

Nota kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Bergeijk 2025

De gemeenteraad van Bergeijk,
overwegende het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2024,
overwegende het advies van de commissie GZ d.d. 09 januari 2025,
gelet op de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling
besluit:

De Nota kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Bergeijk 2025 vast te stellen met daarin de volgende hoofdpunten;

- a. Een beschrijving van de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden over kostenverhaal
- b. De financiële bijdrage fysieke leefomgeving die als volgt wordt bepaald:
Wonen, tarief per woning:
middeldure huur € 3.410,=
goedkope koop € 2.450,=
middeldure koop € 4.150,=
dure koop en dure huur € 6.390,=
- c. De financiële bijdrage verevening sociale woningbouw, waarbij ontwikkelingen die niet voldoen aan het uitgangspunt van 30% sociale huur een afdracht doen aan het vereveningsfonds, van waaruit corporaties een bijdrage kunnen ontvangen voor de bouw van sociale huurwoningen op andere locaties.

Deze nota treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Nota kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Bergeijk 2025

Artikel 1. Inleiding

De gemeente Bergeijk is een groene plattelandsgemeente in de oostelijke Kempen en hoort bij de Brainportregio. Economisch staat de regio er goed voor. De regio groeit. Deze groei vraagt om de bouw van meer woningen, bedrijventerreinen, ingrepen in het mobiliteitssysteem en aanpassing en uitbreiding van maatschappelijke voorzieningen. Daarbij streeft de gemeente een gemixt woonmilieu na en zorgt zij voor voldoende sociale huurwoningen. Om te zorgen dat Bergeijk een aantrekkelijke gemeente blijft zijn investeringen in de openbare ruimte noodzakelijk.

Kostenverhaal en financiële bijdragen

Dit omgevingsprogramma gaat in op de verdeling van de kosten die samenhangen met de groei van Bergeijk¹. Dit geeft initiatiefnemers duidelijkheid. De nota geeft weer hoe de gemeente de gemeentelijke kosten, die specifiek samenhangen met een initiatief, verhaalt op een initiatiefnemer, het zogenaamde **kostenverhaal**. Ook zijn er investeringen nodig die van waarde zijn voor de gehele gemeente. Dit zijn investeringen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Het grootste deel (91%) van deze investeringen komt voor rekening van de gemeentebegroting. Dit is het aandeel van het bestaande gebied. Ook het nieuwe gebied gaat meebetalen. Initiatiefnemers betalen hiervoor de **financiële bijdrage fysieke leefomgeving**. De nota schetst de kaders en spelregels van het instrument van **verevening voor sociale woningbouw**. Dit instrument helpt om de woonvisie uit te voeren.

Leeswijzer

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

¹) op basis van de Omgevingsvisie Bergeijk, 1.000 woningen.

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 Bergeijk

Hoe verhaalt de gemeente haar kosten en hoe is het tarief voor de financiële bijdragen bepaald?

Hoofdstuk 4 Uitvoering

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

Artikel 2. Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden

Wettelijk kader

Deze nota is geschreven op basis van de huidige wetgeving. De wettelijke basis ligt in de Omgevingswet (hierna: Ow). In het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) en de Omgevingsregeling (hierna: Or) is dit nader uitgewerkt.

Kostenverhaalsplicht en verbod ²

Gemeenten zijn **verplicht** om bij **kostenverhaalsplichtige activiteiten**³ **kosten**⁴ te verhalen. Hierbij geldt dat de toerekenbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

Kostenverhaalsplichtige activiteit

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

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de kostenverhaalsplichtige activiteit in het **omgevingsplan** of met een **omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit** (hierna: BOPA). Als hiervan geen sprake is dan is het kostenverhaal ook niet aan de orde.

Verhaalbare kostensoorten

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

Een gemeente is bevoegd en heeft daarmee de keuze om kosten **niet te verhalen**⁵ als een of meerdere van onderstaande punten aan de orde is.

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

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een verbod om de kostenverhaalsplichtige 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.

²) afdeling 13.6 Ow

³) artikel 8.13 Ob

⁴) artikel 8.15 Ob

⁵) artikel 8.14 Ob

Financiële bijdragen⁶

Een gemeente heeft de **bevoegdheid** om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen voor kosten-verhaalsplichtige activiteiten. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een **gemeentelijke keuze**. Financiële bijdragen kan de gemeente afdwingen. Hierbij gelden wel wettelijke kaders. Deze worden hieronder beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde **verruimde activiteiten**⁷, kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

Verruimde activiteiten

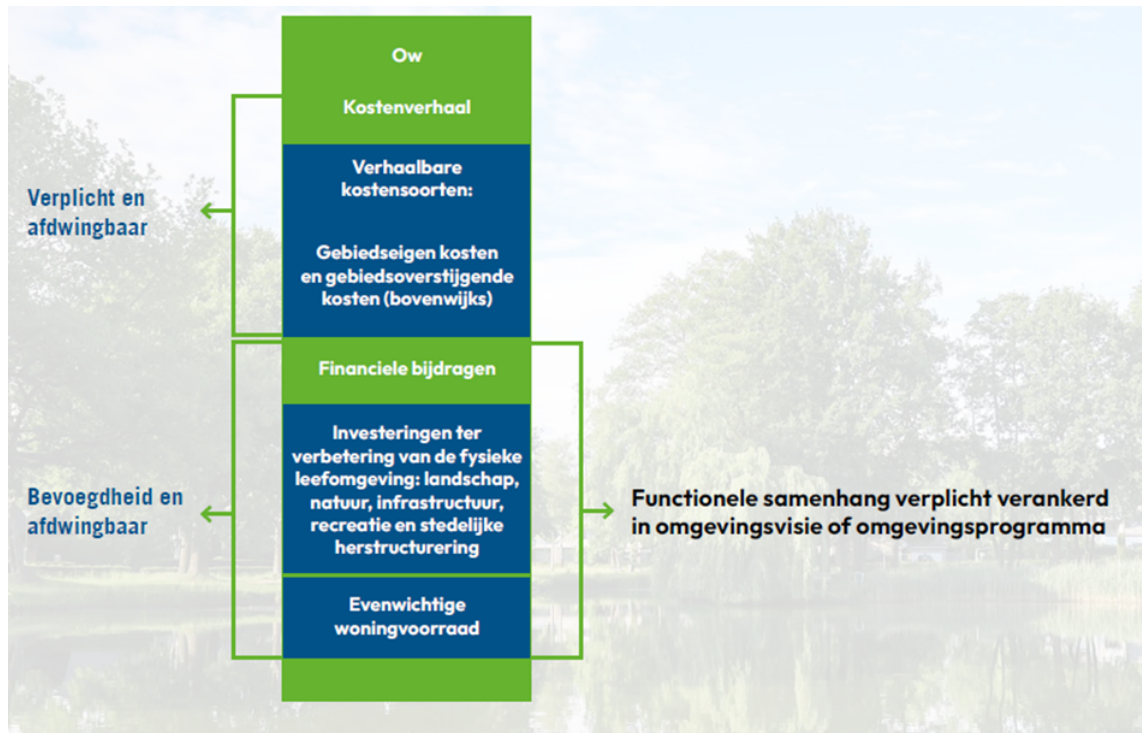
Denk hierbij aan bouwwerken voor land- en tuinbouw, energie, infrastructuur, reclame en recreatie en een functieverandering zoals het omzetten van een recreatiewoning naar een permanente woning. In bijlage I wordt dit uitgebreider beschreven.

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. Om de financiële bijdragen af te dwingen, is het **verplicht** om in de **omgevingsvisie**, een **programma** of omgevingsplan de **functionele samenhang** tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor de financiële bijdragen 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.
2. **Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad** Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad houdt in dat er voldoende sociale huur- en/of koopwoningen toegevoegd worden. Een initiatiefnemer van een initiatief dat minder sociale huur- en/of koopwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt een financiële bijdrage zodat deze woningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd kunnen worden. Om de financiële bijdragen voor woningbouw af te dwingen, zijn de onderstaande drie uitgangspunten van toepassing.
 1. De financiële bijdragen dienen om voldoende **sociale huurwoningen en/of koopwoningen** 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) **financieeltekort** op de grondexploitatie van de **compensatielocatie(s)**.

⁶) afdeling 13.7 Ow en artikel 8.21 Ob

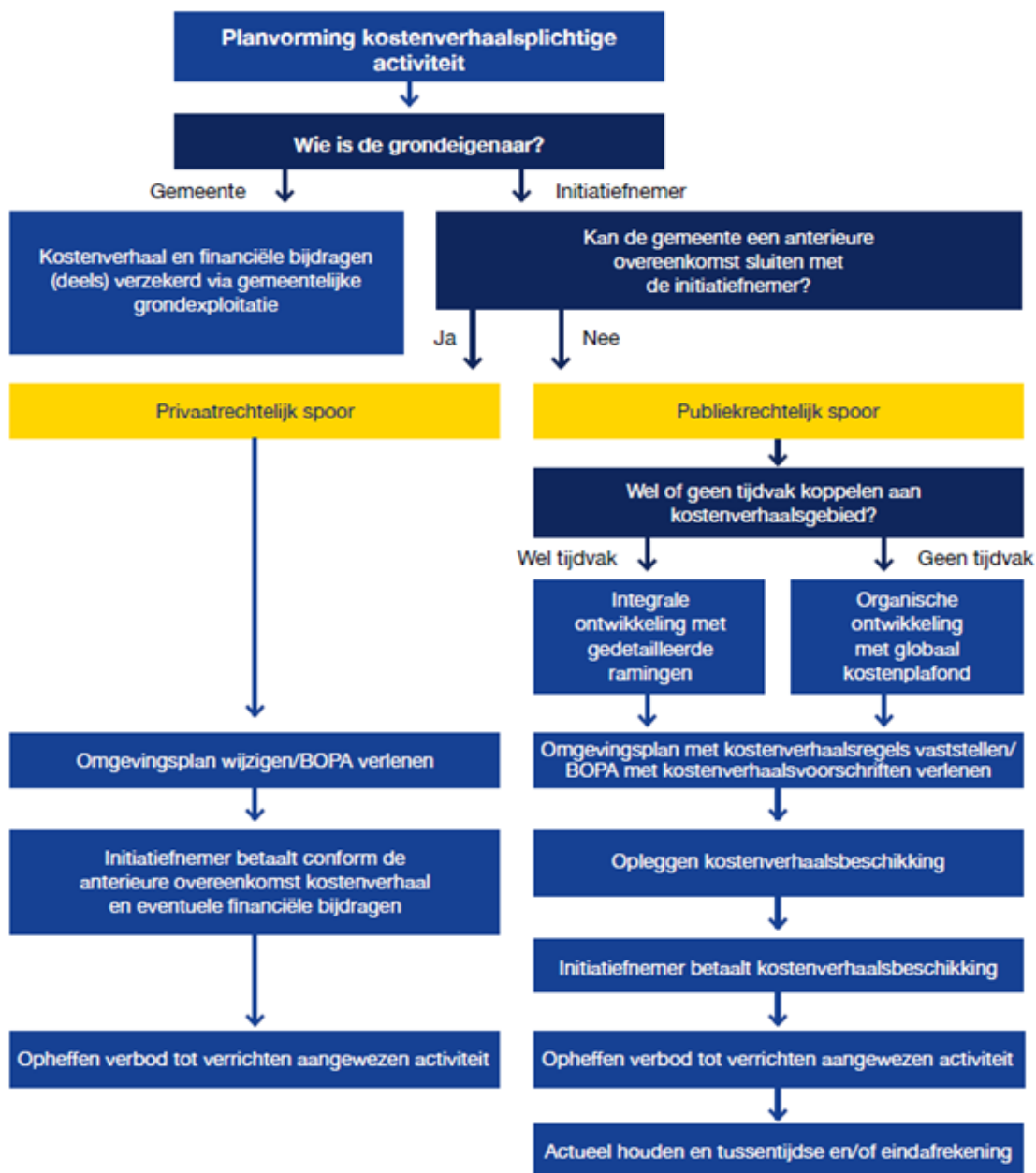
⁷) artikel 8.20 sub b en c Ob



Figuur 1 Kostenverhaal en financiële bijdragen

Hoe verhaalt een gemeente kosten?

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



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

Privaatrechtelijk spoor

Een gemeente kan privaatrechtelijke afspraken maken met een initiatiefnemer over de kostenverhaalsplichtige 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 nota 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. Gemeenten mogen geen baatafoming plegen, dus de verkregen exploitatiebijdragen en financiële bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente

maakt of gaat maken. Deze nota 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 wijziging van een **kostenverhaalsplichtige 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 wet- en regelgeving (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 kostenverhaalsplichtige activiteiten.

Artikel 3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Bergeijk

Contractering

Als een initiatiefnemer wil bouwen, maar het initiatief past niet binnen het omgevingsplan dan dient hij het initiatief in via het digitale omgevingsloket. Ambtelijk wordt het initiatief aan de omgevingstafel bekeken en wordt een eerste inschatting gemaakt of het initiatief voorstelbaar is. Wanneer het initiatief voorstelbaar is, wordt het geagendeerd voor bespreking aan de omgevingstafel. 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.

Bij grotere initiatieven sluit de gemeente na de principemedewerking met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst.

Als de haalbaarheidsfase is doorlopen en het initiatief is haalbaar, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. In een 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, kan de juridisch-planologische procedure worden gestart.



Figuur 3 Relatie leges en kostenverhaal

Het uitgangspunt is dat gemeente Bergeijk met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt.

Als de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten, maar de juridisch-planologische procedure toch wil starten, dan borgt de gemeente het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk. De gemeente neemt dan kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan. In het omgevingsplan moet de gemeente de functionele samenhang tussen het initiatief en de investering in de ontwikkeling van een gebied nader onderbouwen. Bij een BOPA wordt het kostenverhaal publiekrechtelijk geborgd met kostenverhaalsvoorschriften.

Financiële zekerheid

Om de betaling van het kostenverhaal 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 intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen moet voldoen⁸. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een bankgarantie af te geven voor het restant van het verschuldigde bedrag. De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie voor de aanleg van het toekomstige openbare gebied

⁸) artikel 13.13 lid 2 Ow

en voor de nadeelcompensatie. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden.

De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure.

Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod⁹.

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

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Kostenverhaal	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Voor kleine bouwactiviteiten ¹⁰ en woningbouwplannen tot en met vier woningen hanteert de gemeente vaste bedragen. Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met de plankostenscan ¹¹
	Bouw- en woonrijp maken	Als de gemeente kosten maakt dan worden deze volledig doorbelast aan de initiatiefnemer.
	Bovenwijkse voorzieningen	De gemeente belast de investeringen van bovenwijkse voorzieningen naar profijt door aan initiatiefnemers.
	Onderzoeken	Als de gemeente zelf onderzoeken verricht of laat verrichten dan belast zij deze kosten volledig door. Het beoordelen van onderzoeken is onderdeel van de plan- en apparaatskosten.
	Nadeelcompensatie (<i>planschadevergoeding</i>)	De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie en de proceskosten behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer.
Financiële bijdragen	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk.
	Investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren (<i>financiële bijdragen fysieke leefomgeving</i>) ¹²	Wonen, tarief per woning: sociale huur € 2130,= middeldure huur € 3.410,= goedkope koop € 2.450,= middeldure koop € 4.150,= dure koop en dure huur € 6.390,= Niet- wonen, tarief per m ² uitgiftebaar / BVO: € 3,60
	Verevening sociale woningbouw	Compensatie van de niet gerealiseerde sociale huurwoningen op een andere locatie of een afdracht in het vereveningsfonds sociale woningbouw ter hoogte van het verschil in grondwaarde voor het aandeel niet gerealiseerde sociale huurwoningen. Als een initiatief minder sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen toevoegt dan opgenomen in de woonvisie, dan kan het college toestaan dat deze gecompenseerd worden op een andere locatie(s) of dat een afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw wordt betaald. <i>De afdracht per woning aan vereveningsfonds = Kavelgrootte in m² (max. 1.000 m²) x verschil grondprijs sociale huur (€ 65) x percentage tekort sociale huur met een maximum van € 19.500 per woning</i> ¹³

Hoofddregel, vrijstelling en afwijking

De **hoofddregel** is dat de gemeente bij iedere nieuwe kostenverhaalsplichtige activiteit haar kosten en de financiële bijdragen verhaalt.

De gemeente geeft een **vrijstelling** voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving voor:

- sociale huurwoningen die geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft;
- maatschappelijk vastgoed voor niet-commerciële doeleinden.

De gemeente geeft een vrijstelling voor het Vereveningsfonds sociale woningen voor:

- ontwikkelingen conform 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'¹⁴;
- initiatieven die vallen onder het volkshuisvestelijk beleid 'beter benutten bestaande woningvoorraad'.

Het college kan in **uitzonderlijke situaties** afwijken van de hoofddregel. Dit kan als een gebiedsontwikkeling voor de gemeente een **maatschappelijke meerwaarde** heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur¹⁵ kan aantonen dat een activiteit financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen fysieke leefomgeving betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie en toetst of geen sprake is van staatssteun). Deze afwijking houdt in dat het college haar kosten niet of deels verhaalt en een lagere of geen financiële en bovenwijkse bijdragen verhaalt. Daarmee neemt de gemeente de kosten die niet verhaald worden voor haar rekening. Omdat dit een uitzondering is, is er een gemotiveerd besluit van het college

9) artikel 13.12 Ow

10) Artikel 13.5 Or

11) 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

12) De berekening van de tarieven is opgenomen in bijlage V

13) Conform het vereveningsfonds sociale woningbouw dat is vastgesteld in de raad van 28 januari 2021.

14) Artikel 5.14 en 5.15 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant, voorheen Ruimte-voor-ruimte regeling.

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

nodig. Het college kan ook een besluit nemen om (indien van toepassing) af te wijken van de regel dat een bankgarantie wordt gevraagd ter zekerheidsstelling en een andere vorm van zekerheidsstelling te vragen. Een andere vorm van zekerheidsstelling zou bijvoorbeeld een (eerste) recht van hypotheek kunnen zijn.

Kostenverhaal

Per kostenverhaalsplichtige 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.

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente met de plankostenscan¹⁶. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met de kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt de uitkomst geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, vergoedt de initiatiefnemer aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, brengt de gemeente uiteraard niet in rekening aan de initiatiefnemer. Voor deze kosten worden de kortingspercentages¹⁷ toegepast.

Voor kleine bouwactiviteiten¹⁸ hanteert het college vaste bedragen. Voor woningbouwinitiatieven van 2, 3 of 4 woningen stelt het college ook vaste bedragen vast. Hierbij geldt in algemeenheid dat voor deze initiatieven de inrichting van de openbare ruimte niet hoeft te worden aangepast. Mochten er wel aanpassingen noodzakelijk zijn, of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde zijn, dan berekent de gemeente de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan.

Bouw- en woonrijp maken¹⁹ en bovenwijkse voorzieningen

Per kostenverhaalsgebied wordt bepaald of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken²⁰ in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een besteksraming. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook de voorbereidingskosten en het toezicht en directievoering op de werkzaamheden worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Als de initiatiefnemer de openbare ruimte zelf aanlegt dan vraagt de gemeente een zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie. De aanleg van de openbare ruimte is hierdoor zeker gesteld.

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

Parkeren

De gemeente hanteert parkeernormen bij nieuwe activiteiten. Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit om beargumenteerde redenen niet mogelijk is of bij een integrale gebiedsontwikkeling op gebiedsniveau wordt opgelost, dan is het college bevoegd om hiervan af te wijken. Deze bevoegdheid en welke voorwaarden aan het afwijken zijn verbonden zijn uitgewerkt in het parkeerbeleid²¹.

Onderzoeken²²

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

Nadeelcompensatie²³

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft een bankgarantie af voor de nadeelcompensatie. De hoogte van het bedrag van de bankgarantie wordt bepaald op basis van een risicoanalyse nadeelcompensatie en een inschatting van de procedurekosten voor de afhandeling van verzoeken voor nadeelcompensatie.

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 Artikel 13.8 lid 2 Or

¹⁸ Artikel 13.5 Or

¹⁹ Bijlage IV (kostensoorten A8), Ob

²⁰ Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

²¹ Actueel beleid Parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022-2026

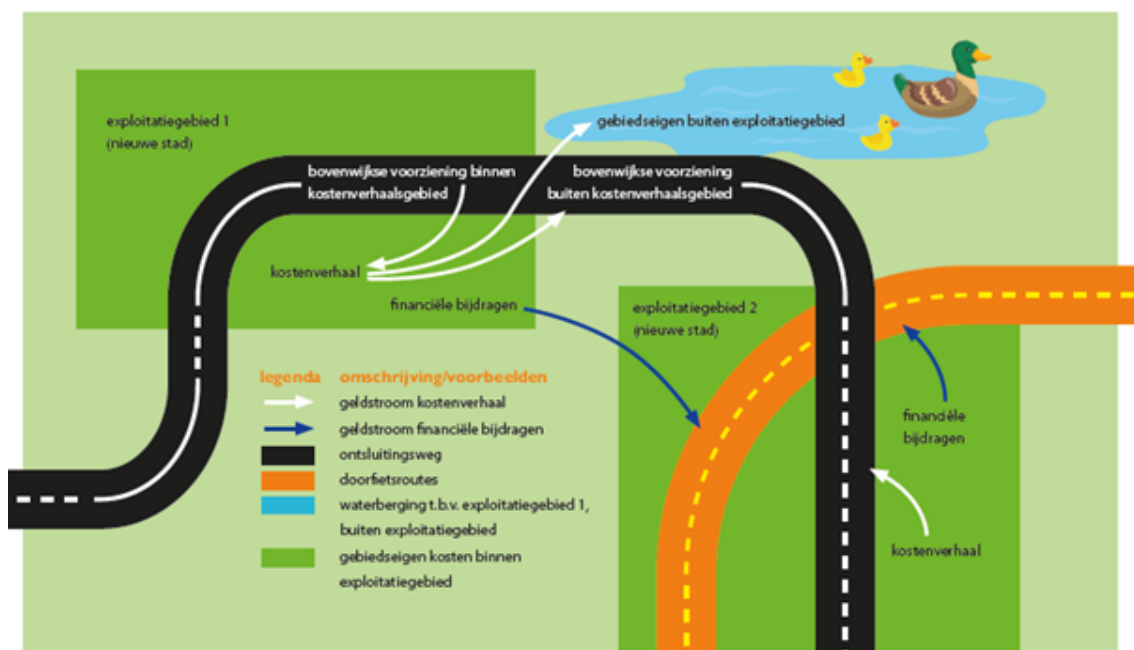
²² Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob

²³ Bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Deze nota gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.

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 verrichten en daarmee is er geen sprake van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze kosten maakt, dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer op basis van werkelijk gemaakte kosten of indien van toepassing de legesverordening. Denk hierbij bijvoorbeeld aan slopen van opstallen en bodemsanering. Financiële bijdragen Investerings om de fysieke leefomgeving te verbeteren Bij kostenverhaalsplichtige activiteiten verhaalt en bij verruimde activiteiten vraagt de gemeente financiële bijdragen fysieke leefomgeving.

Dit betreft investeringen waar het bestaand gebied en de nieuwe ontwikkeling profijt van hebben. Er is een **functionele samenhang** tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente.



Figuur 4 Gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen en investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren
Om het tarief voor de bijdrage fysieke leefomgeving te bepalen, doorloopt de gemeente periodiek een aantal stappen. Bijlage V geeft dit stappenplan weer.

Indexering en actualisatie

De tarieven voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving worden periodiek geactualiseerd door het college. Vanwege het dynamische karakter is deze periodieke actualisatie, indicatief iedere vier jaar, van de investerings- en ontwikkelopgave het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren. Bij de actualisatie worden de hierboven genoemde stappen (opnieuw) uitgevoerd en doorlopen.

Bepalen van de financiële bijdrage fysieke leefomgeving per kostenverhaalsplichtige 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 bijdrage fysieke leefomgeving. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel. Op basis van de ingediende omgevingsvergunning wordt de definitieve bijdrage berekend en de bankgarantie waar nodig bijgesteld. De gemeente factureert de financiële bijdrage fysieke leefomgeving op het moment dat de omgevingsvergunning verleend wordt aan de initiatiefnemer en hanteert hierbij de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden.

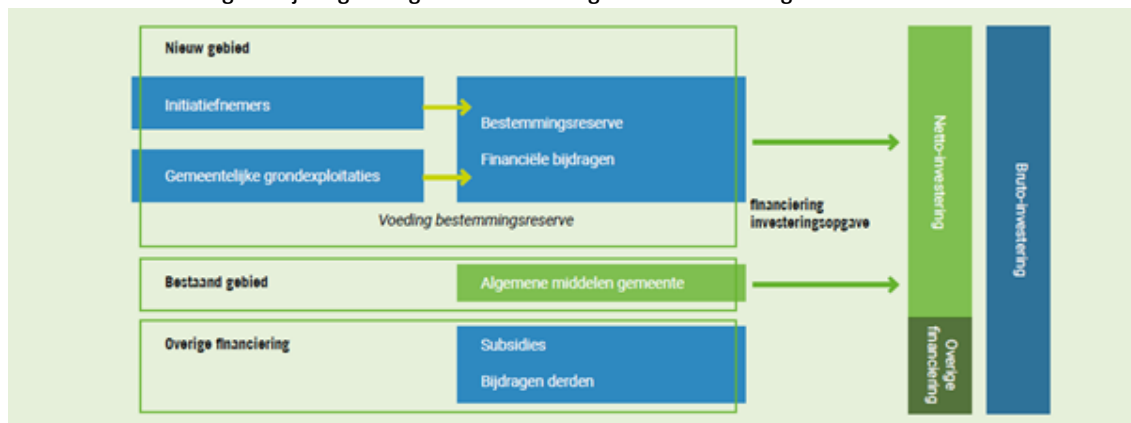
Bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving

De financiële bijdragen fysieke leefomgeving 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 Bergeijk. De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de bestemmingsreserve bij ontvangst van de betaling. De positieve gemeentelijke grondexploitaties storten (een deel van) de winstneming via de algemene reserve risico's grondexploitaties in de bestemmingsreserve. De omvang van de storting wordt bepaald op basis van de bij de notaris geleverde grond tot en met het betreffende jaar. De bepaling van de stand van de bestemmings-

reserve en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening.

De bestemmingsreserve mag volledig worden ingezet, maar mag niet negatief worden. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit deze nota.



Figuur 5 Financiering investeringsopgave

Financiële bijdragen verevening sociale woningbouw

De raad²⁴ heeft voorafgaand aan het opstellen van deze nota de werkwijze vereveningsfonds voor sociale woningbouw vastgesteld. Het eerder vastgestelde beleid wordt vervangen door dit hoofdstuk in deze nota Kostenverhaal en financiële bijdragen. Het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw is enerzijds van toepassing op initiatieven die in onvoldoende mate bijdragen aan de beleidsdoelstellingen voor realisatie van sociale huurwoningen. Anderzijds is het fonds van toepassing voor initiatieven die een financiële bijdrage nodig hebben om voldoende sociale huurwoningen te realiseren.

Woningbouwinitiatieven die minder dan het vereiste percentage van 30% sociale huurwoningen realiseren doen een afdracht aan het vereveningsfonds. Op sommige locaties kan meer sociaal gerealiseerd worden dan op andere locaties. Dit hangt samen met de omvang van de ontwikkeling en de locatie ervan.

Aangezien het realiseren van sociale huurwoningen een dempend effect heeft op de opbrengstpotentie van een locatie, kan hiervoor het Vereveningsfonds sociale woningbouw ingezet worden om de hiermee samenhangende kosten te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen. Hiermee kunnen andere ontwikkelingen die sociale huurwoningen realiseren een bijdrage krijgen vanuit het fonds. Zo wordt op het niveau van de gemeente de realisatie van voldoende sociale huurwoningen gewaarborgd.

De norm van 30% sociale huurwoningen geldt voor ieder initiatief

Het uitgangspunt voor alle gebiedsontwikkelingen is dat in het totale nieuwe woningbouwprogramma van de gemeente Bergeijk uiteindelijk meer sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Hierbij hanteert de gemeente als uitgangspunt 30% sociale huurwoningen voor zowel private als gemeentelijke ontwikkelingen. De gemeente heeft daarbij een sterke voorkeur voor realisatie van sociale huurwoningen door een toegelaten instelling (woningbouwcorporatie) uit de regio.

Fysieke verevening

Als een initiatiefnemer meerdere locaties ontwikkelt, geldt als alternatief dat de initiatiefnemer over de gezamenlijke locaties gemiddeld 30% sociale huurwoningen realiseert. De gemeente borgt de daadwerkelijke realisatie van de sociale huurwoningen in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer en legt dit eventueel ook planologisch vast.

Vereveningsfonds sociale woningbouw

In principe werkt de gemeente niet mee aan een initiatief dat niet voorziet in voldoende sociale huurwoningen.

Indien een locatie niet of minder geschikt is voor de realisatie van sociale woningbouw kan (een deel van) de opgave aan sociale woningen worden omgezet in een afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen als het initiatief een klein woningbouwprogramma heeft, of als een woningcorporatie geen mogelijkheden ziet om de woningen te realiseren of te exploiteren. Het is aan de initiatiefnemer om dit te onderbouwen waarbij in ieder geval moet blijken dat er overleg met een woningcorporatie is gevoerd.

Als het college besluit om af te wijken van het beleid en alsnog mee te werken aan het initiatief dan betaalt de initiatiefnemer een afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze afdracht zet de gemeente in om het tekort aan sociale huurwoningen op deze locatie te verevenen met een locatie waar wel sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

De volgende uitgangspunten gelden voor het bepalen van de fondsafdracht:

²⁴ Raadsbesluit 28 januari 2021

1. Er wordt beoordeeld of de initiatiefnemer voldoende heeft onderbouwd dat de realisatie van sociale huurwoningen op de locatie onwenselijk of onmogelijk is.
2. Het college toetst de haalbaarheid en de kwalitatieve eisen. De haalbaarheid wordt getoetst op basis van de ingediende grond- en opstalexploitatie en de kwalitatieve eisen toetst het college op basis van ruimtelijke kwaliteit en de wenselijkheid van het voorgestelde initiatief in relatie tot de volkshuisvestelijke taakstelling. Het college kan besluiten om af te wijken van het beleid.
3. Voor de ontwikkeling van een initiatief met minder dan 30% sociale huurwoningen is de initiatiefnemer per te realiseren woning een afdracht aan het vereveningsfonds verschuldigd. Deze afdracht wordt niet in rekening gebracht over te realiseren goedkope (sociale) koopwoningen²⁵.
4. De hoogte van de afdracht per woning wordt berekend op basis van het woningbouwprogramma van het initiatief. Het bedrag is gebaseerd op het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid t.a.v. korting op de grondprijs voor sociale huurwoningen: € 70,- per m². Dit verschil in grondprijs van € 70,- wordt vermenigvuldigd met het percentage sociale woningbouw dat het initiatief tekort komt wat weer vermenigvuldigd wordt met de kavelgrootte van de te realiseren woning (tot max 1.000m²) of grootte van een appartement (bvo; bruto vloeroppervlak). Dit houdt in dat de gemeente bij een initiatief zonder sociale woningen 30% van het verschil in grondwaarde in rekening brengt. In een plan met 10% sociale woningbouw brengt de gemeente 20% van het verschil in rekening, enzovoorts.
5. De maximale afdracht per woning bedraagt € 21.000,-.

Bijlage VII bevat rekenvoorbeelden. Bijdrage uit het vereveningsfonds sociale woningbouw

Een ontwikkeling waarin sociale huurwoningen worden gerealiseerd komt in aanmerking voor een bijdrage uit het fonds. Het college kan besluiten om een woningcorporatie te compenseren met een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

De volgende uitgangspunten gelden voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw conform het volkshuisvestelijk beleid:

1. Er wordt alleen een bijdrage toegekend aan een toegelaten instelling (woningcorporatie).
2. De gemeente beoordeelt of de woningcorporatie voldoende heeft onderbouwd dat de bijdrage noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid van de realisatie van de sociale huurwoningen. Het college kan dan besluiten om een bijdrage uit het fonds toe te kennen.
3. De hoogte van de bijdrage wordt berekend op basis van het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid t.a.v. korting op de grondprijs voor sociale huurwoningen: maximaal € 70- per m².
4. Een bijdrage wordt alleen uitgekeerd aan toegelaten instellingen (woningcorporaties) die sociale huurwoningen realiseren onder de bovenste aftoppingsgrens (conform de landelijke sociale huurprijsgrenzen).
5. Een sociale huurwoning blijft tenminste 25 jaar beschikbaar voor de doelgroep.
6. De gemeente keert alleen een bijdrage uit voor zover de middelen in het vereveningsfonds daartoe toereikend zijn.

Woningcorporaties

Woningcorporaties zijn bijzondere partners voor de gemeente in het realiseren van de opgave aan sociale huurwoningen. Met woningcorporaties worden op portefeuilleniveau afspraken gemaakt in de prestatieafspraken. Een woningbouwcorporatie kan een beroep doen op een bijdrage uit het fonds indien zij aanvullend op de prestatieafspraken sociale woningbouw realiseert als grondexploitant. Een initiatiefnemer kan ook afspraken maken met de woningcorporatie voor de realisatie van (extra) sociale huurwoningen in een initiatief. **Uitzonderingen** Er zijn in bijzondere omstandigheden uitzonderingen voor de werking van het systeem van afdrachten aan en bijdragen uit het fonds. De afweging voor een uitzondering is een bevoegdheid van het college. Hierna zijn deze uitzonderingen toegelicht.

Uitzondering voor de afdracht aan het vereveningsfonds

Initiatieven met minder dan de norm aan sociale woningbouw doen een afdracht aan het fonds. In de situatie dat het initiatief een inhoudelijke of financiële bijdrage levert aan andere maatschappelijke doelstellingen van de gemeente kan het initiatief mogelijk (deels) worden vrijgesteld van een afdracht aan het fonds. Zo wordt een vereveningsbijdrage niet gevraagd bij toepassing van:

- de maatwerkregeling cf art 5.14 en de RvR-regeling cf art 5.15 Omgevingsverordening Brabant;
- de beleidsregel Beter Benutten bestaande woningvoorraad.

Daarnaast kan bijvoorbeeld ook bij sanering van een hinderlijk bedrijf worden afgezien van een bijdrage om een gewenste ontwikkeling niet te blokkeren.

Uitzonderingen voor het ontvangen van een bijdrage uit het vereveningsfonds

In de volgende situaties kan besloten worden (deels) geen bijdrage toe te kennen aan een initiatief:

- Het fonds bevat geen middelen om een bijdrage te kunnen leveren.

²⁵ Prijsgrens volgens de definitie Begrippenlijst Wonen Metropoolregio Eindhoven

- Het fonds bevat onvoldoende middelen om een volledige bijdrage te kunnen leveren. In dit geval wordt een bijdrage geleverd voor zover dit vanuit het fonds mogelijk is.
- Er zijn bijzondere omstandigheden waardoor een plan in staat moet zijn om zelfstandig een hoger aandeel sociale huurwoningen te dragen. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van externe subsidies.

Bijzondere omstandigheden

Indien bij ontwikkelingen sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor ofwel een afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw ofwel een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw niet realistisch is of tot een oneerlijk voordeel zou leiden, kan het college besluiten af te wijken van de werkwijze van het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Dit kan bijvoorbeeld indien er sprake is van een onrendabele business case voor een gebiedsontwikkeling (de wettelijk bepaalde macro-aftopping bij kostenverhaal die van toepassing is indien de kosten hoger zijn dan de opbrengsten), bijvoorbeeld in het geval van herstructurering of verontreiniging. In de praktijk komt het met enige regelmaat voor dat een ontwikkelende derde zich beroept op het principe van macro-aftopping. Als dit voorkomt dient deze partij dit aan te tonen door volledige openheid te bieden in de grondexploitatie.

Vervolgens toetst de gemeente deze exploitatie op realiteit en marktconformiteit, op basis van de bij hen bekende gegevens, kengetallen en de bekendheid met de lokale marktsituatie. Een belangrijk onderdeel hierbij is de toets op de inbreng van de gronden en/of opstallen. Dit kan in de vorm van het laten uitvoeren van een taxatie of op basis van referenties.

Artikel 4. Uitvoering

Dit hoofdstuk schetst de bevoegdheden van de raad en het college ten aanzien van de nota kostenverhaal en financiële bijdragen.

Governance

Omschrijving	Rol van het college	Rol van de raad
Nota kostenverhaal en financiële bijdragen	Voordragen	Vaststellen
Periodiek actualiseren en vaststellen van het tarief voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving en de verevening sociale woningbouw	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving in de programmabegroting en de programmarekening	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 de nota kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	
Het doen van stortingen en onttrekkingen uit de bestemmingsreserve vereveningsfonds voor sociale woningbouw	Vaststellen	
Afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet.	Vaststellen	

Zoals besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 30 januari 2025.

De gemeenteraad

Namens deze,

Y. van Bakel

Raadsgriffier

W.J.G. Delissen- Van Tongerlo

Voorzitter

Bijlage 1 Begrippen

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

Anterieure 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. Deze overeenkomst kan de volgende benaming hebben anterieure exploitatieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst, (koop)realisatieovereenkomst etc. De ontwikkelende partij/initiatiefnemer is grondeigenaar of wordt grondeigenaar van het plangebied.

Bestaand gebied

Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed, op de peildatum van de berekening van het tarief voor gebiedsoverstijgende investeringen. Bij opstellen van de nota is dit 1 januari 2024.

Kostenverhaalsplichtige activiteit

Artikel 8.13 Ob

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

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

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

Gbo

Gebruiksoppervlak conform NEN2580.

Financiële bijdragen

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

1. Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:

a. wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen; b. aanleg of wijziging van gebieden als bedoeld in artikel 2.44 van de wet of gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving,

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

Gebiedsoverstijgende investeringen

Dit zijn werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan meer dan één kostenverhaalsgebied profijt heeft. De gebiedsoverstijgende investeringen worden onderscheiden in bovenwijkse voorzieningen en investeringen om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

Kostenverhaalregels en -voorschriften

Als de gemeente publiekrechtelijk haar kosten verhaalt dan doet zij dit met 'kostenverhaalregels' in het omgevingsplan of de 'kostenverhaalvoorschriften' in een BOPA.

Initiatiefnemer

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

Kostenverhaalsgebied

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

Maatschappelijk voorzieningen zonder winstoogmerk

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

Nieuw gebied

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

PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Ow.

Profijt

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

Toerekenbaarheid

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

Proportionaliteit

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

Sociale huurwoningen

Woningen met een maandhuur tot maximaal de liberalisatiegrens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en verhuurd door een toegelaten instelling (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en Woningwet).

Bijlage 2 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 Ob

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 Ow

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 Ow, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid Ob

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 3 Specificatie investeringsopgave

investeringsopgave							
	Waarvan:						
		gerealiseerd		hard		zacht	ambitie
infra (wegen, fietspaden, OV)	€	9.542.721	€	20.511.500	€	-	€ 37.213.531
water	€	-	€	46.200	€	-	€ 82.500
groen	€	710.518	€	75.000	€	-	-
overige	€	-	€	-	€	-	1.500.000
totaal	€	10.253.239	€	20.632.700	€	-	€ 38.796.031

Bijlage 4 Specificatie ontwikkelopgave

Ontwikkelopgave	Aantal woningen	commercieel
wonen		
sociale huur	283	
middeldure huur maandhuur tot € 950	48	
goedkope koop tot € 230.000	202	
middeldure koop €230.000 - € 390.000	250	
dure koop of dure huur vanaf € 390.000	218	
niet-wonen		
Bedrijventerrein (m2 terrein oppervlakte)		54.000
Eindtotaal	1.000	54.000

Bijlage 5 Stappen voor het bepalen van het tarief voor de financiële bijdrage fysieke leefomgeving

Stap 1 Bepalen van de 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 Bergeijk in de verbetering van de fysieke leefomgeving.

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%
1. zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	50%
1. ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	25%

De afgelopen vier jaar investeerde en de komende tien jaar investeert gemeente Bergeijk naar verwachting € 69,7 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering. In deze nota is hiervan € 40,6 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Hard $100\% \times [\text{€ } 10,3 \text{ miljoen (gerealiseerd)} + \text{€ } 20,6 \text{ miljoen (nog te realiseren)}] = \text{€ } 30,9 \text{ miljoen}$
2. Zacht $50\% \times \text{€ } 0 \text{ miljoen} = \text{€ } 0 \text{ miljoen}$
3. Ambitie $25\% \times \text{€ } 39 \text{ miljoen} = \text{€ } 9,7 \text{ miljoen}$

De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere de programmabegroting en de omgevingsvisie. De investeringsbedragen zijn gebaseerd op een kostenraming. De ramingen variëren van een globale raming tot een definitieve raming als het werk aanbesteed is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, de eventuele sloopkosten, de aanlegkosten, de plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen en dit betekent dat eventuele subsidies, bijdrage van derden en bijdragen uit een onderhoudsfonds in mindering op het investeringsbedrag zijn of worden gebracht.

Stap 2 Toerekenen investeringsopgave aan het bestaand en nieuwe gebied

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaand gebied en voor een kleiner deel draagt het nieuw gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed²⁶ in Bergeijk. Dit geeft als resultaat dat het bestaande gebied 91% en het nieuwe gebied 9% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

Deze nota schetst de investerings- en ontwikkelopgave om de financiële bijdragen te bepalen. De nota 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 deze nota genoemde investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen. Daarnaast betreft het een inschatting op basis van de beschikbare informatie begin 2024; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien, gaan de financiële bijdragen betalen.

De investeringsopgave is in stap 1 bepaald en kan op basis van de vastgoedwaarde die in stap 2 is bepaald, toegerekend worden aan het bestaande gebied en het nieuwe gebied. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaande gebied. Daarnaast komen ook de lasten van het deel van het nieuwe gebied, waar al een anterieure overeenkomst is gesloten voor het vaststellen van deze nota, de gemeentelijke grondexploitatie en de vrijgestelde functies voor rekening van de gemeente. In onderstaande tabel is de verdeling van het totale investeringsbedrag uit stap 1 opgenomen. In totaliteit wordt aan het nieuwe gebied circa € 3,5 miljoen aan investeringen toegerekend.

vastgoedwaarde / woz-waarde	
WOZ-waarde bestaand gebied	3.480.025.000
Vastgoedwaarde ontwikkelopgave	330.499.098
totaal vastgoedwaarde	3.810.524.098
Verhouding bestaand/nieuw	
Bestaand gebied	91%
Nieuw gebied	9%

26 WOZ-waarden en prijsgrenzen begrippenlijst wonen Metropoolregio Eindhoven

Stap 3 Verdeling naar functies in het nieuwe gebied

De functies in het nieuwe gebied verdeelt de gemeente in twee hoofdcategorieën: wonen en overig. Ook hier wordt als basis de vastgoedwaarde gebruikt om de onderlinge verhouding te bepalen. Voor het bepalen van de vastgoedwaarden van de categorie wonen, wordt deze categorie in 5 subcategorieën²⁷ ingedeeld. Deze onderverdeling en de bijhorende prijsklassen zijn per peildatum 2024:

subcategorie wonen	prijsklassen
sociale huur	sociale huur
middeldure huur	maandhuur tot € 950
goedkope koop	tot € 230.000
middeldure koop	€230.000 - € 390.000
dure koop of dure huur	vanaf € 390.000 of maandhuur > € 950

Voor de categorie niet-wonen is de gemiddelde WOZ-waarde van het bestaande gebied aangehouden. Deze waarde is vermenigvuldigd met 125% om een correctie toe te passen, omdat de kwaliteit van de nieuwbouw hoger is dan de gemiddelde kwaliteit van het bestaande vastgoed.

Per categorie wordt het aantal woningen of m² uitteefbaar gebied vermenigvuldigd met de waarde per (sub)categorie. Voor het ontwikkelprogramma wat nog valt in de categorie ambitie wordt een afslag gehanteerd van 50%. De berekening van de vastgoedwaarde van het nieuwe gebied per categorie met het bijbehorende percentage is als volgt:

wonen	aantal woningen	afslag i.v.m status 50%	aantal woning t.b.v. berekening tarief	vastgoedwaarde per woning	totale vastgoedwaarde	% vastgoedwaarde
sociale huur	283		260	€ 200.000	€ 51.990.000	16%
middeldure huur	48		36	€ 320.000	€ 11.596.800	4%
goedkope koop	202		186	€ 230.000	€ 42.848.000	13%
middeldure koop	250		237	€ 390.000	€ 92.236.950	28%
dure koop of dure huur	218		205	€ 600.000	€ 122.703.000	37%
totaal aantal woningen	1.000		924		€ 321.375.750	
niet-wonen	aantal m ² uiteefbaar			vastgoedwaarde per m ² niet-wonen		
niet-wonen	54.000	27.000	27.000	€ 338	€ 9.123.348	3%
totaal vastgoedwaarde ontwikkel opgave					€ 330.499.098	100%

Stap 4 Berekenen tarief financiële bijdrage fysieke leefomgeving

Door het percentage van de vastgoedwaarde te vermenigvuldigen met de investering die is toegerekend aan het nieuwe gebied (€ 4,38 miljoen) kan het investeringsbedrag worden toegerekend aan de (sub)categorie. Door dit bedrag te delen door het aantal woningen en m² uitteefbaar wordt het bedrag, de financiële bijdrage, per (sub)categorie verkregen. De tarieven voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving zijn:

	aandeel investeringsopgave nieuw gebied	% vastgoedwaarde van het nieuw gebied	investering per = (sub)categorie	aantal (woningen / m ² uiteefbaar)	bijdrage (afgerond)
Wonen					
sociale huur		*	16% = 0,55 mln. /	260 =	€ 2.130 per woning
middeldure huur		*	4% = 0,12 mln. /	36 =	€ 3.410 per woning
goedkope koop	3,5 mln.	*	13% = 0,46 mln. /	186 =	€ 2.450 per woning
middeldure koop		*	28% = 0,98 mln. /	237 =	€ 4.150 per woning
dure koop of dure huur		*	37% = 1,31 mln. /	205 =	€ 6.390 per woning
Niet-wonen		*	3% = 0,10 mln. /	27.000 =	€ 3,60 per m ² uitteefbaar
Totaal nieuw gebied		100%	3,5 mln.		

De te doorlopen stappen zijn in de onderstaande figuur achter elkaar gezet, zodat een totaaloverzicht wordt verkregen. Bij een actualisatie zullen de financiële bijdragen volgens deze stappen worden berekend.

²⁷ Prijsgrenzen begrippenlijst wonen Metropoolregio Eindhoven

		Netto	% meenemen in		Netto
Stap 1		investeringsbedrag	berekening	=	investeringsopgave
Bepalen investeringsopgave	Gerealiseerd	10,3 mln *	100%	=	10,3 mln.
	Hard	20,6 mln *	100%	=	20,6 mln.
	Zacht	0,0 mln *	50%	=	0,0 mln.
	Ambitie	38,8 mln *	25%	=	9,7 mln.
	Totaal	69,68 mln			40,6 mln

						toerekening netto investeringsopgave
Stap 2	Toerekenen investeringen aan bestaand en nieuw gebied op investeringsniveau op basis van vastgoedwaarde / profit.	Bestaand gebied	WOZ-waarde bestaand gebied	€ 3.480.025.000	91%	37,1 mln
		Nieuw gebied	Vastgoedwaarde ontwikkelopgave	€ 330.499.098	9%	3,5 mln
		Gemeente	Totale vastgoedwaarde	€ 3.810.524.098	100%	40,6 mln

		woningen in	afslag Lv.m status =	aantal t.b.v.	vastgoedwaarde per		% vastgoedwaarde
Stap 3		ontwikkelopgave		berekening	woning	totale vastgoedwaarde	van het nieuw gebied
Bepalen % vastgoedwaarde per (sub)categorie	Wonen	-	23 =	260	€	51.990.000	16%
	sociale huur	283 -	12 =	36	€	11.596.800	4%
	middeldure huur	48 -	15 =	186	€	42.849.000	13%
	goedkope koop	202 -	13 =	237	€	92.236.950	28%
	middeldure koop	250 -	13 =	205	€	122.703.000	37%
	dure koop of dure huur	218 -					
	totaal aantal woningen	1.000 -	77 =	924		321.375.750	
					vastgoedwaarde per m²		
					niet-wonen		
	Niet-wonen	aantal m² overige			€	9.123.348	3%
	Niet-wonen	54.000 -	27.000 =	27.000	€	330.499.098	100%
	totaal vastgoedwaarde ontwikkelopgave				€		

		aandeel	% vastgoedwaarde	investering per	aantal		bijdrage
Stap 4		investeringsopgave	van het nieuw	(sub)categorie	(woningen / m²	=	(afgerond)
Bepalen bijdragen per (sub)categorie	Wonen	nieuw gebied	* gebied	=	uitgeefbaar)		
	sociale huur		* 16% =	0,55 mln. /	260 =	€	2.130 per woning
	middeldure huur		* 4% =	0,12 mln. /	36 =	€	3.410 per woning
	goedkope koop	3,5 mln.	* 13% =	0,46 mln. /	186 =	€	2.450 per woning
	middeldure koop		* 28% =	0,98 mln. /	237 =	€	4.150 per woning
	dure koop of dure huur		* 37% =	1,31 mln. /	205 =	€	6.390 per woning
	Niet-wonen		* 2% =	0,10 mln. /	27.000 =	€	3,60 per m² uitgeefbaar
	Totaal nieuw gebied		100%	3,5 mln.			

Bijlage 6 Voorbeelden van berekeningen van de financiële bijdrage fysieke leefomgeving

Voorbeeld 1

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

programma wonen	tarief per woning	financiële bijdragen
20 sociale huur	€ 2.130	€ 42.600
10 goedkope koop	€ 2.450	€ 24.500
10 middeldure koop	€ 4.150	€ 41.500
5 dure koop of dure huur	€ 6.390	€ 31.950
programma niet-wonen		
250 m ² bvo horeca	€ 3,60	€ 900
2.000 m ² bvo detailhandel	€ 3,60	€ 7.198
totaal financiële bijdragen		€ 148.648

Voorbeeld 2

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

programma wonen	tarief per woning	financiële bijdragen
20 sociale huur	€ 2.130	€ 42.600
10 goedkope koop	€ 2.450	€ 24.500
10 middeldure koop	€ 4.150	€ 41.500
5 dure koop of dure huur	€ 6.390	€ 31.950
programma niet-wonen		
250 m ² bvo horeca	€ 3,60	€ 900
2.000 m ² bvo detailhandel	€ 3,60	€ 7.198
-1.500 m ² bvo s loop bedrijfs hal	€ 3,60	€ -5.398
totaal financiële bijdragen		€ 143.249

Bijlage 7 Voorbeelden van stortingen in het vereveningsfonds sociale woningbouw

Hierna volgen twee rekenvoorbeelden voor de afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

Voorbeeld 1

Er wordt een woningbouwproject van 20 woningen gerealiseerd. Hiervan zijn 4 sociale huurwoningen, 4 goedkope (sociale) koopwoningen en 12 vrije sectorkoopwoningen op kavels van 500 m². Er is door de initiatiefnemer aangetoond dat het niet haalbaar is om 30% sociale huur te realiseren. De initiatiefnemer dient nu per vrije sectorwoning een bedrag af te dragen aan het vereveningsfonds op basis van het tekort aan gerealiseerde sociale huur. Over de goedkope (sociale) koopwoningen hoeft geen afdracht te worden voldaan. Dit tekort bedraagt hier 10%, er wordt immers 20% sociale huur gerealiseerd. Bij dit project dient er per vrije sectorkoopwoning te worden afgedragen:

$$500 \times € 70 \times 10\% = € 3.500,-.$$

Voorbeeld 2

Er wordt bij een bestaande woning een extra vrije sectorkoopwoning gerealiseerd op een kavel van 400 m². Er is door de initiatiefnemer aangetoond dat het niet haalbaar is om 30% sociale huur te realiseren. Hiermee wordt voor de nieuw gerealiseerde vrije sectorwoning de volgende afdracht aan het vereveningsfonds berekend:

$$400 \times € 70 \times 30\% = € 8.400,-.$$