

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Boekel

gelezen de tekstinhoud van "Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024" d.d. 5 november 2024

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

"Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 20 februari 2025

Aldus vastgesteld door Gemeente Boekel, 5 november 2024

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de gemeentesecretaris,

J. Marcic

de burgemeester,

C.J.M. van den Elsen

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024

1 Inleiding

De gemeente Boekel heeft ambities en kent verschillende doelstellingen. Samen met de grondeigenaren maakt de gemeente plannen om nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen te bouwen. Het maken van deze plannen en het realiseren van de bouwplannen kost geld. Een deel van deze kosten wordt door de gemeente gemaakt. In de Omgevingswet is geregeld dat in een aantal gevallen de gemeente verplicht is haar kosten bij de grondeigenaar in rekening te brengen. Dit wordt het kostenverhaal genoemd.

Naast deze kosten die de gemeente voor een specifiek bouwplan maakt, investeert de gemeente ook in het openbaar gebied. De gemeente zorgt dat Boekel een fijne gemeente blijft om te wonen, te werken en te verblijven. Het gaat dan bijvoorbeeld om investeringen voor het herstellen van natuur, het aanleggen van nieuwe wegen of realiseren van recreatieve routes. De nieuwbouwplannen hebben er ook belang bij dat de gemeente deze investeringen doet. De nieuwe inwoners van Boekel maken ook gebruik van het openbaar gebied. Daarom betaalt niet alleen de gemeente deze kosten, maar moeten de nieuwbouwplannen ook voor een deel meebetalen. Dit te betalen bedrag wordt de financiële bijdragen voor de ontwikkeling van een gebied genoemd.

Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen (hierna: het Programma) geeft weer hoe de gemeente het kostenverhaal regelt.

Daarnaast schetst het Programma de methode waarop de financiële bijdragen is berekend. Boekel kan een bijdrage vragen om te zorgen dat er een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad is. In het Programma is ook deze bijdrage opgenomen.

Dit Programma is compact en beschrijft in hoofdstuk 2 wat de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden voor gemeenten 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.

2 Verplichtingen en bevoegdheden

WETTELIJK KADER

Het Programma is geschreven op basis van de huidige wetgeving. De wettelijke basis ligt in de Omgevingswet (hierna: Ow). De Ow is verder uitgewerkt in het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) en de Omgevingsregeling (hierna: Or).

KOSTENVERHAALSPLICHT EN VERBOD

Gemeenten zijn verplicht om bij kostenverhaalsplichtige activiteiten kosten te verhalen. Hierbij geldt dat de (toerekenbare) verhaalbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalgebied van de kostensoorten heeft. Met andere woorden: de gemeente moet kijken of er een causaal verband is tussen de gemaakte kosten en het initiatief, bijvoorbeeld de bouw van een woning. Vervolgens kan het zijn dat er nog andere initiatieven of het bestaande gebied baat hebben. Zo ja, dan wordt een deel van de kosten toegerekend. Zo niet, dan moet het initiatief alle kosten betalen.

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.

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

1. Er minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is.
2. Er geen verhaalbare kosten zijn. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte.
3. De verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen betreffen.

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een verbod om de 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 in de vorm van een bankgarantie.

FINANCIËLE BIJDAGEN

Een gemeente heeft de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en te verhalen bij kostenverhaalsplichtige 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, kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

De financiële bijdragen hebben betrekking op:

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

Dit zijn investeringen gericht op:

- het verbeteren van het landschap;
- de aanleg en bescherming van natuur;
- de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- 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 of een programma 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.

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

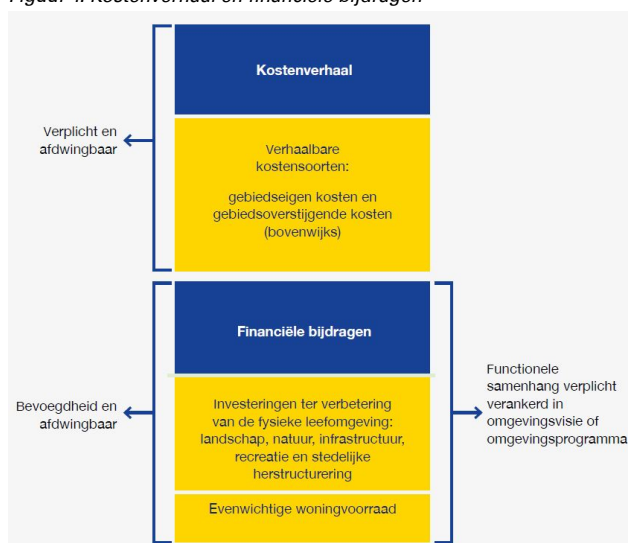
Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad betekent dat er voldoende sociale huur en/of sociale koopwoningen zijn opgenomen in de woningvoorraad en bij ontwikkelingen worden toegevoegd. Een initiatief dat minder sociale huur- en/of koopwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt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

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

1. De financiële bijdragen dienen om voldoende sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen te realiseren.
2. De beoogde compensatielocatie(s) is/zijn opgenomen in het omgevingsplan of een programma.
3. Het extra realiseren van de sociale huur- of koopwoningen leidt tot een (groter) financieel tekort op de grondexploitatie van de compensatielocatie(s).

Het wettelijke kader van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zijn schematisch in figuur 1 weergegeven.

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.

PRIVAATRECHTELIJK SPOOR

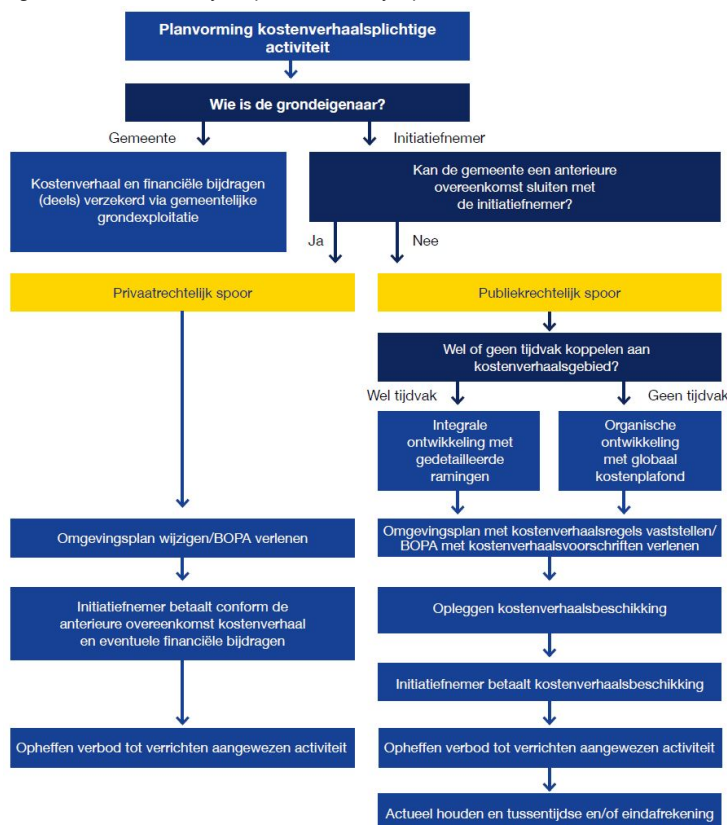
Een gemeente kan privaatrechtelijke afspraken maken met een initiatiefnemer over de kostenverhaalsplichtige activiteit. Het maken van privaatrechtelijke afspraken wordt ook wel het anterieure spoor genoemd. De afspraken gaan over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, 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 (hierna omschreven). Hierbij gelden wel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het kostenverhaal moet redelijk en billijk zijn. In een Programma 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 baatafroming plegen, dus de verkregen exploitatiebijdragen (de bijdragen voor het kostenverhaal) en financiële bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Een Programma geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafroming 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.

Figuur 2. Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal en eventueel financiële bijdragen



Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022, bewerking GrondGidsen

PUBLIEKRECHTELIJK SPOOR

Als een gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst of door zelf de grond uit te geven 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, het gebied waarbinnen de activiteit plaatsvindt, kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften bij een Bopa. Deze regels of voorschriften schrijven voor welke kosten en bijdragen de initiatiefnemer moet betalen en op welke manier deze worden berekend. Deze kosten en bijdragen zijn daarmee dus afdwingbaar.

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 deze kosten heeft. Ook moet getoetst worden of de opbrengsten van een initiatief wel hoog genoeg zijn om de kosten en bijdragen te betalen. Dit principe wordt de macro-aftopping of waardevermeerderingstoets genoemd.

3 Toepassing in Boekel

CONTRACTERING

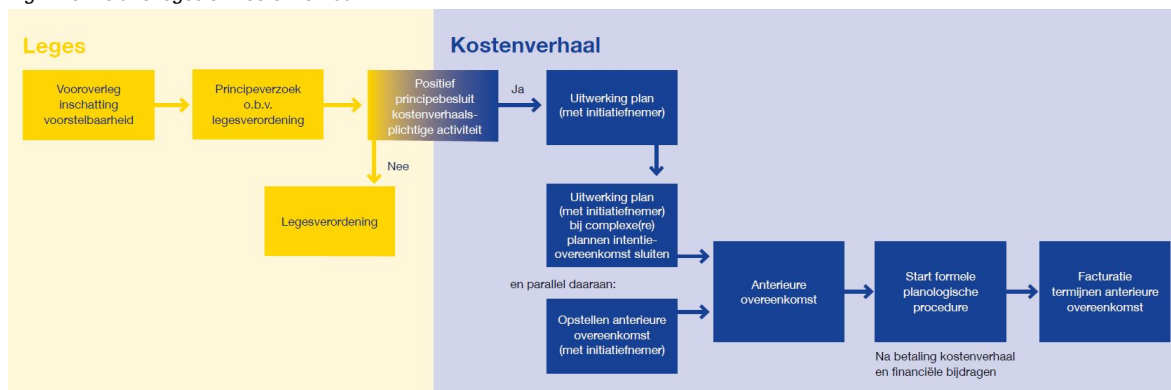
Als een initiatiefnemer wil bouwen of verbouwen, maar dit past niet binnen het omgevingsplan dan kan het initiatief ambtelijk worden voorbesproken. Bij een positieve uitkomst kan een initiatiefnemer een principeverzoek indienen.

Na de principemedewerking sluiten de initiatiefnemer en de gemeente een intentieovereenkomst. In de intentieovereenkomst staan afspraken over de haalbaarheidsfase, bijvoorbeeld de verdeling van werkzaamheden (wat doet de initiatiefnemer en wat doet de gemeente?), de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase.

Als de haalbaarheidsfase is doorlopen en het initiatief is haalbaar, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Voor eenvoudige ontwikkelingen kan de gemeente ervoor kiezen

om direct een anterieure overeenkomst te sluiten in plaats van het eerst sluiten van een intentieovereenkomst. In de anterieure overeenkomst staan de afspraken over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, kan de juridischplanologische procedure worden gestart.

Figuur 3. Relatie leges en kostenverhaal



Het uitgangspunt is dat de gemeente met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. Daarmee wordt het kostenverhaal via publiekrechtelijke weg voorkomen en is er vooraf voor alle partijen duidelijkheid.

Als de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en de gemeente de juridisch-planologisch procedure toch wil starten om de kostenverhaalsplichtige activiteit mogelijk te maken dan borgt de gemeente het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften bij de Bopa. Indien nodig kan de gemeente de onderbouwing van de financiële bijdragen in het omgevingsplan of de Bopa nader onderbouwen in aanvulling op dit Programma.

FINANCIËLE ZEKERHEID

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren, vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een zekerheid van betaling. In basis betreft dit de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de 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 voldoen. 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 wanneer zij dit zelf realiseert en voor de nadeelcompensatie.

De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalings-voorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod.

SAMENVATTING KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN

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

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Kostenverhaal	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Voor kleine bouwactiviteiten ¹⁶ en woningbouwactiviteiten 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 ¹⁷ .
	Inbrengwaarde gemeentelijke gronden	Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. De gemeente brengt dan de inbrengwaarde van de grond in rekening.
	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 op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit door aan initiatiefnemers.
	Onderzoeken	Onderdeel van de apparaatskosten zijn de gemaakte kosten voor het beoordelen van de door de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken. Als de gemeente zelf onderzoeken verricht, belast zij deze kosten volledig door.
	Nadeelcompensatie (planschade)	De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie en de proceskosten behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer.
	Vitaal Buitengebied Boekel (VBB)	Het uitgangspunt is dat een initiatiefnemer zelf de benodigde kwaliteitsverbetering in het buiten-gebied realiseert. Als dit niet mogelijk is, dan is een kwaliteitsbijdrage aan de orde. Dit is een storting in het fonds vitaal Buitengebied Boekel. De hoogte van het bedrag wordt bepaald aan de hand van de Regels in het omgevingsplan.
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk.
Financiële bijdragen	Investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren ¹⁴	Per woning: Sociale huur € 2.200,= Starterswoning € 3.000,= Betaalbare koop € 4.200,= Dure koop € 6.100,= Overige functies: per m ² uitgeefbaar / BVO € 2,10
	Verevening sociale woningbouw ¹⁵	Vergoeding per segment: Starterswoning € 5.000,= Betaalbare koop € 39.000,= Dure koop € 113.000,=

12 Artikel 13.5 Or

13 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

14 Prijspeil 2024

15 Prijspeil 2024

HOOFDREGEL EN AFWIJKING

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

Het college kan in uitzonderlijke situaties afwijken van de hoofdregel. Dit kan als een gebiedsontwikkeling voor de gemeente een maatschappelijke meerwaarde heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur¹⁶ kan aantonen dat een activiteit financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties haar kosten niet of deels verhaalt en een lagere of geen financiële bijdragen verhaalt. Daarmee neemt de gemeente de kosten die niet verhaald worden voor haar rekening. Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd besluit van het college en eventueel een raadsbesluit in verband met het budgetrecht.

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. Hierna in dit hoofdstuk 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. De bijbehorende kostensoorten staan in bijlage II. Veel voorkomende situaties van te verhalen kosten worden hierna beschreven.

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

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente met de plankostenscan¹⁷. 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 kleine bouwactiviteiten 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.

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

Inbrengwaarde gemeentelijke gronden

Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. Als de gemeente daartoe bereid is, dan brengt zij de inbrengwaarde van de grond in rekening, waarbij de huidige marktwaarde in eerste instantie het uitgangspunt is.

Indien de gemeente kostenverhaalsregels opstelt dienen alle gronden gewaardeerd te worden op basis van een raming van de huidige waarde²⁰ of de WOZ-waarde.

Na aanleg van de openbare ruimte kan de gemeente ervoor kiezen om het openbaar gebied over te nemen. Deze overname vindt dan plaats voor € 1,- waarbij de kosten van de overdracht voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Als voorwaarde aan deze overname kan een garantieperiode met de initiatiefnemer voor de inrichting en onderhoud van het openbaar gebied worden overeengekomen.

Bouw- en woonrijp maken 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 werken in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een besteksraming. Deze 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 zekerheidstelling in de vorm van een bankgarantie.

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 met bijvoorbeeld parkeergebouwen, dan is het college bevoegd om hiervan af te wijken. Het is aan de initiatiefnemer om schriftelijk aan te tonen dat het parkeren niet (geheel) op eigen terrein kan worden gerealiseerd. De initiatiefnemer dient een verzoek tot afwijking in bij de gemeente. Als de gemeente het verzoek tot afwijking honoreert, dan moeten de niet gerealiseerde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gecompenseerd of afgewikkeld op het bestaande openbare gebied. Voor het verhalen van de kosten voor deze compensatie past de gemeente maatwerk toe op basis van redelijkheid en billijkheid. De kosten omvatten de aanlegkosten van de parkeerplaatsen, de voorbereiding, toezicht en uitvoering van de aanleg en inbrengwaarde of verwerkingskosten van de grond.

Onderzoeken

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. Ook de kosten voor het beoordelen van de onderzoeken, al dan niet door de gemeente uit te voeren, worden aan de initiatiefnemer doorbelast. De beoordeling van een eventueel grondmechanisch onderzoek is opgenomen in de plankostenscan.

Nadeelcompensatie

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.

Vitaal buitengebied Boekel

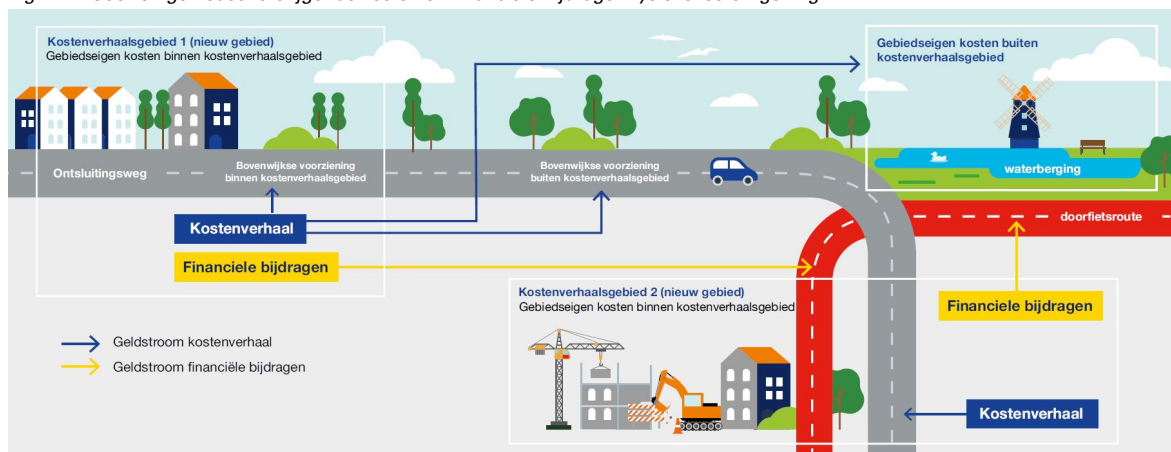
De gemeente staat onder voorwaarden nieuwe initiatieven in het buitengebied toe. De gemeente stelt hierbij eisen aan het behoud en het versterken van de omgevingskwaliteit. De gemeente volgt hiermee het provinciale beleid, zoals voortvloeit uit de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

De kwaliteitsverbetering kan zowel in natura als in de vorm van een kwaliteitsbijdrage worden gerealiseerd. Het heeft de voorkeur dat de initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering op de locatie of in de nabijheid hiervan zelf realiseert. Van een ruimtelijke verbetering in natura is bijvoorbeeld sprake als er in ruil voor een nieuwe woning (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt of landschapselementen worden aangebracht, zoals houtwallen, bomenrijen en poelen. De ruimtelijke verbetering kan echter niet altijd op of nabij de te ontwikkelen locatie worden gerealiseerd. Als hiervan sprake is, dan doet de initiatiefnemer een bijdrage. De bijdrage komt in het fonds Vitaal buitengebied Boekel. Uit deze reserve wordt de vereiste kwaliteitsverbetering vervolgens door of namens de gemeente op een andere plek in het buitengebied gerealiseerd. De hoogte en de methodiek op basis waarvan de bijdrage wordt bepaald is opgenomen in een afzonderlijke beleidsnotitie.

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. Voorbeelden zijn het slopen van opstallen, bodemsanering en de aanleg van een collectief warmtesysteem waar de gemeente een bijdrage aansluitkosten (BAK) vraagt.

Figuur 4. Soorten gebiedsoverstijgende kosten en financiële bijdragen fysieke leefomgeving



FINANCIËLE BIJDAGEN

Financiële bijdragen fysieke leefomgeving

Bij kostenverhaalsplichtige activiteiten verhaalt en bij verruimde activiteiten vraagt de gemeente financiële bijdragen fysieke leefomgeving. Dit betreft investeringen waar het bestaande en nieuwe gebied profijt van hebben. Er is een functionele samenhang tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente.

De manier waarop deze functionele samenhang aanwezig is verschilt per type investering:

- Het verbeteren van het landschap en de aanleg en bescherming van natuur

De investeringen die de gemeente verricht voor het verbeteren van de landschap en de natuur hebben een positief uitstralings-effect op de ontwikkellocaties. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt namelijk verbeterd.

- Infrastructuur voor verkeer en openbaar vervoer

De gemeente investeert in het opwaarderen en uitbreiden van bestaande wegen, paden en openbaar vervoer voorzieningen. Deze investeringen maken onderdeel uit van het totale verkeersnetwerk. De verkeersafwikkeling van nieuwe initiatieven zal via dit netwerk plaatsvinden.

- De aanleg van recreatievoorzieningen

De nieuwe bewoners en bedrijven kunnen gebruik maken van de nieuwe recreatieve voorzieningen.

Door de investering heeft de gemeente iets extra's te bieden ten opzichte van de huidige recreatieve voorzieningen.

- Stedelijke herstructurering

Doordat de gemeente investeert in de herstructurering van bestaande woonwijken en bedrijventerreinen wordt de leefbaarheid in de hele gemeente verbeterd. Deze verbetering heeft een positief uitstralings-effect op de ontwikkellocaties.

Om het tarief voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving te bepalen, doorloopt de gemeente periodiek een aantal stappen. Bijlage IV geeft dit stappenplan weer.

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

Categorie	Financiële bijdrage (afgerond)	Eenheid
Wonen		
Sociale huur	€ 2.200	per woning
Starterswoning	€ 3.000	per woning
Betaalbare koop of middeldure huur	€ 4.200	per woning
Dure koop of dure huur	€ 6.100	per woning
Overig	€ 2,10	per m ² uitgeefbaar of tvo bij FSI ² >1

Vrijstelling

Bepaalde initiatieven hebben een onrendabele top of dragen vanuit het initiatief bij aan kwaliteitsverbetering binnen de gemeente. Het college ziet af van de financiële bijdragen voor deze initiatieven als wordt voldaan aan deze criteria.

De vrijstelling is van toepassing op de onderstaande initiatieven:

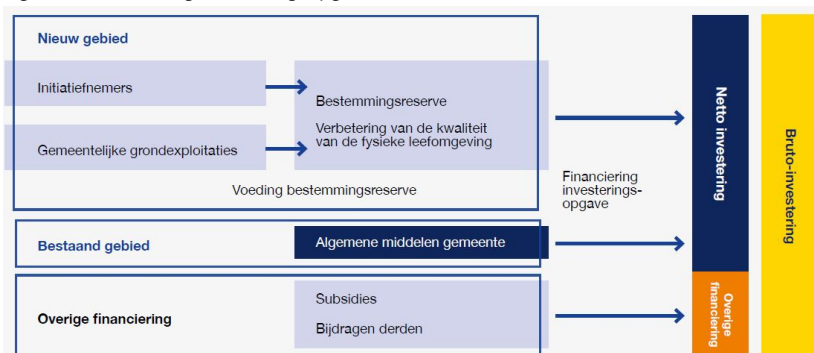
- Sociale huurwoningen die geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatie-afspraken heeft;
- Maatschappelijk vastgoed zonder winstoogmerk. Dit betreffen bijvoorbeeld gemeenschapshuizen, sportverenigingen en wijkgebouwen.

Actualisatie

Het tarief voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving is een vast bedrag. Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee het tarief van de financiële bijdragen fysieke leefomgeving. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief ieder jaar of bij grote wijzigingen, van de investerings- en ontwikkelopgave het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren. Bij de actualisatie worden de stappen in bijlage IV (opnieuw) uitgevoerd en doorlopen.

Bij stap 1 omvat dit het bijstellen van de investeringsbedragen en de status, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 2 betekent dit het ontwikkelprogramma bijstellen, aanvullen met nieuwe ontwikkelingen en verwijderen van ontwikkelingen die niet doorgaan. Daarnaast moet de vastgoedwaarde van het bestaande gebied en van de nieuwe ontwikkeling bepaald worden.

Figuur 5. Financiering investeringsopgave



Bepalen van de financiële bijdragen 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 verminderd met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging. Afhankelijk van dit specifieke programma zal de gemeente het bedrag in mindering brengen dat al is toe te rekenen aan de bestaande functie(s). Bijlage V geeft twee fictieve berekeningen van de financiële bijdrage. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

Bestemmingsreserve verbeteringen fysieke leefomgeving

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

De bestemmingsreserve verbeteringen fysieke leefomgeving kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van de gemeente Boekel.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de bestemmingsreserve bij ontvangst van de betaling. De gemeentelijke grondexploitaties dragen ook bij aan de bestemmingsreserve. Als er in een jaar grond wordt uitgegeven en de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden dan vindt er een storting plaats vanuit de reserve grondbedrijf naar de bestemmingsreserve verbeteringen fysieke leefomgeving.

De bepaling van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening.

Per investering kan op basis van de procentuele verdeling tussen het bestaande gebied (86%) en het nieuwe gebied (14%) een deel van de netto-investering worden bekostigd uit de bestemmingsreserve. De bestemmingsreserve wordt daarbij maximaal ingezet tot het saldo € 0,-. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit dit Programma.

FINanciële BIJDAGEN VEREVENING SOCIALE WONINGBOUW

De gemeente Boekel heeft in haar woonvisie het woningbouwprogramma opgenomen dat zij nastreeft. Het woningbouwprogramma is zo opgesteld dat de gemeente in iedere kern een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad bereikt. Een belangrijke opgave is het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen.

Het uitgangspunt is dat ieder nieuw initiatief voldoende sociale huurwoningen toevoegt, zoals omschreven in de woonvisie.

Er kunnen redenen zijn dat een initiatiefnemer voor een specifiek initiatief minder sociale huurwoningen wil realiseren en dus wil afwijken van het woningbouwprogramma uit de woonvisie. Een initiatiefnemer kan het college verzoeken om af te wijken. Het college neemt hierover een beargumenteerde beslissing. Er zijn dan mogelijkheden om het woningbouwprogramma uit de woonvisie waar te maken.

Afwijking door fysieke verevening

De initiatiefnemer zorgt of initiatiefnemers zorgen dat het totale woningbouwprogramma op meerdere locaties voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zodat het voldoet aan de woonvisie. Hierbij borgt het college contractueel in de anterieure overeenkomst(en) dat de locatie waar de compensatie (hierna: de compensatielocatie) plaatsvindt ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

De gemeente neemt in de anterieure overeenkomst hiervoor bepalingen op, zoals de termijn waarbinnen de compensatielocatie gerealiseerd wordt, het stellen van een financiële zekerheid in de vorm van een bankgarantie en boetebepalingen bij het niet nakomen (niet realiseren van de sociale huurwoningen) van de afspraken.

Afwijken met het Vereveningsfonds sociale woningbouw

Het vereveningsfonds zorgt ook voor verevening tussen locaties. De initiatieven die te weinig sociale huurwoningen realiseren storten in het vereveningsfonds en initiatieven of grondexploitaties die extra sociale huurwoningen realiseren kunnen een uitkering krijgen uit het vereveningsfonds. Het college kan hierdoor sturen dat er voldoende sociale huurwoningen (per kern) gebouwd worden.

Het vereveningsfonds is een bestemmingsreserve. De ontvangen stortingen zet de gemeente alleen in om extra sociale huurwoningen te realiseren.

Verzoek van een initiatiefnemer

Als een initiatiefnemer minder sociale huurwoningen wil realiseren en niet zelf op een andere locatie dit tekort aan woningen kan compenseren, dan kan de initiatiefnemer het college verzoeken om af te mogen wijken van de woonvisie. De initiatiefnemer onderbouwt in zijn verzoek wat de reden is of redenen zijn om af te wijken. Denk hierbij aan argumenten op het gebied van ruimtelijke inpassing of exploitatiebaarheid van de sociale huurwoningen. De initiatiefnemer verzoekt het college dan om een storting in het vereveningsfonds te mogen doen, zodat de gemeente kan zorgen voor de compensatie. Het college bepaalt of het wil meewerken aan het verzoek en onderbouwt dit besluit.

Stortingen in het vereveningsfonds sociale woningbouw

De hoogte van de storting is afhankelijk van de woningen die gerealiseerd worden in plaats van de sociale huurwoningen. De tarieven zijn bepaald door het verschil in grondwaarde. De grondwaarde van een sociale huurwoning is namelijk lager dan die van de andere prijssegmenten. De initiatiefnemer kan dus met een initiatief met minder sociale huurwoningen en meer woningen in de andere prijssegmenten een hogere grondwaarde realiseren. Bij het bepalen van de hoogte van de storting wordt het aantal sociale huurwoningen gecompenseerd met het hoogste prijssegment.

De gemeente hanteert de onderstaande tarieven. Deze tarieven gelden totdat het college ze actualiseert. Het college doet dit periodiek. In bijlage VI staan een aantal voorbeelden.

Prijssegment	Tarief
Starterswoning	€ 5.000
Betaalbare koopwoning of middeldure huur	€ 39.000
Dure koopwoning	€ 113.000

De initiatiefnemer doet de storting in het vereveningsfonds voordat de planologische procedure start of overlegt een bankgarantie wanneer de gemeente bij wijze van uitzondering instemt met een betaling in termijnen.

Vrijstelling

Boekel hanteert een vrijstelling voor het onderstaande:

- Initiatieven waarbij een bedrijf in het buitengebied wordt gesaneerd

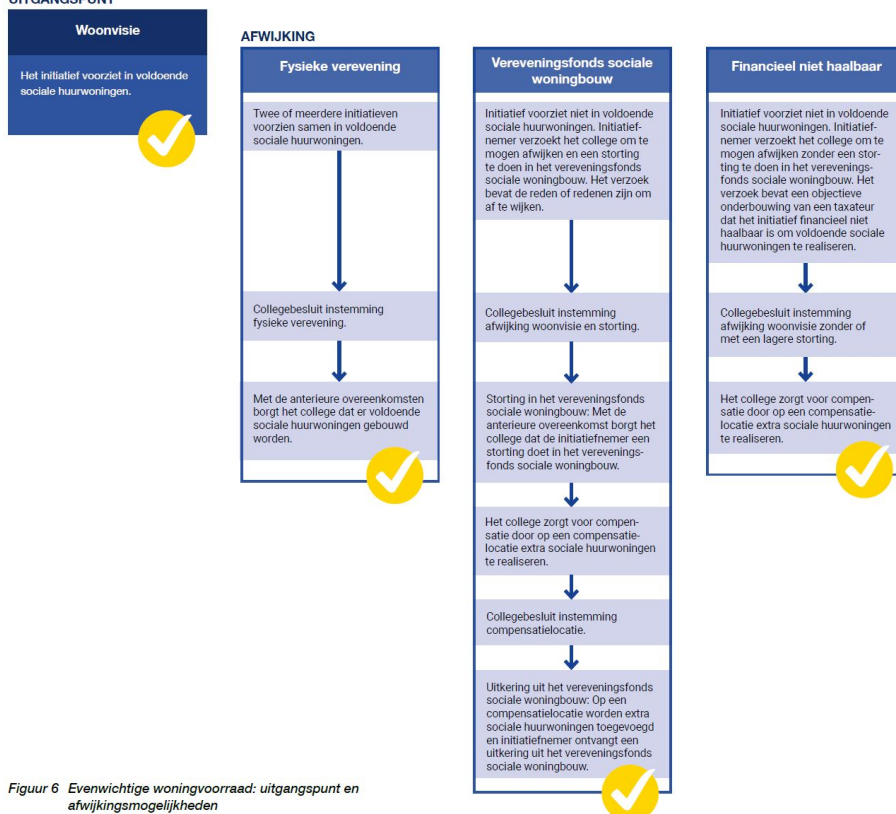
Uitkeringen uit het vereveningsfonds sociale woningbouw

Het college kan besluiten om de middelen in te zetten bij initiatieven waar één of meerdere extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De uitkering is net als de storting afhankelijk van de woningen die niet gerealiseerd worden in plaats van de sociale huurwoningen. Daarbij wordt een toets gedaan welk woningbouwprogramma conform de woonvisie mogelijk zou zijn op de ontwikkellocatie. Met andere woorden, een locatie moet ook van voldoende omvang zijn om het programma vanuit de woonvisie te

faciliteren. Het is een compensatie voor de lagere grondwaarde. De hoogte van de uitkering is gemaximeerd tot het verlies op de grondexploitatie. Er mag geen sprake zijn van staatsteun. Het toekennen van een uitkering is een bevoegdheid van het college en hiervoor is een collegebesluit nodig.

Een uitkering uit het vereveningsfonds is alleen aan de orde als er voldoende middelen in het fonds zitten en de sociale huurwoningen verhuurd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft. De betaling vindt plaats na oplevering van de sociale huurwoningen, dus als de woningen gereed gemeld zijn.

UITGANGSPUNT



Figuur 6 Evenwichtige woningvoorraad: uitgangspunt en afwijkmogelijkheden

4 Uitvoering

Dit hoofdstuk schetst de bevoegdheden van de raad en het college ten aanzien van het Programma.

Omschrijving	Rol van het college	Rol van de raad
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	
Periodiek actualiseren en vaststellen van het tarief voor de financiële bijdragen en de verevening sociale woningbouw	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve financiële bijdragen verbeteringen fysieke leefomgeving, vereveningsfonds sociale woningbouw en de reserve Vitaal buitengebied Boekel in de jaarrekening	Voordragen	Vaststellen
Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zoals beschreven in het programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	
Het doen van stortingen en onttrekkingen uit het vereveningsfonds sociale woningbouw	Vaststellen	
Afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet	Vaststellen	

5 Samenvatting

Samenvatting

Kostenverhaal en financiële bijdragen

**GEMEENTE
BOEKEL**
gastvrij & actief

Kostenverhaal

Gebiedseigen kosten	Plankosten	Op basis van de plankostenscan, bij kleine (woningbouw)plannen een vast bedrag en de kosten van de beroepsprocedure
	Nadeelcompensatie	Uitgekeerde nadeelcompensatie en proceskosten
	Bouw- en woonrijp maken	
	Parkeren	
	Overige kosten	Gemeentelijke kosten worden volledig doorbelast
Bovenwijkse voorzieningen	Infrastructuur	Op basis van PTP-criteria

Financiële bijdragen

Verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving	Wonen:			
	Sociale huur	€ 2.200	per woning	(er geldt een vrijstelling voor toegekaten instellingen)
	Starters woning	€ 3.000	per woning	
	Betaalbare koop	€ 4.200	per woning	
	Dure koop	€ 6.100	per woning	
	Overige functies	€ 2,10	per m² uitgeefbaar	
Verevening sociale woningbouw	Starters woning	€ 5.000	per woning	
	Betaalbare koop	€ 39.000	per woning	
	Dure koop	€ 113.000	per woning	

II Overzicht Documentenbijlagen

Bijlagen </join/id/regdata/gm0755/2025/9bbd9c50daca47c88dcc5242465503cf/nld@2025-05-21;06285433>