functionelesamenhang** tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente.



Figuur 4 Soorten gebiedsoverstijgende kosten en financiële bijdragen

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

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

Wonen	Tarief per woning
sociale huur door een toegelaten instelling	vrijgesteld
sociale huur	€ 1.019
sociale koop	€ 1.019
middeldure huur of koop	€ 1.852
dure koop	€ 4.074
Niet-wonen	Tarief per m ² bvo
	€ 5,69

Indexering en actualisatie

Het tarief voor de financiële bijdragen is een vast bedrag. Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee het tarief van de financiële bijdragen. Vanwege het dynamische karakter is er een periodieke actualisatie, indicatief iedere drie jaar. Als er grote wijzigingen zijn of als ambities worden bijgesteld, dan is er een aanleiding om eerder te actualiseren. Bij de actualisatie worden het stappenplan opnieuw doorlopen.

Bepalen financiële bijdrage per aangewezen activiteit

Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het programma. Het betreft dus nieuwbouw vermindert met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging. Bijlage VI geeft drie fictieve berekeningen van de financiële bijdragen. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

Bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving

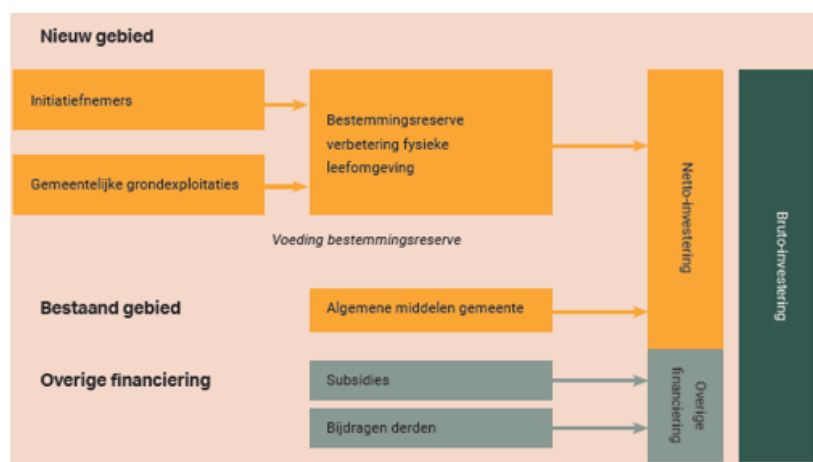
De financiële bijdragen van initiatiefnemers en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving. Uit de reserve betaalt de gemeente naar rato een deel van de investeringen (cofinanciering). Het overige deel betaalt de gemeente uit de eigen (algemene) middelen.

De bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van gemeente Oirschot, zoals omschreven in dit programma.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt bij ontvangst van de betaling gestort in de bestemmingsreserve. De gemeentelijke grondexploitaties dragen bij als er in een jaar grond wordt uitgegeven en de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden.

Het college legt in de jaarrekening verantwoording af, onder andere over de begin- en eindstand van de bestemmingsreserve, de ontvangen stortingen en de verantwoording van de bestedingen.

De bestemmingsreserve wordt ingezet tot maximaal het saldo € 0. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit dit programma.



Figuur 5 Financiering van de investeringsopgave

Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad
Oirschot werkt niet met de **afdwingbare financiële bijdragen voor de evenwichtige woningvoorraad**. Het uitgangspunt is namelijk dat **alle nieuwe woningbouwinitiatieven voldoen** aan het woningbouwprogramma van het woonbeleid / het actieplan wonen en addenda op dit actieplan (hierna: het woonbeleid).

Het college heeft echter de **bevoegdheid** om af te wijken van het woonbeleid. Het college motiveert wat de reden is om af te wijken. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij de transformatie van een monumentaal pand of bij een sanering van een agrarisch bedrijf. Het college kan dit overwegen als een initiatiefnemer hiervoor een verzoek indient. De initiatiefnemer verzoekt de gemeente dan om medewerking om minder sociale huur- en koopwoningen te realiseren dan volgens het woonbeleid zou moeten. De initiatiefnemer verzoekt het college hierbij om een financiële bijdrage voor het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te betalen. Dit is in de terminologie van de Ow een vrijwillige financiële bijdrage. Het college bepaalt dus of het wil meewerken aan het verzoek om af te wijken van het woonbeleid en onderbouwt dit besluit. Voor ieder verzoek bepaalt het college de hoogte van de financiële bijdrage voor de evenwichtige woningvoorraad. De hoogte wordt bepaald door te kijken naar de normatieve grondwaarde van het ingediende initiatief en de normatieve grondwaarde van een woningbouwprogramma volgens de woonvisie. Het **verschil in grondwaarde** geeft de hoogte van de financiële bijdrage voor woningbouw. Dit is dus **maatwerk**.

Voor de betaling en zekerheidstelling van de financiële bijdrage voor de evenwichtige woningvoorraad geldt hetzelfde als voor het kostenverhaal. De ontvangen financiële bijdragen voor woningbouw stort de gemeente in de bestemmingsreserve evenwichtige woningvoorraad en zet de gemeente in om extra sociale woningbouw op andere locaties toe te voegen.

4. Uitvoering

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

Governance

omschrijving	rol van het college	rol van de raad
programma kostenverhaal en financiële bijdragen	voordragen	vaststellen
periodiek actualiseren en vaststellen van het tarief voor de financiële bijdragen	vaststellen	
verantwoording afleggen over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving en de bestemmingsreserve sociale woningbouw in de jaarrekening	voordragen	vaststellen
bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zoals beschreven in het programma	vaststellen	
afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet.	vaststellen	

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 19 december 2023,

De gemeenteraad,

*Maike Mesdag, plv.,
Griffier*

*Judith Keijzers-Verschelling,
Voorzitter*

Bijlage I Begrippen

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

Anterieuere overeenkomst

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

Bestaand gebied

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

Aangewezen activiteit

Artikel 8.13 Ob

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

Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen

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

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

Financiële bijdragen

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

1. Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:
 - a. wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;

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

Gebiedsoverstijgende kosten

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

Bvo

Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

Kostenverhaalregels en -voorschriften

Onder de Ow wordt het exploitatieplan vervangen door de kostenverhaalregels die opgenomen worden in een omgevingsplan, of de kostenverhaalvoorschriften die opgenomen worden in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Initiatiefnemer

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

Nieuw gebied

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

Kostenverhaalsgebied

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

PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Ow.

Profijt

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

Toerekenbaarheid

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

Proportionaliteit

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

Regeling plankosten exploitatieplan

Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999 met regels over de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan. Deze regeling geldt onder de Wro. Na de inwerkingtreding van de Ow staan de regels over plankosten in hoofdstuk 13 Or.

Bijlage II Kostensoorten bij kostenverhaal

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak

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

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

A3: De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten

A4: Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten

A5: De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2

A6: De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2

A7: De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen

A8: De kosten van de aanleg of wijziging van:

- 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;
- 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
- 3°. groenvoorzieningen, natuurovoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bijlage III Specificatie investeringsopgave

Investeringsopgave	Bruik- investering	Subsidie	Bijdragen	Onderhouds- kosten	Netto- investering	Status	% meegenomen in investeringsopgave	Meegenomen in investeringsopgave
Groen								
Mistare heden en verleden	€ 530.000	€ 530.000	€ -	€ -	€ -	Hard	100%	€ -
Spoordonk Watermolienlandchap	€ 120.000	€ 120.000	€ -	€ -	€ -	Hard	100%	€ -
Landschapsbeleving	€ 207.000	€ 207.000	€ -	€ -	€ -	Hard	100%	€ -
Nieuwe baten bij de Grootte Beerze	€ 140.000	€ 140.000	€ -	€ -	€ -	Hard	100%	€ -
Tijdagen Kleine Beerze	€ 289.000	€ 289.000	€ -	€ -	€ -	Hard	100%	€ -
Energie- en voedsellandschap	€ 375.000	€ 375.000	€ -	€ -	€ -	Hard	100%	€ -
Oirschotse voorlandchappen	€ 90.000	€ 90.000	€ -	€ -	€ -	Hard	100%	€ -
De Groene Corridor	€ 195.000	€ 195.000	€ -	€ -	€ -	Hard	100%	€ -
Landsbouw in transitie	€ 50.000	€ 50.000	€ -	€ -	€ -	Hard	100%	€ -
Oirschotse erfgoed	€ 200.000	€ 200.000	€ -	€ -	€ -	Hard	100%	€ -
Vrijtijdseconomie	€ 145.000	€ 145.000	€ -	€ -	€ -	Hard	100%	€ -
Natuur en Landschap	€ 60.000	€ 60.000	€ -	€ -	€ -	Hard	100%	€ -
Groeninvestering IMMP	€ 82.538	€ -	€ -	€ 32.538	€ 20.000	Hard	100%	€ 20.000
Subtotaal groen	€ 2.453.538	€ 2.401.000	€ -	€ 32.538	€ 20.000			€ 20.000
Water								
Hemelwaterafvoer kern Oirschot	€ 1.980.000	€ 400.000	€ -	€ -	€ 1.480.000	Hard	100%	€ 1.480.000
Hoofdstructuur HWA Stad / Nistel	€ 1.900.000	€ 497.400	€ -	€ -	€ 1.402.600	Hard	100%	€ 1.402.600
Hoofdstructuur HWA en rechte Middelbeers	€ 1.235.744	€ 500.000	€ -	€ -	€ 735.744	Ge realiseerd	100%	€ 735.744
Waterhuishouding en indering oever (Molenstraat en Spoordok)	€ 600.000	€ -	€ -	€ -	€ 600.000	Hard	100%	€ 600.000
Subtotaal water	€ 5.595.744	€ 1.397.400	€ -	€ -	€ 4.198.344			€ 4.198.344
Infrastructuur								
Hart Middelbeers - opknappen	€ 1.259.804	€ -	€ -	€ -	€ 1.259.804	Ge realiseerd	100%	€ 1.259.804
Centrumse IMMP	€ 2.434.550	€ -	€ -	€ 1.174.000	€ 1.260.550	Hard	100%	€ 1.260.550
Infra IMMP	€ 2.113.831	€ -	€ -	€ 948.358	€ 1.165.473	Hard	100%	€ 1.165.473
Snelle route F58	€ 7.130.000	€ -	€ 3.565.000	€ -	€ 3.565.000	Hard	100%	€ 3.565.000
Doorfietsroute Groene Corridor	€ 4.460.000	€ -	€ 4.730.000	€ -	€ 4.730.000	Hard	100%	€ 4.730.000
Fietspad en herinrichting Kemperweg	€ 750.000	€ -	€ -	€ 200.000	€ 550.000	Hard	100%	€ 550.000
Verbindingsweg Kemperweg - Eindvoersedijk (1e fase randweg)	€ 2.950.000	€ -	€ -	€ -	€ 2.950.000	Hard	100%	€ 2.950.000
Verbindingsweg Kemperweg - Bestseweg (2e fase randweg)	€ 9.000.000	€ -	€ -	€ -	€ 9.000.000	Zicht	80%	€ 7.200.000
Herinrichting Bestseweg	€ 650.000	€ 130.000	€ -	€ 100.000	€ 420.000	Ge realiseerd	100%	€ 420.000
Herinrichting rotunde Kemperweg - Bestseweg (rotunde Lidl)	€ 875.000	€ 250.000	€ -	€ 115.000	€ 510.000	Hard	100%	€ 510.000
Subtotaal infrastructuur	€ 36.823.185	€ 380.000	€ 8.235.000	€ 2.535.356	€ 25.412.829			€ 23.612.829
Totaal	€ 44.572.467	€ 4.178.400	€ 8.235.000	€ 2.567.894	€ 29.631.173			€ 27.831.173

Bijlage IV Specificatie ontwikkelopgave

Project	Aantal woningen	Status	%	Meeegenomen bij ontwikkelopgave
Anjerstraat ong.	2	Hard	100%	2
De Zwaan	18	Hard	100%	18
Doornboomstraat/Smidstraat	13	Hard	100%	13
Hertog Janstraat 30	2	Hard	100%	2
Kuikseindseweg ong. naast 15	1	Hard	100%	1
Vestdijk ong.	1	Hard	100%	1
Bebouwde kom (particulier)	1	Hard	100%	1
De Kruik ong.	2	Hard	100%	2
De Notel ong. (45-49)	1	Hard	100%	1
Dr. Van Wamelstraat 1	1	Hard	100%	1
Eindhovensedijk naast nr. 9	1	Hard	100%	1
Eindhovensedijk nr. 1 en 3	15	Hard	100%	15
Ekerschot/Oude Grintweg	127	Hard	100%	127
Ekerschot/Oude Grintweg RvR	21	Hard	100%	21
Gasthuisstraat 16-18	5	Hard	100%	5
Hof van Solms	20	Hard	100%	20
Hof van Solms, achter terrein	35	Hard	100%	35
Koningshof 5	1	Hard	100%	1
Nieuwstraat	-	Hard	100%	-
Plan KOK	1	Hard	100%	1
Rijkesluisstraat 19	1	Hard	100%	1
Slingerbos kavel 845m2 (regulier)	1	Hard	100%	1
Spoordankseweg 52 (kassen)	1	Hard	100%	1
Driehoek 1a	1	Hard	100%	1
Hems (achter wokrestaurant)	2	Hard	100%	2
Langereijt ong.	1	Hard	100%	1
Neereindseweg 13a	1	Hard	100%	1
Voormalig schoolgebouw / GAC	2	Hard	100%	2
Hoek Mr de Weertstr / Lubberstr noord	2	Hard	100%	2
Lubberstraat RvR	1	Hard	100%	1
Lubberstraat tussen 1 en 2a	6	Hard	100%	6
Ridder Daniëlstraat	2	Hard	100%	2
Vm. Stabu	4	Hard	100%	4
BG Buitengebied RvR	-	Hard	100%	-
BG Woningplitsingen/ZOL	31	Hard	100%	31
Beerse Velden (locatie 2)	130	Zacht	80%	104
Doornboomstraat 5	29	Zacht	80%	23
Hoogdijk achter tankstation (locatie 3a)	15	Zacht	80%	12
Bestseweg 40	1	Zacht	80%	1
Bijstervelt 2	1	Zacht	80%	1
Oude Grintweg 55 / 55a	1	Zacht	80%	1
Stapakker / Oude Grintweg 59	5	Zacht	80%	4
Hoek Mr de Weertstr / Lubberstr zuid	20	Zacht	80%	16
Merodelaan 13-13A	1	Zacht	80%	1
Hertog Janstraat 34	1	Potentieel	60%	1
Hoogdijk / Oranjestraat (locatie 9)	20	Potentieel	60%	12
Hoogdijk/t Ven/Oranjestraat (locatie 1)	60	Potentieel	60%	36
Middelbeers Zuidwest (locatie 5)	20	Potentieel	60%	12
Oranjestraat 42	1	Potentieel	60%	1
Bestseweg/Montfortlaan (RvR)	1	Potentieel	60%	1
Bestseweg/Montfortlaan (regulier)	1	Potentieel	60%	1
Den Heuvel	120	Potentieel	60%	72
Kemmer/Eindhovensedijk	400	Potentieel	60%	240
Klooster Carmelitesen	40	Potentieel	60%	24
Klooster Franciscanessen	20	Potentieel	60%	12
Leefdael II	51	Potentieel	60%	31
Leeuwenikstraat 2	1	Potentieel	60%	1
Locatie Ildl (Rijkesluisstr)	10	Potentieel	60%	6
Moorland-West	61	Potentieel	60%	37
Slingerbos 10	1	Potentieel	60%	1
Driehoek/Beukenhaag	50	Potentieel	60%	30
H2Ocastelbeers - fase 2	50	Potentieel	60%	30
Hems (bedrijfloods)	19	Potentieel	60%	11
Neereindseweg ong.	25	Potentieel	60%	15
Wok-restaurant (loc. 4a)	20	Potentieel	60%	12
Broekstraat CRA - De Bont v Hulten	45	Potentieel	60%	27
Spoordankseweg 106	1	Potentieel	60%	1
totaal	1.545			1.097

Project	m2
Bedrijventerrein Westfields	36.000
Bedrijventerrein Schepers 3	11.000
totaal	47.000

Bijlage V Stappen om het tarief van de financiële bijdragen te bepalen

Stap 1 investeringsopgave

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

- **landschappelijke verbetering;**
- de aanleg en bescherming van **natuur**;
- de aanleg van **infrastructuur** voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- de aanleg van **recreatievoorzieningen** die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur.

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

groep	omschrijving	% meegenomen in investeringsopgave
1. hard	De investeringen zijn gerealiseerd in afgelopen vijf jaar (de periode 2019 tot en met 2023), of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	80%
3. ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	60%

De afgelopen vier jaar investeerde en de komende tien jaar investeert gemeente Oirschot naar verwachting € 29,6 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering. In dit programma is € 27,8 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Hard 100% x [€ 0,7 miljoen (gerealiseerd) + € 19,9 miljoen (nog te realiseren)] = € 20,6 miljoen
2. Zacht 80% x € 9,0 miljoen = € 7,2 miljoen
3. Ambitie 60% x € 0,0 miljoen = € 0,0 miljoen

	gerealiseerd	hard	zacht	ambitie	totaal
Groen	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln
Water	0,7 mln	3,5 mln	0,0 mln	0,0 mln	4,2 mln
Infrastructuur	0,0 mln	16,4 mln	9,0 mln	0,0 mln	25,4 mln
zonder-%	0,7 mln	19,9 mln	9,0 mln	0,0 mln	29,6 mln
%-meegenomen	100%	100%	80%	60%	
met %	0,7 mln	19,9 mln	7,2 mln	0,0 mln	27,8 mln

De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere het collegeprogramma 2022-2026, de programmabegroting en de (concept)omgevingsvisie.

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op de gerealiseerde kosten of een actuele kostenraming. De ramingen variëren van globale ramingen tot werkelijke kosten als het werk aanbesteed en uitgevoerd is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, sloopkosten, aanlegkosten, plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen. Dit betekent dat subsidies en bijdragen van derden in mindering op het bruto investeringsbedrag zijn gebracht. Bijlage III geeft de totale investeringsopgave weer.

Stap 2 Toerekenen investeringsopgave aan bestaand en nieuw gebied

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaand gebied en voor een kleiner deel draagt het nieuwe gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed²¹ in Oirschot. Dit geeft als resultaat dat het bestaand gebied 87% en het nieuw gebied 13% krijgt toegerekend van de investeringsopgave.

Het programma schetst de investerings- en ontwikkelopgave om de financiële bijdragen te bepalen. Het programma heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw)ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de in dit programma genoemde investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen. Daarnaast

²¹ WOZ-waarden van woningbouw

betreft het een inschatting op basis van de beschikbare informatie medio 2023; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook bij nieuwe aangewezen activiteiten die nu nog niet zijn voorzien, wordt de financiële bijdragen verhaald.

De investeringsopgave is in stap 1 bepaald en wordt op basis van de vastgoedwaarde, die in stap 2 is bepaald, toegerekend aan het bestaand gebied en het nieuw gebied. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaand gebied. Daarnaast komen ook de lasten van het deel van het nieuwe gebied, waar al een anterieure overeenkomst is gesloten voorafgaand aan het vaststellen van dit programma, de gemeentelijke grondexploitaties en de vrijgestelde functies voor rekening van de gemeente.

Vrijgestelde functies Gemeente Oirschot hanteert een vrijstelling voor sociale huurwoningen, die verhuurd gaan worden door een toegelaten instelling, en voor niet-commercieel maatschappelijk vastgoed.

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

De functies in het nieuw gebied verdeelt gemeente Oirschot in twee categorieën. Wonen krijgt een wegingsfactor van 1,0 per woning en niet-wonen een wegingsfactor van 0,4. De vastgoedwaarde van niet-wonen lager is dan van wonen. Door deze wegingsfactor vindt een evenwichtige verdeling van de investeringsopgave binnen het nieuw gebied plaats.

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

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

Stap 4 Berekenen van het tarief per eenheid gewogen programma

In stap 2 is bepaald welk aandeel van de investeringsopgave aan het nieuw gebied is toegerekend. Dit bedrag delen we door het gewogen programma van het nieuwe gebied uit stap 3. Zo komen we tot het tarief voor de financiële bijdragen per eenheid gewogen programma.

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

Het woonbeleid hanteert prijssegmenten voor huur- en koopwoningen. De financiële bijdragen wordt naar rato van draagkracht toegerekend. Ieder prijssegment krijgt een wegingsfactor. De wegingsfactor is bepaald op basis van de vastgoedwaarde.

prijscategorie wonen	gewichtsfactor
sociale huur	0,55
sociale koop	0,55
middeldure huur en koop	1,00
dure koop	2,20

De wegingsfactor wordt vermenigvuldigd met het aantal woningen per prijscategorie. Vervolgens delen we het aandeel van wonen in de investeringsopgave dat wordt toegerekend aan het nieuw gebied door het aantal woningen gecorrigeerd met de wegingsfactor. De uitkomst is het tarief voor wonen bij een gewichtsfactor van 1,0.

Stap 6 Berekenen van het tarief van de financiële bijdragen

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

Voor wonen betreft dit het tarief per eenheid gewogen programma vermenigvuldigt met de wegingsfactor van 1,0. Vervolgens wordt per prijscategorie het tarief voor wonen vermenigvuldigt met de gewichtsfactor.

Voor niet-wonen betreft dit het tarief per eenheid gewogen programma vermenigvuldigt met de wegingsfactor van 0,4.

Stap 1
Bepalen van de netto investeringsopgave

status investeringen	bruto investering		bijdragen en subsidies		netto investeringsbedrag		bedrag meegenomen in berekening	
	€	mld	€	mld	€	mld	%	€
gerealiseerd	3,1	3,1	0,7	0,7	2,4	2,4	100%	2,4
hard	32,5	32,5	14,3	14,3	18,2	18,2	100%	18,2
zacht	9,0	9,0	0,0	0,0	9,0	9,0	80%	7,2
ambitie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	60%	0,0
totaal	44,7	44,7	15,0	15,0	29,6	29,6		27,8

Stap 2
Toerekenen van de investeringen aan het bestaand en nieuw gebied op basis van vastgoedwaarde

	bestaand gebied	nieuw gebied	totaal
vastgoedwaarde	3,5 mld	0,5 mld	4,0 mld
% verdeling	87%	13%	100%
aandeel investeringsopgave	24,2 mln	3,6 mln	27,8 mln

Stap 3
Berekenen van het gewogen programma en het aandeel in de investeringsopgave van het nieuw gebied

programma	m ² bvo	wegingsfactor	gewogen programma	aandeel investeringsopgave van het nieuw gebied
wonen	178.150	1,0	178.150	3,38 mln
niet-wonen	47.000	0,4	18.800	0,27 mln
totaal	225.150		196.950	3,6 mln

Stap 4
Berekenen van het tarief gewogen programma

aandeel investeringsopgave van het nieuw gebied	€ 3,6 mln	=	tarief gewogen programma
gewogen programma	256.334		€ 14,22

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

prijscategorie wonen	gewichtsfactor	aantal woningen	aantal woningen x gewichtsfactor	tarief gewichtsfactor 1,00
sociale huur	0,55	271	149	
sociale koop	0,55	190	105	
middeldure huur en koop	1,00	679	679	
dure koop	2,20	405	890	
		1.545	1.823	€ 3,38 mln = 1,852

Stap 6
Berekenen van het tarief van de financiële bijdragen

wonen	gewichtsfactor		bijdrage per woning
sociale huur	0,55	x € 1.852 =	€ 1.019
sociale koop	0,55		€ 1.019
middeldure huur en koop	1,00		€ 1.852
dure koop	2,20		€ 4.074
	wegingsfactor	tarief gewogen programma	tarief per m² bvo
niet-wonen	0,4	€ 14,22	€ 5,69

Bijlage VI Voorbeeldberekeningen financiële bijdragen

Voorbeeld 1

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

programma wonen	tarief per woning	financiële bijdragen	
20 sociale huurwoningen (toegelaten instelling) vrijgesteld			
10 sociale koopwoningen	€ 1.019	€	10.186
10 middeldure koopwoningen	€ 1.852	€	18.520
5 dure koopwoningen	€ 4.074	€	20.372
programma niet-wonen	tarief m2 bvo	financiële bijdragen	
250 m ² bvo horeca	€ 5,69	€	1.422
2.000 m ² bvo detailhandel	€ 5,69	€	11.374
totaal financiële bijdragen		€	61.874

Voorbeeld 2

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

programma wonen	tarief per woning	financiële bijdragen	
20 sociale huurwoningen (toegelaten instelling) vrijgesteld			
10 sociale koopwoningen	€ 1.019	€	10.186
10 middeldure koopwoningen	€ 1.852	€	18.520
5 dure koopwoningen	€ 4.074	€	20.372
programma niet-wonen	tarief m2 bvo	financiële bijdragen	
250 m ² bvo horeca	€ 5,69	€	1.422
2.000 m ² bvo detailhandel	€ 5,69	€	11.374
-5.000 m ² bvo bedrijfshal	€ 5,69	€	-28.436
totaal financiële bijdragen		€	33.438

Bijlage VII Kostenverhaal Wro

Op grond van de Wro is de overheid verplicht om het verhaal van haar kosten te verzekeren. Dit geldt dus ook voor de gemeente. Kostenverhaal betekent dat de gemeente de gebiedseigen kosten, die zij maakt om een aangewezen bouwplan mogelijk te maken, 'in rekening brengt' bij degene die er baat bij heeft. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gebiedsoverstijgende kosten deels door te rekenen aan nieuwe bouwplannen. Denk bij bouwplannen aan woningbouw, bedrijvigheid en ander vastgoed. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel kostenverhaal. Onder de Wro valt dit onder afdeling 6.4 'grondexploitatie'. Daarnaast behoren de Bro en de regeling plankosten exploitatieplan tot het wettelijk kader voor kostenverhaal.

