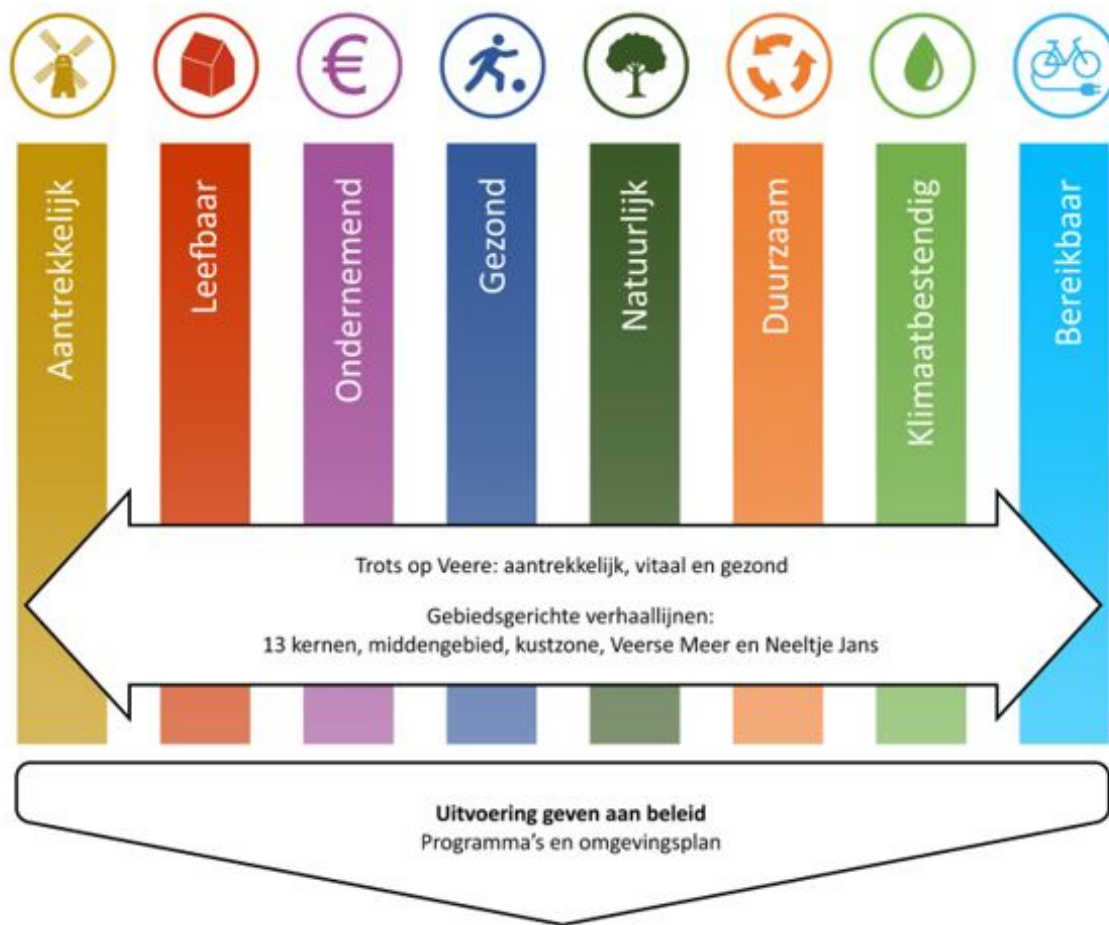


Nota Kostenverhaal Gemeente Veere

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Veere kent een sterke eigen identiteit en veel kwaliteit die voor de toekomst moet worden behouden en waar mogelijk dient te worden versterkt. De gezamenlijke ambitie voor nu en de toekomst is dan ook; "een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving met een vitale samenleving en economie". Om die ambitie in ruimtelijke zin in goede banen te leiden presenteert de Omgevingsvisie Veere 2047 de opgaven en uitdagingen waar we als gemeente voor staan, zowel in de kernen als in het buitengebied. De Veerse opgaven zijn in de Omgevingsvisie onderverdeeld naar de volgende thema's.



Figuur 1: Veerse opgaven (Omgevingsvisie Veere 2047; Gemeente Veere)

De uitdagingen waar we in Veere voor staan zijn de sterk veranderende demografische ontwikkeling, het behouden en aantrekken van voldoende en goede werknemers, het versterken van de 13 kernen met voldoende (betaalbare) woningen, en de bijbehorende maatschappelijke voorzieningen, de grote opgave om te verduurzamen (energietransitie, klimaatadaptatie, het herstellen en versterken van biodiversiteit) en de grip op de balans tussen leefbaarheid en toerisme binnen de gemeentegrenzen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is om een gezond leven voor iedereen mogelijk te maken, voor alle huidige en toekomstige bewoners en bezoekers.

Het verwezenlijken van de Veerse opgaven kost geld. Op het schaalniveau van de gehele gemeente zijn investeringen nodig in het openbaar gebied. Daarbij valt o.a. te denken aan infrastructurele maatregelen en vergroening. Een groot deel van deze kosten wordt door de overheid (gemeente, provincie en het Rijk) gedragen, maar ook private partijen die profijt hebben van deze 'bovenwijkse voorzieningen' dienen een financiële bijdrage te gaan leveren. Deze Nota Kostenverhaal beschrijft onder andere op welke manier de gemeente kostenverhaal gaat toepassen voor een specifiek onderdeel van kostenverhaal, namelijk de kostensoort bovenwijkse voorzieningen.

Naast het specifieke kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen is de gemeente verplicht om zogenaamde 'binnenplanse' kosten (ook wel genoemd; gebiedseigen kosten) te verhalen bij de ontwikkeling

van zogenaamde 'aangewezen bouwactiviteiten' en 'aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen' door private partijen. Dit conform afdeling 13.6 onder de Omgevingswet (Ow). Onze gemeente voert een situationeel grondbeleid waarbij per ontwikkeling de afweging wordt gemaakt tussen een actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid of een samenwerkingsvorm met een marktpartij (Nota Grondbeleid Veere). Bij het voeren van actief grondbeleid is het kostenverhaal verzekerd door opbrengsten uit grondverkoop. Bij het voeren van faciliterend grondbeleid laat de gemeente de ontwikkeling over aan een ontwikkelende partij / initiatiefnemer. Ook bij die faciliterende rol worden door de gemeente kosten gemaakt. De gemeente is verplicht deze gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer van de activiteit te verhalen. Deze Nota Kostenverhaal beschrijft onze werkwijze over het verhalen van 'binnenplanse / gebiedseigen' kosten en bovenwijkse voorzieningen op initiatiefnemers.

1.2 Doel

Met deze nota leggen we een kader vast voor de manier waarop de gemeente kosten verhaalt. Het doel van de Nota Kostenverhaal is het scheppen van eenduidigheid, transparantie en duidelijkheid over het verhalen van kosten binnen onze gemeente:

- Eenduidigheid: Het kostenverhaal wordt op eenduidige en uniforme wijze toegepast bij alle gebiedsontwikkelingen.
- Transparantie: Het kostenverhaal vindt op transparante en onderbouwde wijze plaats voor zowel initiatiefnemers, bewoners als de ambtelijke organisatie.
- Duidelijkheid: Tot slot geeft de nota duidelijkheid over de kostensoorten die de gemeente gaat verhalen op de initiatiefnemers.

Overigens is de vaststelling van een Nota Kostenverhaal geen noodzakelijke voorwaarde om kostenverhaal toe te kunnen passen. Het kostenverhaal wordt, met de nota, wel eenduidiger, transparanter en duidelijker. De nota schrijft een uniforme werkwijze voor, die geldt voor 'aangewezen bouwactiviteiten' en 'aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen' binnen de gemeente. Na vaststelling van de nota vraagt de gemeente aan ontwikkelende partijen een uniforme en transparante bijdrage voor de investeringen in bovenwijkse voorzieningen. De Nota Kostenverhaal vormt ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties aan de investeringen in de bovenwijkse voorzieningen. Ook gemeentelijke grondexploitaties dragen immers bij aan de investeringen in bovenwijkse voorzieningen.

2. Kostenverhaal

Een gemeente is verplicht om kosten die zij maakt, in het kader van aangewezen bouwactiviteiten (of aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen van derden), te verhalen op de ontwikkelende partij die daar het profijt van ondervindt. Het kostenverhaal vindt plaats binnen een bestaand wettelijk kader. Dit hoofdstuk beschrijft de mogelijkheden die de wet de gemeente biedt om kosten te verhalen.

2.1 Wettelijke kader

Het wettelijk kader voor kostenverhaal is per 1 januari 2024 geregeld in afdeling 13.6 van de Ow. Voorheen werd het kostenverhaal geregeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De inwerkingtreding van de Omgevingswet leidt niet tot grootschalige inhoudelijke veranderingen in het kostenverhaal. Wel is op onderdelen de terminologie gewijzigd. In bijlage 2 is om die reden een tabel opgenomen met de belangrijkste terminologische wijzigingen.

De gemeente kan de kosten op twee manieren verhalen, namelijk via de privaatrechtelijke route danwel via de publiekrechtelijke route. Kostenverhaal via de privaatrechtelijke route vindt plaats middels een overeenkomst tussen de gemeente en een marktpartij ("anterieure overeenkomst", voorafgaand aan het planologisch besluit). In de publiekrechtelijke route wordt kostenverhaal geregeld middels kostenverhaalsregels in het Omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of projectbesluit.

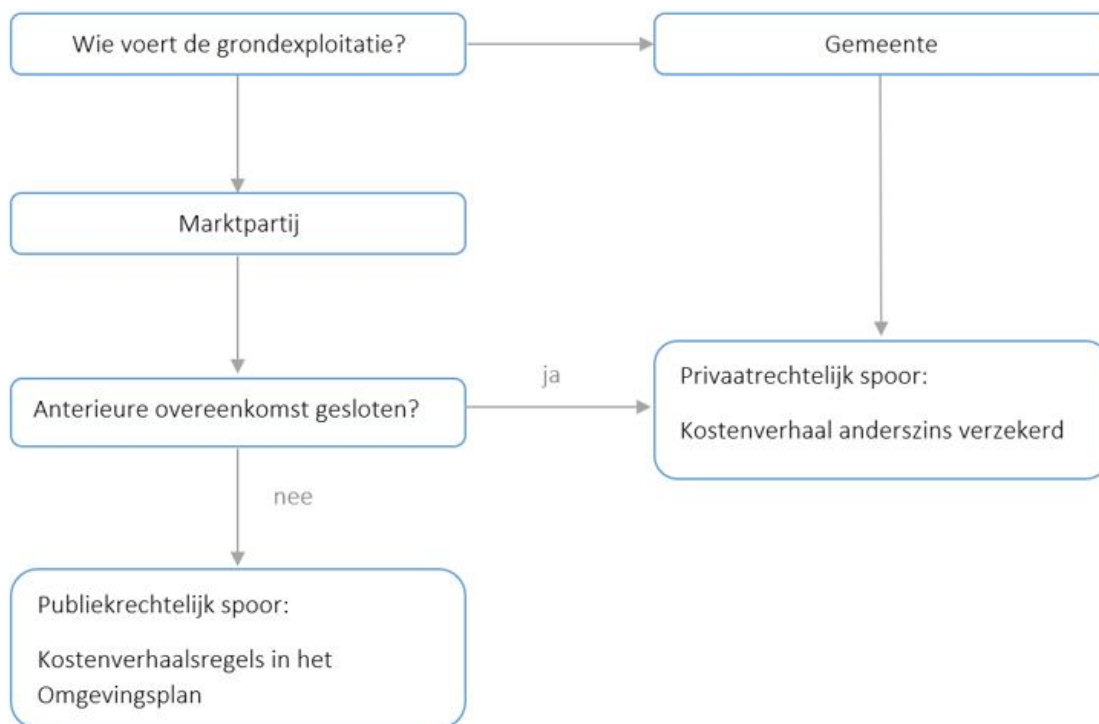
• *Privaatrechtelijke route:*

De privaatrechtelijke route voor kostenverhaal heeft de voorkeur, zowel van de wetgever als van de gemeente. Hierbij worden op vrijwillige, minnelijke basis afspraken gemaakt over kostenverhaal. De afspraken tussen de gemeente en een ontwikkelende partij worden dan vastgelegd in een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. Dit betreft een overeenkomst die wordt gesloten vóór het nemen van het planologisch besluit op basis waarvan de activiteit mogelijk wordt gemaakt.

• *Publiekrechtelijke regeling kostenverhaal*

Indien partijen niet op minnelijke wijze tot overeenstemming komen over het kostenverhaal, dan kan het kostenverhaal publiekrechtelijk worden afgedwongen. De publiekrechtelijke route van kostenverhaal is de 'stok achter de deur', welke is vastgelegd in Afdeling 13.6 Ow. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is beperkt tot de kostensoorten die zijn vastgelegd in de zogenaamde kostensoortenlijst (bijlage 3). De publiekrechtelijke route kent de verplichting voor gemeenten om dan zogeheten kostenverhaalsregels in het Omgevingsplan toe te voegen. De noodzaak tot het opnemen van deze kostenverhaalsregels dient zich aan, indien partijen er niet minnelijk uitkomen, maar de gebiedsontwikkeling in ruimtelijke

zin wel gewenst is. Met deze kostenverhaalsregels wordt op afdwingbare, publiekrechtelijke wijze het kostenverhaal verzekerd.



Figuur 2: Privaatrechtelijke of publiekrechtelijke route.

2.2 Verhaalbare kosten

Het verhalen van kosten op ontwikkelende partijen kan onderverdeeld worden naar verschillende typen kostenverhaal die de gemeente moet/kan toepassen. Onderstaand worden de verschillende typen kort beschreven:

2.2.1 Binnenplanse (gebiedseigen) kosten

Dit betreffen de kosten die voor 100% toerekenbaar zijn aan één specifieke gebiedsontwikkeling; alleen die ene gebiedsontwikkeling veroorzaakt de kosten en ervaart profijt. Een voorbeeld betreft de realisatie van een buurtontsluitingsweg die enkel en alleen benodigd is om, in een plangebied, gelegen nieuwbouwwoningen te ontsluiten. Een tweede voorbeeld betreft gemeentelijke plankosten om een bestemmingsplan in procedure te brengen. Deze gebiedseigen (binnenplanse) kosten worden per gebiedsontwikkeling begroot en volledig in rekening gebracht bij de ontwikkelende partij, dit betreft maatwerk per project.

2.2.2 Bovenwijkse voorzieningen

Dit zijn investeringen in het openbaar gebied waarvan alle gebiedsontwikkelingen profijt hebben. Bovendien geldt dat deze bovenwijkse voorzieningen randvoorwaardelijk zijn voor de realisatie van deze gebiedsontwikkelingen. Niet alleen nieuwbouwprojecten hebben profijt van deze investeringen, ook de zogenaamde 'bestaande stad' of 'bestaande kernen' profiteren van de investeringen in het openbaar gebied. Redelijkerwijs worden de kosten van de bovenwijkse voorziening dan ook niet volledig in rekening gebracht bij de nieuwe gebiedsontwikkelingen. De kosten van bovenwijkse voorzieningen mogen, net als de overige kostensoorten, alleen worden verhaald voor zover wordt voldaan aan de PPT-criteria (zie par. 2.3). Een voorbeeld van een bovenwijkse voorziening betreft de opwaardering van een rondweg om een goede verkeerscirculatie van een kern te garanderen.

2.2.3 Financiële bijdragen

Financiële bijdragen zijn een nieuw instrument onder de Ow. De onderdelen bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen uit de Wro worden hierdoor vervangen. De Ow maakt onderscheid in vrijwillige en afdwingbare financiële bijdragen. Bij financiële bijdragen levert de initiatiefnemer een bijdrage aan kosten die geen onderdeel uitmaken van het regulier kostenverhaal, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. De vrijwillige financiële bijdrage is overgenomen uit de Wro. De afdwingbare financiële bijdrage is een nieuw instrument onder de Ow. Financiële bijdragen zijn afdwingbaar indien ze ook via de publiekrechtelijke route in rekening kunnen worden gebracht bij de initiatief-

nemer. Een financiële bijdrage is afdwingbaar indien de ontwikkeling de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbeterd. De volgende categorieën ontwikkelingen komen in aanmerking voor een afdwingbare financiële bijdrage:

- aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden;
- aanleg of verandering van aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur. Of voor het herstel van diersoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
- aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken;
- stedelijke herstructurering.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de regelingen voor kostenverhaal en de afdwingbare financiële bijdragen voor een concrete maatregel of bovenwijkse voorziening niet naast elkaar op dezelfde activiteiten kunnen worden toegepast. Als voor een bovenwijkse voorziening kostenverhaal mogelijk is, mag daarvoor geen afdwingbare financiële bijdrage worden gevraagd. Een initiatiefnemer die via het kostenverhaal al geheel of gedeeltelijk aan een bovenwijkse voorziening moet bijdragen kan dus niet voor diezelfde voorziening nog tot een financiële bijdrage worden verplicht.

2.3 Criteria kostenverhaal

PPT-criteria

De kosten mogen alleen worden verhaald voor zover wordt voldaan aan de PPT-criteria. Dit zijn:

- Profijt: de gebiedsontwikkeling moet nut hebben van de voorzieningen en maatregelen waarvoor kosten worden gemaakt.
- Proportionaliteit: de kosten worden verdeeld naar rato van het profijt. Als een locatie meer profijt heeft van een voorziening of maatregel dan draagt deze locatie meer bij.
- Toerekenbaarheid: er moet causaal verband zijn tussen de kosten en hetgeen in de gebiedsontwikkeling wordt ontwikkeld.

Subsidies en bijdragen

Alleen het gemeentelijk aandeel van de kosten mag verhaald worden op initiatiefnemers. Dit betekent dat eventuele te ontvangen subsidies en bijdragen van derden in mindering dienen worden genomen op het totale investeringsbedrag.

Draagkracht

Het draagkrachtsbeginsel houdt in dat binnen een gebiedsontwikkeling programmaonderdelen met een hogere opbrengstpotentie meer bijdragen dan programmaonderdelen met een lagere opbrengstpotentie. Met andere woorden: de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten.

3. Kostenverhaal in de gemeente Veere

3.1 Binnenplanse (gebiedseigen) kosten

Per aangewezen bouwactiviteit bepalen we wat de binnenplanse / gebiedseigen kosten zijn. Dit is per aangewezen bouwactiviteit maatwerk. Hieronder worden de binnenplanse / gebiedseigen kostensoorten benoemd die in rekening kunnen worden gebracht. Tevens wordt beschreven hoe deze kosten worden bepaald. Voor de duidelijkheid; het betreft hierbij dus kosten die gemaakt worden binnen de plangrenzen van een aangewezen bouwplan.

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De plan- en apparaatskosten bepalen wij middels de plankostenplan welke behoort bij de "ministeriële regeling plankosten".

Onderzoekskosten

De kosten die de gemeente Veere maakt in het kader van onderzoek ten behoeve van het aangewezen bouwactiviteit, worden volledig in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Sloop- en saneringskosten

Eventuele sloop- en saneringskosten worden volledig in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor de aanleg of aanpassing van de openbare ruimte, die moeten worden gerealiseerd als gevolg van de realisatie van het aangewezen bouwactiviteit, worden bepaald op basis van kengetallen of een civieltechnische raming. De kosten worden volledig in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Planschade

De vergoeding voor planschade en de procedurekosten voor de afhandeling worden volledig in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Parkeren

Het uitgangspunt is dat ieder aangewezen bouwactiviteit de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aanlegt. Als dit om beargumenteerde redenen niet mogelijk is, dan is het college bevoegd om hiervan gemotiveerd af te wijken. Het is aan de initiatiefnemer om schriftelijk aan te tonen dat het parkeren niet op eigen terrein kan. In het geval parkeren niet op eigen terrein kan worden opgelost, worden de kosten

voor de realisatie van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte volledig in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

3.2 Bovenwijkse voorzieningen

De gemeente Veere past kostenverhaal toe in het kader van bovenwijkse voorzieningen. Het gaat daarbij om publieke investeringen die nodig zijn om onze gemeente op het gebied van infrastructuur, sportvoorzieningen, water en groen op orde te houden en die mede noodzakelijk zijn vanwege de toevoegingen van woon-, werk- en recreatielocaties. Ontwikkende partijen hebben bij de ontwikkeling van hun vastgoed profijt van publieke investeringen die de gemeente uitvoert. De Nota Kostenverhaal is zodanig ingericht om op transparante, onderbouwde wijze alle individuele gebiedsontwikkelingen voor een gedeelte mee te laten betalen aan de noodzakelijke publieke investeringen.

De kosten van bovenwijkse voorzieningen mogen alleen worden verhaald voor zover wordt voldaan aan de PPT-criteria. Met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen betekent dit het volgende:

- Profijt: de investeringen in openbaar toegankelijke voorzieningen dragen bij aan een prettige leefomgeving en aan gezond leven. Daarvan heeft de gehele gemeente profijt. Een investering in de kwaliteit van die leefomgeving heeft een waardeverhogend effect op het vastgoed. Het is mede dankzij dergelijke publieke investeringen dat Veere een aantrekkelijke gemeente is om te wonen, werken en recreëren.
- Proportionaliteit: Het gaat bij bovenwijkse voorzieningen om investeringen op het schaalniveau waarvan de gehele gemeente profiteert. De investeringen worden dan ook aan de gehele gemeente toegerekend, ook aan de bestaande kernen. Ook bestaande inwoners van onze gemeente hebben profijt van investeringen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van ontsluitingswegen. Om die reden wordt dan een proportioneel deel van de totale investeringen toegerekend aan de bestaande kernen. Dit gedeelte van de kosten dient gefinancierd te worden vanuit de algemene middelen. Daarnaast wordt dus een proportioneel deel toegerekend aan nieuwe gebiedsontwikkelingen.
- Toerekenbaarheid: Bij een uitbreiding van het aantal woningen, danwel ander vastgoed, zijn ook investeringen nodig in stedelijke groen- en mobiliteitsstructuren in de openbare ruimte.

3.2.1 Investeringsopgave bovenwijkse voorzieningen

Een eerste stap voor het in rekening kunnen brengen van kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen is het inventariseren van de beoogde publieke investeringen in de periode tot en met 2035. Uit de omvangrijke lijst van publieke investeringen, zijn de investeringen gefilterd waarvoor kostenverhaal mogelijk is. Daarbij is dit beperkt tot de kostensoorten die in het kostenverhaal betrokken mogen worden als opgenomen in artikel 8.15 Omgevingsbesluit (zie bijlage 3).

Vervolgens zijn de beoogde investeringen in twee groepen verdeeld namelijk; specifieke benadering (hard) en grove benadering (zacht):

- Specifieke benadering (hard): Er is een bestuurlijk besluit over de beoogde uitvoering van de investering, om die reden is 100% van het investeringsbedrag opgenomen in de totale investeringsopgave.
 - Grove benadering (zacht): Er is een bestuurlijk wens en ambitie, maar een besluit is nog niet genomen, om die reden is 50% van het investeringsbedrag opgenomen in de totale investeringsopgave.
- De investeringsbedragen zijn gebaseerd op kostenramingen. De ramingen variëren van een globale raming tot een definitieve raming. De investeringsbedragen betreffen netto bedragen, waarbij eventuele subsidies en bijdrage van derden reeds in mindering zijn gebracht op het investeringsbedrag. Bij het categoriseren van de publieke investeringen is aansluiting gezocht bij de thema's volgend uit de Omgevingsvisie. In onderstaande tabel is per thema het totale netto investeringsbedrag benoemd. Vervolgens is per investering bepaald in welke mate sprake is van een specifieke danwel grove benadering. Daaruit volgt in de tweede kolom van de tabel de te verhalen kosten op de bestaande kernen en nieuwe ontwikkelingen.

Thema	Netto investeringsbedrag (EUR)	Te verhalen kosten op bestaande en nieuwe kernen (EUR)
Aantrekkelijk & Leefbaar	7.959.500	4.418.500
Gezond & Natuurlijk	1.071.000	535.500
Klimaatbestendig & Duurzaam	476.900	238.450
Bereikbaar & Ondernemend	63.991.000	32.445.500
TOTAAL	73.498.400	37.637.950

Tabel 1: Netto investeringsbedrag en te verhalen kosten op bestaande en nieuwe kernen.

3.2.2 Toerekening bovenwijkse voorzieningen

In de volgende stap verdelen we de te verhalen investeringskosten naar rato over de bestaande kernen en de nieuwbouw in de kernen. De bovenwijkse voorzieningen zijn immers voor een deel toerekenbaar aan de bestaande kernen en voor een deel toe te rekenen aan nog te realiseren projecten. Om deze stap uit te voeren hebben we het beoogd te realiseren nieuwbouwprogramma geïnventariseerd voor

de komende jaren. Net als bij de opgenomen investeringen is daarvoor een termijn tot en met 2035 aangehouden.

Kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen passen we niet alleen toe bij woningbouw, maar ook bij andere typen vastgoed, zoals bedrijven / kantoren en recreatie-eenheden. Ten behoeve van een eenduidige toepassing voor alle segmenten vastgoed zijn de vastgoedsegmenten anders dan wonen omgerekend naar woningequivalenten (hierna: weq) op basis van de gemiddelde woninggrootte in de huidige Veerse voorraad (171 m² bruto vloeroppervlak, hierna: BVO). Dit betekent dat 171 m² BVO gelijk staat aan één woningequivalent.

Onderstaande tabel presenteert het resultaat van de inventarisatie van het huidige programma en het nieuwbouwprogramma. Het nieuwbouwprogramma omvat 852 woningen in de jaren 2023 tot en met 2035. Verder omvat de planvoorraad toevoeging van ongeveer 492 recreatie-eenheden en 14.149 m² BVO bedrijf/kantoor, wat overeenkomt met 83 woning-equivalenten. Bijlage 4 presenteert de nadere detaillering.

Bestaande woningen en overig vastgoed	TOTAAL	
	m ² BVO	WEQ
Bestaand vastgoed		
Bestaande woningbouw	1.938.285	11.335
Bestaand overig vastgoed	860.069	5.030
Totaal bestaand vastgoed	2.798.354	16.365

Nieuwe woningen en overig vastgoed	TOTAAL	
	m ² BVO	WEQ
Nieuwbouw tot 2035		
Aantal nieuwe woningen	145.692	852
Aantal nieuw recreatie-eenheden	-	492
Aantal nieuw bedrijven / kantoren	14.149	83
Totaal nieuw vastgoed (tot 2035)	159.841	1.427

Verhouding bestaand/nieuw	
Nieuwbouw tot 2035	TOTAAL
Bestaand aantal weq (%)	92%
Nieuw aantal weq (%)	8%
Totaal (%)	100%

Tabel 2: Verhouding bestaand vs. nieuw.

Van de kosten van bovenwijkse voorzieningen (totaal EUR 37.637.950) moet 92% worden toegerekend aan de bestaande kernen en 8% kan worden toegerekend aan het nieuwbouwprogramma. 8% van de toerekenbare kosten komt overeen met een bedrag van EUR 3.018.296. De andere 92%, zijnde EUR 34.619.654 komt voor rekening van de gemeente, als bijdrage van de bestaande stad.

Op basis hiervan kan de gemiddelde bijdrage per nieuwbouwwoning worden berekend. Daartoe delen we het bedrag van EUR 3.018.296 door het aantal nieuwe woningequivalenten (1.427; zie bovenstaande tabel). Als we deze bedragen op elkaar delen krijgen we het gemiddelde bedrag per nieuwbouwwoning: EUR 2.116 voor een gemiddelde nieuwbouwwoning.

3.2.3 Draagkrachtbeginsel

Het is vervolgens van belang toepassing te geven aan het draagkrachtbeginsel. Dit betekent dat bij nieuwbouw de programmaonderdelen met een hogere opbrengstpotentie meer bijdragen dan programmaonderdelen met een lagere opbrengstpotentie (sociale huurwoning t.o.v. dure koopwoning). In de berekening van de bijdrage per segment wordt bovendien rekening gehouden met de verwachte te realiseren hoeveelheden per vastgoedsegment. **Aanvullend dient te worden benoemd dat in de gemeente Veere sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en betaalbare woningen van de bovenwijkse kostenverhaalsbijdrage worden uitgezonderd.** De realisatie van deze woningen staat al onder grote financiële spanning, om die reden worden deze woningen in onze gemeente gevrijwaard van het leveren van een bovenwijkse bijdrage in het kader van kostenverhaal.

Bij de toepassing van het draagkrachtbeginsel wordt gedoeld op grondopbrengsten, hierbij wordt het gemeentelijk grondprijzenbeleid gevolgd. Hierin worden elk jaar marktconforme grondprijzen per vastgoedsegment opgenomen. Op basis van die onderlinge verhouding ontstaan onderstaande gewichten en kan de bijdrage per segment worden bepaald.

Draagkracht	Wegingsfactor	Veere (EUR/weq)	Veere (EUR/m ² BVO)
BASISTARIEF		2.116	12,37
WONINGBOUW			
Sociale huurwoningen	0,33	702	
Sociale koopwoningen (VON prijs incl. BTW max. €250.000)	0,62	1.303	
Betaalbare woningen (VON prijs incl. BTW max. €355.000)	0,77	1.637	
Overig (Boven NHG grens)	2,72	5.764	
RECREATIEF VASTGOED			
Hotelkamer	0,47	1.002	
Recreatie woning (tot 500 m ² perceeloppervlak)	3,55	7.518	
Recreatiewoning (vanaf 500 m ² perceeloppervlak)	5,92	12.530	
OVERIG VASTGOED			
Bedrijven / Kantoren	1,00		12,37

Tabel 3: Draagkrachtbeginsel: bijdrage per segment.

Voor het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen hanteert de gemeente bovengenoemde vaste tarieven per woningtype en per vierkante meter overig vastgoed. De bijdragen hebben prijspeil 1-1-2024 en worden jaarlijks geïndexeerd met de GWW-index conform het BDB. Dit tot het moment dat een integrale actualisatie van de Nota Kostenverhaal plaatsvindt.

3.2.4 Rekenvoorbeeld

Met de bijdragen uit paragraaf 3.2.3 kan een ontwikkelende partij zelf op voorhand berekenen welk bedrag afgedragen moet worden in het kader van bovenwijken kostenverhaal. De aantallen woningen en het aantal vierkante meter overig vastgoed moeten daartoe vermenigvuldigd worden met de tarieven voor die typen woningen en vastgoed.

Stel dat een ontwikkelende partij een gebiedsontwikkeling voorbereidt met 10 sociale huurwoningen, 5 sociale koopwoningen, 15 betaalbare koopwoningen, 10 overige woningen, 20 hotelkamers, 5 recreatiewoningen (tot 500 m² perceeloppervlak), 1 recreatiewoning (vanaf 500 m² perceeloppervlak) en 2.000 m² BVO bedrijfsruimte. Dan kunnen die aantallen vermenigvuldigd worden met de tarieven uit tabel 3. In onderstaande tabel is dit uitgewerkt.

Voorbeeldberekening				
Programma	Aantal/m ² BVO	Aantal weq	Kostenbijdrage (EUR)/weq	Kostenbijdrage (EUR)
Sociale huurwoningen	10	10	0	0
Sociale koopwoningen (VON prijs incl. BTW max. €250.000)	5	5	0	0
Betaalbare woningen (VON prijs incl. BTW max. €355.000)	15	15	0	0
Overig (Boven NHG grens)	10	10	5.764	57.637
Hotelkamer	20	20	1.002	20.048
Recreatie woning (tot 500 m ² perceeloppervlak)	5	5	7.518	37.589
Recreatiewoning (vanaf 500 m ² perceeloppervlak)	1	1	12.530	12.530
Bedrijven / Kantoren	2.000		12,37	24.743
Totaal				152.546

Tabel 4: Rekenvoorbeeld bijdrage bovenwijkse kosten.

3.2.5 Netto toevoeging van woningen en ander vastgoed

Bijdragen die derden moeten betalen worden berekend bij het opstellen van de anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer levert het te ontwikkelen bouwprogramma aan, waarna de gemeente een berekening maakt van de te betalen bijdragen bovenwijkse voorzieningen.

De kosten worden enkel in rekening gebracht voor de toevoeging van vastgoed. Oftewel indien er acht woningen worden gesloopt en er worden in het nieuwe bestemmingsplan (onder de Ow: Omgevingsplan) tien woningen mogelijk gemaakt, dan wordt de bijdrage alleen berekend over de toevoeging van twee woningen. Dit geldt ook voor andere typen vastgoed. Indien er meer vastgoed wordt gesloopt dan er nieuw mogelijk wordt gemaakt, wordt geen bijdrage verhaald. Er wordt ook geen negatieve bijdrage berekend. Er kan dus geen sprake zijn van een bouwactiviteit die een bijdrage terugkrijgt. Bij het bepalen van de compensatie wordt rekening gehouden met het segment vastgoed dat gesloopt en nieuw gerealiseerd wordt conform de berekende kostenbijdragen per segment uit tabel 3.

3.2.6 Gemeentelijke grondexploitaties

We kennen als gemeente zelf ook gebiedsontwikkelingen waar we een actieve risicodragende rol hebben (gemeentelijke grondexploitaties). Ook voor die ontwikkelingen geldt via dezelfde rekenmethodiek een kostenbijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen.

3.2.7 Actualisatie

Periodiek actualiseert het college de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, iedere 4 jaar, van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen en de aangewezen bouwactiviteiten het uitgangspunt. Het kan zijn dat er aanleiding is de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen eerder te actualiseren. Dat kan onder meer voortkomen uit wijzigingen in de programmering van woningbouw en ander vastgoed, en uit wijzigingen in het investeringsprogramma voor bovenwijkse voorzieningen.

Bij actualisatie van de nota kunnen investeringen worden toegevoegd die nu nog niet in de investeringslijst voorkomen, zoals investeringen die samenhangen met de energietransitie. Uiteraard dienen deze investeringen dan wel te passen binnen het wettelijk kader van bovenwijkse kostenverhaal.

3.3 Financiële zekerheid

Een ontwikkelende partij verzekert de betaling van de te verhalen kosten, zoals beschreven in hoofdstuk 3.1 t/m 3.2.7, met een bankgarantie of waarborgsom. De zekerheid wordt verstrekt binnen maximaal 2 weken na ondertekening van de anterieure overeenkomst. Zonder deze financiële zekerheid brengen wij de planologische maatregel niet in procedure. Op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is, is de ontwikkelende partij de bijdrage verschuldigd. De gemeente hanteert bij de facturatie de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden.

4. Uitvoering

4.1 Inwerkingtreding Nota Kostenverhaal

Deze Nota Kostenverhaal treedt in werking vanaf 1 mei 2024. Vanaf het moment van inwerkingtreding van de Nota Kostenverhaal is deze van toepassing op alle initiatieven waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en waarvoor door de gemeenteraad nog geen grondexploitatie is vastgesteld.

4.2 Bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen

Wanneer de gemeente kosten in rekening brengt voor bovenwijkse voorzieningen, dan dienen de inkomsten toegevoegd te worden aan de bestemmingsreserve "Bovenwijkse voorzieningen". Deze bestemmingsreserve heeft een specifieke bestedingsfunctie en kan niet voor andere doeleinden worden ingezet. In de reserve worden de bijdragen vanuit de private initiatiefnemers als ook vanuit de gemeentelijke grondexploitaties gestort. Hiermee wordt de reserve gevoed.

Het geld in deze bestemmingsreserve "Bovenwijkse voorzieningen" kan alleen worden besteed als dekking voor investeringen die passen in de doelstelling van de bestemmingsreserve. Daarvoor is dan altijd een raadsbesluit benodigd. De onttrekkingen uit de reserve vinden plaats op basis van een dekkingvoorstel dat hoort bij een investeringsbesluit voor een bovenwijkse voorziening. In het MPG (Meerjaren Programma Grondexploitaties) rapporteert het college jaarlijks aan de raad over de voeding aan het fonds en over eventuele onttrekkingen.

4.3 Investeringslijst geen agenda

Ten aanzien van de investeringslijst heeft deze Nota Kostenverhaal niet tot doel een investeringslijst vast te stellen. Daadwerkelijke uitvoering van de in deze Nota Kostenverhaal opgenomen investeringen vraagt nog om aanvullende besluitvorming door de gemeenteraad. Het vaststellen van deze Nota Kostenverhaal door de raad staat dus niet gelijk aan het instemmen van de raad met alle in deze nota opgenomen investeringen. De Nota Kostenverhaal en specifiek met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen betreft een beleidsdocument waarin de onderbouwing is opgenomen van de gevraagde bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Er is daarbij gerekend met een onderbouwde investeringslijst en een onderbouwd aangenomen nieuwbouwprogramma.

Bijlage 1: Begrippenlijst

Aangewezen bouwplan: Als bouwplan als bedoeld in artikel 8.13, van Ob, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Actief grondbeleid: De gemeente voert zelf de grondexploitatie, is opdrachtgever voor het bouw- en woonrijp maken en geeft grond uit aan derden.

Anterieure overeenkomst: Elke grondexploitatieovereenkomst die men sluit voor de vaststelling van een exploitatieplan is een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project vóór de vaststelling van een exploitatieplan. Bij de anterieure overeenkomst hebben alle partijen veel onderhandelingsruimte. Men kan uiteraard afspraken over de grondexploitatie maken. Daarnaast mag men afspraken maken over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals:

- Groen
- Recreatiegebieden
- waterberging en
- infrastructuur

als die bijdrage is gebaseerd op een structuurvisie.

Bestaande stad: Bestaand vastgoed in de gemeente, alsook de bouwplannen waarvoor de gemeente reeds een anterieure overeenkomst heeft gesloten voor vaststelling van de Nota Kostenverhaal. De bestaande stad levert geen bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen, dit deel wordt gedekt door de algemene middelen van de gemeente.

Bovenwijkse voorziening: Van een bovenwijkse voorziening is sprake indien een aantoonbaar verband is met de grondexploitatie. De kosten worden toegerekend naar rato van het profijt van de grondexploitatie. Voorwaarde is dat een actuele kostenraming (onderbouwing) beschikbaar is. Infrastructurele werken komen in aanmerking voor bovenwijkse voorzieningen, maar ook noodzakelijke natuurcompensatie (water of groen) buiten het grondcomplex.

BVO: Het Bruto-vloeroppervlakte (BVO) is het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

Faciliterend grondbeleid: De gemeente stelt kaders, maar een ontwikkelende partij bezit de grondposities en geeft opdracht voor het bouw- en woonrijp maken.

Nieuwe stad: Vastgoed dat in de toekomst moet worden gerealiseerd, dit betreft zowel woningen als niet-woningen. De nieuwe stad levert, in tegenstelling tot de bestaande stad, wel een bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen.

Bijlage 2: Vertaaltabel Wro naar Ow

Bijlage 2 Vertaaltabel Wro naar Ow

Onderstaande tabel presenteert de equivalenten van termen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onder de Omgevingswet (Ow). Daarbij gelden twee opmerkingen

1 De tabel bevat alleen termen die in het kader van deze Nota Kostenverhaal relevant zijn

2 Het betreft equivalenten en daarmee betreft het inhoudelijk niet altijd één op één vertalingen

Onderwerp	Wet ruimtelijke ordening (Wro)	Locatie	Omgevingswet (Ow)	Locatie
Afdwingbaar kostenverhaal	Exploitatieplan	Art. 6.12 lid 1 Wro	Kostenverhaalsregels	Paragraaf 13.6.3 Ow
Anterieure overeenkomst	Verhaal van kosten anderszins verzekerd	Art. 6.12 lid 2 onder a Wro	Kostenverhaal bij overeenkomst	Art. 13.13 Ow
Bouwplan	Aangewezen bouwplan	Art. 6.12 lid 1 Wro en art. 6.2.1 Bro	Aangewezen bouwactiviteit of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie	Art. 13.11 Ow en art. 8.13 Ob
Bovenwijkse voorziening/kosten	Kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	Art. 6.2.4 onder e Bro	Gebiedsoverstijgende kosten	Niet meer expliciet in bijlage IV Ob opgenomen. Voor toerekening van alle kosten gelden de PPT-criteria en geen noodzaak meer separaat te benoemen. 2
Draagkrachtbeginsel	Gevogen eenheden	Art. 6.18 Bro	Verdeling naar rato van de opbrengsten van de gronden	Art. 13.16 Ow
Grondslag planologisch besluit	Bestemmingsplan, wijzigingsplan, afwijking van bestemmingsplan of van beheersverordening met art. 2.12 Wabo lid 1 sub a onder 2e (kruimegevallen) of 3e (uitgebreide procedure)	Art. 6.12 Wro	Omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit of projectbesluit	Art. 13.14 lid 1 en 3 Ow
Kostensoortenlijst	Kostensoortenlijst	Art. 6.2.3 tm 6.2.5 Bro	Kostensoortenlijst	Bijlage IV (Kostensoorten) Ob
PPT-criteria	PPT-criteria	Art. 6.13 lid 6 Wro	PPT-criteria	Art. 13.11 lid 1 Ow
Regeling kostenverhaal	Regeling kostenverhaal	Afdeling 6.4 Grondexploitatie Wro	Regeling kostenverhaal	Afdeling 13.6 Kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten van wege gebruikavijzigingen Ow

Bijlage 3: Kostensoortenlijst

In onderhavige Nota Kostenverhaal worden alleen investeringen betrokken waarvoor kosten kunnen c.q. moeten worden verhaald op grond van de Wet ruimtelijke ordening (en op termijn op grond van de Omgevingswet). De kostensoorten waarvoor dat geldt, worden opgesomd in Bijlage IV bij artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit. Deze artikelen zijn hieronder opgenomen.

Omgevingsbesluit

Omgevingsbesluit - Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl), geraadpleegd op 18 november 2022

Artikel 8.15 (verhaalbare kostensoorten)

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

- a. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in tabel A van bijlage IV aangegeven kostensoorten; en
- b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in de tabellen A en B van bijlage IV aangegeven kostensoorten.

BIJLAGE IV BIJ ARTIKEL 8.15 VAN DIT BESLUIT (KOSTENSOORTEN)

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

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak

A 1 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. 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 verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

Bijlage 4: Nadere detaillering nieuwbouwprogramma

WONINGBOUW	AANTAL WONINGEN NIEUWBOUW	GEWICHT PER WONING	TARIEF PER WONINGTYPE (EUR)	TOEGEREKENDE KOSTEN PER CATEGORIE (EUR)
Basistarief woning			2.116	
Sociale huurwoning	236	0,33	702	165.280
Sociale koopwoning (VON-prijs incl. BTW ≤ €250.000)	236	0,62	1.303	306.948
Betaalbare koopwoning (VON-prijs incl. BTW ≤ €355.000)	301	0,77	1.637	492.322
Overige woningen (VON-prijs incl. BTW > €355.000)	80	2,72	5.764	462.180
Hotelkamers	369	0,47	1.002	369.878
Recreatiewoning (tot 500 m2 perceeloppervlak)	98	3,55	7.518	739.757
Recreatiewoning (vanaf 500 m2 perceeloppervlak)	25	5,92	12.530	308.232
TOTAAL WONINGBOUW (excl. recreatie-eenheden)	852			1.426.730
TOTAAL WONINGBOUW (incl. recreatie-eenheden)	1.344			2.844.597

OVERIG VASTGOED	AANTAL M ² BVO NIEUWBOUW	GEWICHT PER M ²	TARIEF PER M ² BVO (EUR)	TOEGEREKENDE KOSTEN PER CATEGORIE (EUR)
Basistarief m ² BVO overig vastgoed			12,37	
Bedrijven / Kantoren	14.149	1,00	12,37	175.043
TOTAAL OVERIG VASTGOED	14.149			175.043