



Nota Kostenverhaal 2025 van de gemeente Houten

1. De Nota Kostenverhaal 2025 van de gemeente Houten vast te stellen.
2. De raad met bijgaande brief te informeren over de Nota Kostenverhaal 2025.

1. Inhoudsopgave

2. Samenvatting beleidskaders

3. Inleiding

- 3.1. Groeiopgave
- 3.2. Doel Nota
- 3.3. Afbakening, leeswijzer en monitoring

4. Het wettelijk kader

- 4.1. Twee sporen
- 4.2. Privaatrechtelijk spoor
- 4.3. Publiekrechtelijk spoor
- 4.4. Kostenverhaal: passend in gemeentelijk grondbeleid

5. Kostenverhaal is wettelijk verplicht

- 5.1. Bouwplannen
- 5.2. Kostensoorten
 - 5.2.1. Gemeentelijke plan- en apparaatskosten
 - 5.2.2. Bouw- en woonrijpmaken
 - 5.2.3. Onderzoeken
 - 5.2.4. Nadeelcompensatie
 - 5.2.5. Overige verhaalbare kosten

5.3. Gebiedsoverstijgende kosten

5.4. Uitzonderingen

6. Financiële bijdrage

- 6.1. Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren
- 6.2. Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad
- 6.3. Eisen om de financiële bijdrage te zekeren

7. Implementatie kostenverhaal: toepassing in Houten

- 7.1. Werkproces
- 7.2. Kostenverhaal: juridisch vastgelegd

8. Gebruik plankostenscan

- 8.1. Algemeen
- 8.2. Producten en activiteiten in de plankostenscan
- 8.3. Vaste bedragen bij kleine bouwactiviteiten, berekening op maat bij grote projecten
- 8.4. Regeling plankosten en plankostenscan
- 8.5. Verdeling plankosten per planfase
- 8.6. Verdeling plankosten naar initiatiefnemer en gemeente

Bijlage 1: Kostensoortenlijst

2. Samenvatting beleidskaders

Kostenverhaal gebiedsontwikkeling

Wie een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt in Houten, moet hiervoor in veel gevallen een bijdrage betalen aan de gemeente. Deze bijdrage is onder andere voor de kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Dit noemen we kostenverhaal.

Kostenverhaal is verplicht

Overheden zijn verplicht om hun kosten te verhalen op initiatiefnemers. Het sluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en de gemeente heeft daarbij de voorkeur. Als het niet



mogelijk is een overeenkomst te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt de gemeente de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Het wettelijk kader (artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit) schrijft voor bij welke activiteiten sprake is van een kostenverhaalsplicht. Dit zijn bijvoorbeeld het bouwen van woningen, bedrijfspanden, kantoren en winkels.

Alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan

Het kostenverhaal betreft alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan. Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit is de kostensoortenlijst. Op de kostensoortenlijst staat een breed scala van kosten van gebiedsontwikkeling. Van het opstellen van plannen, het kopen of onteigenen tot en met het bouw- en woonrijp maken van gronden, het aanleggen van publieke voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en nadeelcompensatie.

Kostenverhaal bij faciliterende ontwikkelingen

Kostenverhaal met de in deze Nota uitgeschreven instrumenten wordt toegepast bij ontwikkelingen waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. Dit wordt ook faciliterend of passief grondbeleid genoemd. Bij Publiek Private Samenwerking (PPS) en actief grondbeleid vindt kostenverhaal op een andere manier plaats. Bij actief grondbeleid worden gemeentelijke kosten betaald uit de opbrengsten van de verkoop van bouwgrond. Bij PPS is dat ook mogelijk maar kunnen partijen ook specifieke afspraken over kostenverhaal maken.

Kostenverhaal bij planologisch besluit

Kostenverhaal wordt toegepast als de bouwactiviteit ruimtelijk wordt toegelaten. Dus als er door ruimtelijke besluiten bouw mogelijkheden ontstaan die artikel 8.13 Omgevingsbesluit noemt. Het planologisch besluit bevat daarom kostenverhaalsregels. Het opnemen van die regels is niet verplicht als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. Er is sprake van kostenverhaal als er een planologisch besluit wordt genomen, maar er kan ook alleen een planologisch besluit worden genomen als het kostenverhaal verzekerd is.

Overeenkomst heeft de voorkeur

Kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. De gemeente Houten verhaalt haar kosten bij voorkeur via de privaatrechtelijke weg door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst (ao) en daaraan voorafgaand een intentieovereenkomst (io). Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten gemeente en de initiatiefnemer van de bouwactiviteit een intentie en anterieure overeenkomst, voordat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond. Voordeel daarvan is dat er sprake is van contractvrijheid in acht nemende de beginselen van behoorlijk bestuur en principes van redelijkheid en billijkheid. In de anterieure overeenkomst kunnen afspraken op maat worden gemaakt.

Geen overeenkomst dan publiekrechtelijk kostenverhaal

Is het niet mogelijk om een intentie en anterieure overeenkomst af te sluiten, dan wordt publiekrechtelijk kostenverhaal toegepast. Bij publiekrechtelijk kostenverhaal worden de regels over het kostenverhaal opgenomen in een omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor een bopa.

De gemeente kan onder voorwaarden afzien van kostenverhaal

In de volgende 3 gevallen kan het bevoegd gezag afzien van kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):

1. als er minder dan 10.000 euro verhaalbare kosten zijn.
2. als er geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken (als bedoeld in A3 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit).
3. als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen.

Afweging kostenverhaal van gebiedsoverstijgende kosten

Het bepalen van de bijdragen aan gebiedsoverstijgende kosten is niet in de deze Nota opgenomen. De gemeente Houten past kostenverhaal van gebiedsoverstijgende kosten toe nadat in een visie of programma de gewenste ontwikkelrichting is bepaald. Op basis van nadere uitwerking ondersteund met een kostenraming vindt kostenverhaal – beoordeeld op basis van ppt-criteria – plaats.

Bij kleinere bouwinitiatieven worden gebiedsoverstijgende kosten – beoordeeld op basis van ppt-criteria – verplicht en direct toepasbaar verhaald.

Afweging financiële bijdrage ter verbetering van de leefkwaliteit



Als onderdeel van de omgevingsvisie of programma zal bepaald worden of de gemeente Houten gebruik zal maken van haar bevoegdheid om een vrijwillige financiële bijdrage ter verbetering van de leefbaarheid te vragen. In deze Nota wordt dit verder niet uitgewerkt.

Een financiële bijdrage t.b.v. vereveningsfonds in voorbereiding

De gemeente Houten verkent de mogelijkheid om gebruik te maken van haar bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen voor het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad door de introductie van een vereveningsfonds. In deze Nota wordt dit verder niet uitgewerkt. Hiervoor wordt een aparte nota opgesteld en besluitvormend voorgelegd.

Splitsing gemeentelijke inzet in Anterieure Overeenkomst

In de Anterieure Overeenkomst wordt – na aftrek van reeds betaalde bedragen – het te betalen bedrag aan plan- en apparaatskosten gesplitst naar de inzet in de Ontwerp-fase en Realisatie/Nazorgfase. Betaling van deze bedragen vindt plaats voorafgaand aan de bijbehorende gemeentelijke inzet.

Verdelingsafspraken budget mogelijk maar gelimiteerd

Initiatiefnemer en gemeente kunnen verdelingsafspraken maken over het plankostenbudget in acht nemende de maximaal toe te passen verminderingpercentages (cf artikel 13.8 van de Omgevingsregels).

3. Inleiding

3.1 Groeiopgave

Houten staat voor een aanzienlijke uitdaging op het gebied van woningbouw. De Woonvisie zet in op de realisatie van circa 4.750 woningen in de periode tot 2040.

Het oorspronkelijke dorp Houten is via twee groeitaken gegroeid tot een kern van 50.000 inwoners. Dit vraagt om andere woonvormen. Uitgangspunt bij de realisatie van de 4.750 woningen is eerst inbreiding en daarna uitbreiding in Houten Oost. De toe te passen uitgangspunten zijn vastgelegd in de Woonvisie en de Doelgroepverordening. Daarnaast zijn er ook afspraken gemaakt met de regio.

De groeiopgave van Houten is te kwalificeren als een substantiële toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad. Deze groei vraagt om investeringen om aan de ambitie van een groene, gezonde en (verkeers-)veilige leefomgeving te blijven voldoen. Dus investeren is nodig om dit te behouden en verder te verbeteren.

Deze Nota is een instrument om (gedeeltelijke) dekking van deze investeringen te bewerkstelligen om de groeiopgave kwalitatief waar te maken.

3.2 Doel Nota

Deze Nota is te kwalificeren als zelfstandig uitvoerbaar beleid. In deze Nota wordt toegelicht op welke wijze de gemeente Houten haar kosten verhaalt. Op grond van de Omgevingswet (hierna: Ow) - van kracht per 1 januari 2024 - is de gemeente verplicht om kosten in rekening te brengen die zij maakt voor het mogelijk maken van nieuwe bouwplannen. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten, ook wel het kostenverhaal. De Nota beschrijft hoe de gemeente dit per verhaalbare kostensoort doet. Denk hierbij aan plankosten voor het opstellen of het toetsen van planologische wijzigingen of aanpassingen die moeten worden verricht aan de openbare ruimte.

Nieuw in de Ow is de bevoegdheid voor gemeenten om een afdwingbare financiële bijdrage te vragen voor investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren en/of om te zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad. Deze Nota geeft de kaders die van kracht zijn bij deze financiële bijdragen.

Onderstaand figuur 1 maakt inzichtelijk bij welke kosten sprake is van verplicht kostenverhaal (gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten) en bij welke kosten de gemeente een bevoegdheid heeft en op basis van vrijwilligheid een financiële bijdrage kan worden gevraagd.



Figuur 1 Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Omgevingswet

In deze Nota worden de kaders voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen vastgelegd. Op welke manier het verplichte kostenverhaal binnen de gemeente wordt ingevuld en onder welke voorwaarden een financiële bijdrage mogelijk is. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid over de wijze van kostenverhaal en de mogelijk te betalen financiële bijdragen. Het schrijft een uniforme werkwijze voor die geldt voor iedere initiatiefnemer die een nieuw bouwplan of bouwactiviteit binnen de gemeente wil realiseren.

3.3 Afbakening, leeswijzer en monitoring

Deze Nota verwoordt de mogelijkheden en uitgangspunten van kostenverhaal en financiële bijdragen. Deze Nota vervangt de eerdere Nota Kostenverhaal zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 11 oktober 2022.

In hoofdstuk 4 wordt vanuit het wettelijk kader (de Omgevingswet) de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke mogelijkheid van kostenverhaal toegelicht. De gemeente Houten verhaalt haar kosten bij voorkeur via de privaatrechtelijke weg. Vervolgens wordt vanuit de Nota Grondbeleid toegelicht bij welke soorten grondbeleid het kostenverhaal van toepassing is.

Hoofdstuk 5 gaat nader in – vanuit het wettelijk kader - op de uitgangspunten en bij welke kostensoorten sprake is van verplicht kostenverhaal. Dit is aan de orde bij gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten¹. De gebiedseigenkosten bestaan uit gemeentelijke plan- en apparaatskosten, bouw en woonrijpmaken, onderzoeken, nadeelcompensatie en overige verhaalbare kosten. Ook wordt nader ingegaan op het kostenverhaal van gebiedsoverstijgende kosten.

Hoofdstuk 6 richt zich - ook vanuit het wettelijk kader - op de mogelijkheden om een financiële bijdrage te zekeren.

1) In de Omgevingswet zijn de bovenwijkse voorzieningen vervangen voor gebiedsoverstijgende werken, zijnde werkzaamheden en maatregelen waarvan meer dan één kostenverhaalgebied profijt heeft.



Hoofdstuk 7 beschrijft op welke manier het kostenverhaal en de mogelijke financiële bijdrage contractueel wordt vastgelegd en wordt geïmplementeerd in de werkprocessen binnen de gemeente Houten.

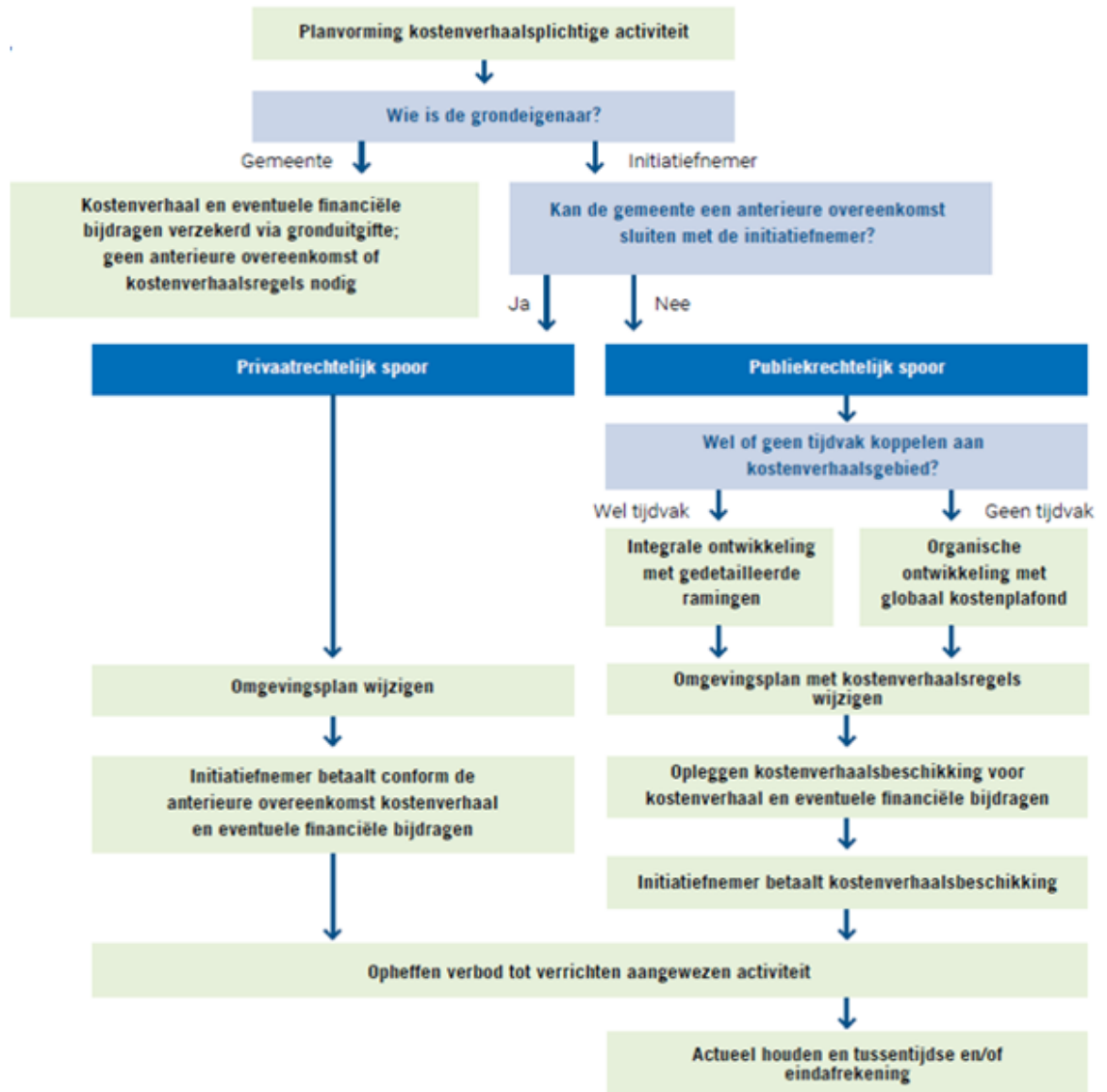
Hoofdstuk 8 gaat in op welke manier het kostenverhaal van de plan- en apparaatskosten binnen de gemeente Houten moet worden toegepast.

Periodieke actualisatie van deze Nota is nodig op basis van de meest actuele inzichten en wetgeving. Uitgangspunt hierbij is normaliter een termijn van vier jaar. Inzichten vanuit de nog op te stellen Omgevingsvisie kunnen aanleiding zijn om deze Nota eerder te actualiseren.

4 Het wettelijk kader

4.1 Twee sporen

De wettelijke basis voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen ligt in de Omgevingswet. Daarin staat dat overheden verplicht zijn om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en de gemeente heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt de gemeente Houten de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een bopa. In figuur 2 zijn deze twee sporen weergegeven.





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

De gemeente Houten verhaalt haar kosten bij voorkeur via de privaatrechtelijke weg door middel van het sluiten van een anterieure en daaraan voorafgaand een intentieovereenkomst.

4.2 Privaatrechtelijk spoor

De gemeente maakt privaatrechtelijke afspraken met een initiatiefnemer over de kostenverhaalsplichtige activiteit en legt deze vast in een anterieure overeenkomst. De afspraken gaan o.a. over de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en de mogelijke financiële bijdragen. De anterieure overeenkomst wordt ondertekend voordat de planologische maatregel (het omgevingsplan of de bopa) is 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 eventuele financiële bijdrage zijn bij het privaatrechtelijke spoor ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor. De publiekrechtelijke regeling van het kostenverhaal heeft wel een schaduwwerking op de onderhandelingen in het privaatrechtelijke spoor. De publiekrechtelijke regeling vormt bij een juridisch geschil voor de burgerlijke rechter een referentiekader. De contractvrijheid wordt verder begrensd door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waarbij de gemeente moet handelen vanuit de principes redelijkheid en billijkheid.

Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst wordt een intentieovereenkomst gesloten. De intentieovereenkomst gaat in op de procesafspraken 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.

De Anterieure overeenkomst is 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.

4.3 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 kostenverhaals-gebied kostenverhaalsregels² op in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften bij een bopa.

Hier staat onder andere beschreven:

- welke kosten worden verhaald.
- hoe die kosten over de bouwactiviteiten in het gebied worden verdeeld.
- hoe en wanneer een eindafrekening plaatsvindt.

Wie wil bouwen, moet bij de gemeente een kostenverhaalsbeschikking vragen.

De Omgevingswet biedt twee mogelijkheden van publiekrechtelijk kostenverhaal:

1. kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling. Dan is er een concreet eindbeeld en tijdsplanning van de ontwikkeling. Het tijdvak is bepaald.
2. kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling. Dan ontbreken een tijdsplanning en een eindbeeld.

Kostenverhaal met tijdvak is voor gemeenten mogelijk bij een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een bopa. Kostenverhaal zonder tijdvak kan alleen via het omgevingsplan plaatsvinden.

4.4 Kostenverhaal: passend in gemeentelijk grondbeleid

De gemeente Houten heeft in 2024 de Nota Grondbeleid vastgesteld met als kern dat per locatie een uitvoeringsstrategie wordt bepaald met een onderbouwing van keuze uit een van onderstaande drie soorten grondbeleid. Relevant voor deze strategie is de mate waarin de overheid wil sturen op de kwaliteit van de locatie en het tempo van realisatie daarvan. Dat hangt vooral af van a) de maatschappelijke- en beleidsdoelen die de locatie dient, b) de belangstelling van marktpartijen voor de locatie, c)

²) Onder de Ow wordt het exploitatieplan vervangen door de 'kostenverhaalregels', die opgenomen worden in een omgevingsplan, of de 'kostenverhaalvoorschriften' die opgenomen worden in een bopa.



de financiële ruimte van de overheid en de financiële risico's die de ontwikkeling van de locatie met zich meebrengt, d) beschikbare capaciteit en e) gemeentelijke grondpositie op de locatie.

De soorten grondbeleid zijn:

- faciliterend grondbeleid, waarbij de overheid alleen of vooral stuurt via de regels en voorschriften in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor een bopa
- publiek-private samenwerking
- actief grondbeleid, waarbij de overheid grond koopt, bouw- en woonrijp maakt en als bouwkavels voor de verkoop aanbiedt

Voor een inhoudelijke toelichting van bovenstaande soorten grondbeleid wordt verwezen naar de Nota Grondbeleid 2024.

Kostenverhaal met de in deze Nota uitgeschreven instrumenten wordt toegepast bij faciliterende ontwikkelingen (passief grondbeleid). Bij PPS en actief grondbeleid vindt kostenverhaal op een andere manier plaats. Bij actief grondbeleid worden gemeentelijke kosten betaald uit de opbrengsten van de verkoop van bouwgrond. Bij PPS is dat ook mogelijk maar kunnen partijen ook specifieke afspraken over kostenverhaal maken.

5. Kostenverhaal is wettelijk verplicht

De Omgevingswet definieert bij welke type bouwplannen (in de Ob *activiteiten* genoemd) en bij welke kostensoorten er sprake is van verplicht kostenverhaal.

5.1 Bouwplannen

De Omgevingswet en meer in het bijzonder het Omgevingsbesluit maken het sluiten van een anterieure overeenkomst over kostenverhaal alleen mogelijk voor de volgende activiteiten (bouwplannen)³:

- 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.

5.2 Kostensoorten

Het verplicht kostenverhaal betreft alleen die kosten die op de kostensoortenlijst staan⁴. Op de kostensoortenlijst staat een breed scala aan kosten van gebiedsontwikkeling. Van het opstellen van plannen, het kopen of onteigenen tot en met het bouw- en woonrijp maken van gronden, het aanleggen van publieke voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en nadeelcompensatie. In bijlage 1 is de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Omgevingsbesluit weergegeven. Hieronder een meer algemene gerubriceerde indeling en toelichting van de kosten waarbij sprake is van verplicht kostenverhaal. De kostensoortenlijst definieert het wettelijk kader waar kostenverhaalsplicht van toepassing is.

- A) Gebiedseigen kosten:
 - Plan- en apparaatskosten
 - Bouw en woonrijpmaken
 - Onderzoeken
 - Nadeelcompensatie
 - Overige verhaalbare kosten
- B) Gebiedsoverstijgende kosten

3) Artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit

4) Artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit



5.2.1. Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente voor ruimtelijke projecten met de plankostenscan⁵. Op dit moment is de plankostenscan versie 2024 van kracht die geldig is voor ruimtelijke initiatieven vanaf 1 oktober 2024. Als een nieuwe versie wordt uitgebracht zal deze worden toegepast. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met kosten voor mogelijke zienswijzes, beroepsprocedures en planschadeverzoeken. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, moet de initiatiefnemer vergoeden aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, worden uiteraard niet in rekening gebracht aan de initiatiefnemer.

Voor kleine woningbouwactiviteiten berekent de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met een vast bedrag (zie ook paragraaf 8.3). Een activiteit is klein als het minder dan vijf woningen betreft. Hierbij geldt in algemeenschap dat voor deze kleinere bouwactiviteiten 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. In hoofdstuk 8 wordt het gebruik van de plankostenscan nader toegelicht.

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

5.2.2. Bouw- en woonrijp maken ⁶

Per gebied wordt bepaald of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouwen woonrijp maakt. Dit gebied – het zogenaamde kostenverhaalsgebied – kan bestaan uit verschillende niet-aaneengesloten delen. Er dient een functionele, geografische, stedenbouwkundige of civieltechnische samenhang te zijn tussen de beoogde ontwikkeling en de investeringen in het gebied. 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 plankosten, het voorbereiden en het toezicht op de werkzaamheden wordt bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Als de initiatiefnemer de openbare ruimte zelf aanlegt dan vraagt de gemeente een zekerheidstelling in de vorm van een bankgarantie dan wel in de vorm van een waarborgsom.

5.2.3. Onderzoeken ⁷

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.

5.2.4. Nadeelcompensatie ⁸

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. Op basis van vooraf verricht onderzoek naar de hoogte van de nadeelcompensatie wordt indien nodig door initiatiefnemer voor dit bedrag, te vermeerderen met een zekerheidstelling in de vorm van een bankgarantie dan wel in de vorm van een waarborgsom afgegeven.

5.2.5. Overige verhaalbare kosten

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.

5.3 Gebiedsoverstijgende kosten

Het kan voorkomen dat meerdere kostenverhaalsgebieden profijt hebben van de werken, zogenaamde gebiedsoverstijgende kosten. Denk bijvoorbeeld aan een rotonde, de verbreding of verbetering van de aansluiting op de rondweg. De gemeente zal op basis van Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid

5) Plankostenscan versie 2024; geldig vanaf 1 oktober 2024.

6) Bijlage IV kostensoorten A8, Ob; zie paragraaf...

7) Bijlage IV kostensoorten A1 en A10, Ob; zie paragraaf...

8) Bijlage IV kostensoorten A11, Ob; zie paragraaf...



(de zogenaamde PPT-criteria) de kosten van de werken toerekenen aan de kostenverhaalsgebieden en verhalen op de initiatiefnemer. Een toelichting op de PPT-criteria⁹:

- *Profijt*: de nieuwe ontwikkeling moet nut ondervinden van de te treffen werken, werkzaamheden en maatregelen.
- *Proportionaliteit*: indien meerdere gebieden profijt hebben van werken, werkzaamheden en maatregelen, moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.
- *Toerekenbaarheid*: er moet een causaal verband zijn tussen de te verhalen kosten en hetgeen in het kostenverhaalsgebied wordt ontwikkeld.

Om inhoud te geven aan de groeiopgave in Houten wordt gewerkt aan gebiedsvisies. Een binnenstedelijke gebiedsvisie – Centrum Molenzoom Koppeling - het zogenaamde CMK-gebied – en een buitenstedelijke gebiedsvisie; te weten Houten-Oost. Kostenverhaal van gebiedsoverstijgende kosten is mogelijk nadat in een visie of programma de gewenste ontwikkelrichting is bepaald. Op basis hiervan kunnen de gebiedsoverstijgende werken nader worden uitgewerkt ondersteund met een kostenraming. De uitwerking van voornoemde visies is nodig om het kostenverhaal van gebiedsoverstijgende concreet te maken en toe te passen.

Naast voormelde gebiedsvisies is er sprake van enkele kleinere bouwinitiatieven. Bij elk van deze projecten zal beoordeeld worden of en zo ja in hoeverre kostenverhaal van gebiedsoverstijgende kosten aan de orde is. In het geval een werk noodzakelijk is en waar meerdere kostenverhaalsgebieden profijt van hebben dan is er sprake van verplicht en direct toepasbaar kostenverhaal.

Het bepalen van de bijdragen aan gebiedsoverstijgende kosten is niet in deze Nota opgenomen. Dit is niet mogelijk zolang de bouwstenen hiervoor – de gebiedsvisies - niet zijn vastgesteld.

De gemeente Houten past kostenverhaal van gebiedsoverstijgende kosten toe nadat in een visie of programma de gewenste ontwikkelrichting is bepaald. Op basis van nadere uitwerking ondersteund met een kostenraming vindt kostenverhaal – beoordeeld op basis van ppt -criteria – plaats.

Bij kleinere bouwinitiatieven worden gebiedsoverstijgende kosten – beoordeeld op basis van ppt -criteria – verplicht en direct toepasbaar verhaald.

5.4 Uitzonderingen

Het college van B&W kan in uitzonderlijke situaties afwijken en geen kostenverhaal toepassen. Dit kan als een gebiedsontwikkeling voor de gemeente een maatschappelijke meerwaarde heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur kan aantonen dat een gebiedsontwikkeling financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt of geen kosten verhaalt en een lagere of geen financiële bijdragen kan verhalen. 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.

De Omgevingswet¹⁰ biedt gemeenten de volgende drie gevallen om af te zien van kostenverhaal:

1. als er minder dan 10.000 euro verhaalbare kosten zijn.
2. als er geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken (als bedoeld in A3 tot en met A9 zoals opgenomen in bijlage 1).
3. als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen.

6 Financiële bijdrage

Gemeenten mogen financiële bijdragen vragen en verhalen op initiatiefnemers voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en om een evenwichtiger samenstelling van de woningvoorraad te bereiken. Een gemeente heeft de bevoegdheid om een financiële bijdrage¹¹ te vragen. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een gemeentelijke keuze. De gemeente kan op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

De financiële bijdragen hebben betrekking op:

9) Artikel 13.11 lid 1 Ow

10) Artikel 8.14 Omgevingsbesluit

11) Afdeling 13.7 Ow en artikel 8.21 Ob



6.1 Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren

Activiteiten die vallen onder kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving zijn:

- 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 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. De gemeente legt periodiek verantwoording af over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

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

De evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad betekent dat er voldoende sociale woningen toegevoegd worden. Een initiatiefnemer van een initiatief dat minder sociale woningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt dan de financiële bijdragen zodat deze woningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd 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 huurwoningen¹² te realiseren.
2. De beoogde compensatielocatie(s) is/zijn opgenomen in het omgevingsplan.
3. Het realiseren van de sociale huur- of koopwoningen leidt tot een (groter) tekort op de compensatielocatie(s).

6.3 Eisen om de financiële bijdrage te zekeren

De financiële bijdrage ter verbetering van de omgevingskwaliteit is bedoeld voor de ontwikkeling van een gebied op basis van een omgevingsvisie of programma. In de omgevingsvisie of het programma zal het verband tussen de activiteit (lees: het werk) en de kwalitatieve bijdrage die hiermee geleverd wordt aan de integrale gebiedsontwikkeling ter verbetering van de omgevingskwaliteit aangetoond moeten worden.

De omgevingsvisie of een programma moet de hoofdlijnen van de bekostiging en planning van de ontwikkeling van het gebied uiteen zetten. De investeringen waarvoor een bijdrage nodig is, moeten benoemd worden en tevens moet een indicatie van de benodigde bijdrage worden gegeven.

De omgevingsvisie of programma moet dus:

- het gebied omschrijven of aangeven dat ontwikkeld wordt;
- het verband aangeven tussen de activiteit en de ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen;
- ingaan op de financiering van de ontwikkeling;
- een indicatie geven van de gewenste bijdrage;
- ingaan op de planning en realisatie van de ontwikkeling.

De nadere uitwerking van de omgevingsvisie naar een programma (of in de vorm van een uitvoeringsprogramma¹³) is nodig om het kostenverhaal van financiële bijdrage ter verbetering van de leefkwaliteit concreet te maken en toe te passen.

De Omgevingswet geeft niet veel houvast over de betekenis van de term “*gebied*”. Duidelijk is wel dat het gebied binnen de begrenzing van de omgevingsvisie moet vallen. De Omgevingswet bepaalt dat een omgevingsvisie het gehele grondgebied van een gemeente betreft. Een gebied is daarmee een specifiek gebied wat ontwikkeld of getransformeerd wordt binnen de gemeentegrens van Houten. Het gebied valt buiten een potentieel kostenverhaalgebied omdat in dat geval de kosten via het reguliere kostenverhaal verhaald worden.

¹² Conform de Wet op de huurtoeslag

¹³ De vorm waarin de uitwerking wordt opgepakt kan op een later moment nader worden bepaald



Als onderdeel van de vaststelling van de omgevingsvisie wordt bepaald of de gemeente Houten gebruik maakt van haar bevoegdheid om een vrijwillige financiële bijdrage ter verbetering van de leefkwaliteit te vragen. In deze Nota wordt dit verder niet uitgewerkt.

Voor een financiële bijdrage gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad is het nodig om de compensatielocatie(s) op te nemen in de omgevingsvisie, dan wel een daaraan verbonden uitvoeringsprogramma. De gemeente Houten verkent de mogelijkheden om met beleidsregels voor verevening te sturen op een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. Deze Nota schets de kaders waarbinnen verevening, inhoud kan krijgen. Verkend wordt om de compensatie te borgen met een door de gemeenteraad in te stellen reserve voor sociale woningen (hierna aangeduid als 'het vereveningsfonds'). In de beleidsregels voor verevening worden dan regels opgenomen voor stortingen in het fonds en bijdragen uit de fonds. Voornoemd vereveningsfonds wordt in de vorm van een beleidsnotitie nader uitgewerkt en geconcretiseerd en zal vervolgens besluitvormend worden voorgelegd.

De gemeente Houten verkend de mogelijkheid om gebruik te maken van haar bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen voor het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad door de introductie van een vereveningsfonds. In deze Nota wordt dit verder niet uitgewerkt.

7. Implementatie kostenverhaal: toepassing in Houten

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op welke manier het verplicht kostenverhaal kan worden toegepast in werkprocessen (7.1) en contractueel kan worden vastgelegd (7.2) bij de gemeente Houten. De doorontwikkeling van het op hoofdlijn beschreven werkproces (in paragraaf 7.1) wordt de komende maanden opgepakt, uitgewerkt en geconcretiseerd en zal vervolgens besluitvormend worden voorgelegd.

7.1 Werkproces

Het ruimtelijk proces begint met de intake tafel. Als een initiatiefnemer wil (ver)bouwen, maar dit past niet binnen het geldende bestemmings- of omgevingsplan dan legt hij zijn initiatief voor aan de intake tafel. Ambtelijk wordt het initiatief bekeken en een eerste inschatting gemaakt of het initiatief *wenselijk* is. De intake tafel komt tot een advies waarbij een positief advies te kwalificeren is als wenselijk en in aanmerking komt om over te gaan naar de haalbaarheidsfase. Het is in deze initiatieffase tevens van belang dat beoordeeld wordt in hoeverre er capaciteit beschikbaar is om bij een positief advies van de intake tafel het planinitiatief te begeleiden. De bron voor deze beoordeling wordt geboden door een toets aan het portfolio-management.

De intake tafel geeft aan of het initiatief te kenmerken is als een activiteit waar kostenverhaal verplicht is of waar de activiteit vanuit de vigerende legesverordening wordt beoordeeld en afgehandeld (geen sprake van verplicht kostenverhaal). In het geval van verplicht kostenverhaal wordt een – als sluitstuk van de initiatieffase – een intentieovereenkomst opgesteld en samen met het advies van de intake tafel besluitvormend aan het college voorgelegd. De intentieovereenkomst gaat nader 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. Nadat aan de gemeente de initiatiefnemer de gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de haalbaarheidsfase zoals vastgelegd in de intentieovereenkomst zijn betaald, start de gemeente haar werkzaamheden.

Na een positieve beoordeling door de intake tafel wordt een RO-projectleider of -manager benoemd (beoordeeld vanuit portfolio-management) als trekker c.q. begeleider van het planinitiatief. De RO-projectleider draagt de overall verantwoordelijkheid om het integrale proces van start tot en met oplevering en nazorg te begeleiden en aan te sturen. De RO-projectleider zorgt voor het tijdig en compleet opstellen van de benodigde stukken en de afstemming met initiatiefnemer, omgevingstafel, het bestuur en externe partijen (waaronder participatie). De RO-projectleider werkt nauw samen met de jurist grondzaken en planeconoom. De jurist grondzaken zorgt voor de juridische contractering en de planeconoom voor de financiële sturing en bewaking. Deze zogenaamde projectdriehoek legt het planinitiatief na een positief advies van de intake tafel voor aan de omgevingstafel.

De omgevingstafel zal – bij start van de haalbaarheidsfase – relevante beleidsmatige input leveren aan de initiatiefnemer. De omgevingstafel definieert kaders en criteria. De initiatiefnemer werkt het plan uit op basis van de verstrekte input. De gemeente toetst vervolgens of het uitgewerkte plan voldoet. Als er in beginsel een haalbaar, maakbaar en financierbaar plan voorligt dan wordt als onderdeel van deze haalbaarheidsfase een concept anterieure overeenkomst opgesteld. Na overeenstemming tussen initiatiefnemer en gemeente over deze anterieure overeenkomst wordt het uitgewerkte plan samen met



de overeenkomst besluitvormend voorgelegd aan het college. In de anterieure overeenkomst worden gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de ontwerp en uitvoeringsfase, eventuele nadeelcompensatie, uitvoeringskosten en andere relevante kosten opgenomen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, brengt de gemeente de planologische maatregel in procedure.

In het geval het initiatief een gemeentelijk locatie betreft is er geen anterieure contractering nodig. De intaketafel zal de gemeentelijke locaties c.q. initiatieven op wenselijkheid en beschikbare capaciteit moeten beoordelen. Na een positieve beoordeling in de vorm van een intaketafel-advies start de haalbaarheidsfase door een inhoudelijke en actieve rol van de omgevingstafel. Ook bij gemeentelijke projecten (of PPS) is het van belang om de projectdriehoek te formeren. De jurist richt zich in dat geval op de contractering met een derde(n) of om te komen tot ontwikkeling van het planinitiatief. De planeconoom richt zich op het opstellen van de grondexploitatie, het besluitvormend voorleggen van de financiële kaders en na vaststelling op de financiële bewaking en aansturing.

De doorontwikkeling van voornoemd werkproces wordt de komende maanden opgepakt, uitgewerkt en geconcretiseerd en zal vervolgens besluitvormend worden voorgelegd.

7.2 Kostenverhaal: juridisch vastgelegd

Het uitgangspunt is dat gemeente Houten met initiatiefnemers een privaatrechtelijke overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en zo nodig mogelijk toekomstige financiële bijdragen vastlegt.

De intaketafel rekent met een vast tarief conform de legesverordening voor de beoordeling van het initiatief en resulterend in een advies.

In de intentieovereenkomst wordt het kostenverhaal voor de haalbaarheidsfase gezekerd. Op basis van looptijd en inzet wordt een globale raming gemaakt van de verwachte inzet als input in de intentieovereenkomst. Als richtlijn geldt dat circa 30% van het plankostenbudget vanuit de ingevulde plankostenscan benodigd is.

Na positieve afronding van de haalbaarheidsfase wordt een anterieure overeenkomst ondertekend en wordt het verplicht kostenverhaal vastgelegd. Voor het kostenverhaal van de plan- en voorbereidingskosten wordt de plankostenscan gebruikt. De planinhoudelijke input vanuit de haalbaarheidsfase wordt verwerkt in de plankostenscan. In de anterieure overeenkomst wordt het bedrag aan plan- en voorbereidingskosten minus reeds betaalde bedragen als betalingsverplichting / kostenverhaal opgenomen voordat de ontwerpfase van start gaat. De reeds betaalde bedragen zijn hierbij het vaste tarief wat in rekening gebracht wordt bij de intaketafel en de circa 30% van het kostenverhaal wat in de intentieovereenkomst is toegepast.

Na ondertekening van de anterieure overeenkomst en betaling door de initiatiefnemer gaat de ontwerp-fase van start. In de ontwerp-fase worden de voorbereidende werkzaamheden voor de wijziging van de juridisch planologische procedure (bopa of Omgevingsplan) opgepakt en in procedure gebracht.

Naast voornoemde plan- en voorbereidingskosten bepaalt de gemeente per kostenverhaalsplichtige activiteit voor het kostenverhaalsgebied wat te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk. De te verhalen kosten kunnen binnen het kostenverhaalsgebied liggen (de gebiedseigen kosten), maar ook daarbuiten (de gebiedsoverstijgende kosten). In hoofdstuk 5 is reeds beschreven welke kosten kunnen voorkomen en op welke manier deze in de anterieure overeenkomst moeten worden opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten, die worden voorzien voor de ontwikkeling van het gebied, ten laste komen van de initiatiefnemer.

De aandachtspunten hierbij zijn:

- In aanvulling op het resultaat van de plankostenscan worden kosten voor mogelijke zienswijze, beroepsprocedures en planschadeverzoeken bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.
- In het geval de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken in het openbaar gebied - welke functioneel, geografisch, stedenbouwkundig of civieltechnisch samenhangen met het planinitiatief - verzorgt, dan worden deze kosten inclusief de bijbehorende plankosten, het voorbereiden en het toezicht op de werkzaamheden 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 dan wel in de vorm van een waarborgsom.
- Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer alle voor het planinitiatief benodigde onderzoeken laat uitvoeren. Mocht de gemeente onderzoeken laten uitvoeren, dan worden deze onderzoekskosten volledig doorbelast aan de initiatiefnemer.



- De tegemoetkoming in nadeelcompensatie belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer.
- Mocht er sprake zijn van nog overige conform de kostensoortenlijst te verhalen kosten dan worden ook deze volledig doorbelast aan de initiatiefnemer.
- In de intentie- en anterieure overeenkomsten opnemen dat kostenverhaal van gebiedsoverstijgende kosten aan de orde is. Voor ontwikkelingen gelegen in het CMK-gebied en Houten Oost geldt dat na vaststelling van de programmadelen van CMK respectievelijk Houten Oost het kostenverhaal van gebiedsoverstijgende kosten geëffectueerd kan worden. Voor ontwikkelingen gelegen buiten CMK en Houten Oost zal in de haalbaarheidsfase beoordeeld moeten worden of en zo ja in hoeverre er sprake is van kostenverhaal van gebiedsoverstijgende kosten. De inhoudelijke onderbouwing van de projectafdracht dient in de haalbaarheidsfase opgesteld te worden zodat deze in de anterieure overeenkomst bekrachtigd wordt.
- In de intentie- en anterieure overeenkomsten opnemen dat de gemeente Houten verkend om mogelijk gebruik te maken van haar bevoegdheid om een vrijwillige financiële bijdrage ter verbetering van de leefkwaliteit te vragen. Deze bijdrage zal als onderdeel van de vaststelling van de omgevingsvisie overwogen en nader onderbouwd moeten worden.
- Alle activiteiten vanuit het kostenverhaal worden jaarlijks geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index (cpi) alle huishoudens (2015=100).

8 Gebruik plankostenscan

Dit hoofdstuk gaat in op welke manier het kostenverhaal van de plan- en apparaatskosten binnen de gemeente Houten moet worden toegepast. De gemeente Houten maakt gebruik van de plankostenscan om de hoogte van de te verhalen plan- en apparaatskosten bij ruimtelijke projecten te bepalen.

8.1 Algemeen

Plan- en apparaatskosten zijn kosten van de inzet van medewerkers van de gemeente Houten bij ruimtelijke plannen. Er geldt een maximum voor deze plankosten. Onder de Omgevingswet zijn er twee rekenmodellen (ook beschreven in hoofdstuk 4) waarbij het maximum aan plan- en apparaatskosten wordt berekend. De twee rekenmodellen zijn:

1. kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling. Dan is er een concreet eindbeeld en tijdsplanning van de ontwikkeling. Het tijdvak is bepaald.
2. kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling. Dan ontbreken een tijdsplanning en een eindbeeld.

Rekenmodel 1 zal binnen de gemeente in de regel toegepast worden voor de ruimtelijke initiatieven

Rekenmodel 1 wordt binnen de gemeente Houten in de regel toegepast als kostenverhaal bij particuliere ruimtelijke initiatieven

8.2 Producten en activiteiten in de plankostenscan

De volgende producten en activiteiten worden als plan- en apparaatskosten¹⁴ aangemerkt:

Voorbereiden ruimtelijk plan:

- Opstellen omgevingsplan of omgevingsvergunning
- Stedenbouwkundig plan
- Beeldkwaliteitsplan

Uitvoeren ruimtelijk plan:

- Taxatie inbrengwaarde
- Taxatie aankoop onroerende zaken
- Onteigening
- Vestigen voorkeursrecht
- Inrichtingsplan openbare ruimte
- Voorbereiding en toezicht op uitvoering van civieltechnische werken
- Algemene financiële verantwoording van en bestuurlijke advisering over het project

8.3 Vaste bedragen bij kleine bouwactiviteiten, berekening op maat bij grote projecten

De plankosten verschillen bij kleine en grote bouwactiviteiten. Bij kleine bouwactiviteiten worden vaste bedragen voor de plankosten gerekend. In de Omgevingsregeling staat¹⁵ wat kleine bouwactiviteiten

¹⁴ In hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling zijn regels opgenomen waarmee een maximum wordt gesteld aan het kostenverhaal van plan- en apparaatskosten

¹⁵ Artikel 13.5 van de Omgevingsregeling



zijn en welke vaste bedragen daarbij worden gerekend. Alle overige bouwactiviteiten zijn grote bouwactiviteiten. Bij grote bouwactiviteiten worden de plankosten van geval tot geval berekend op basis van de producten en activiteiten¹⁶ die nodig zijn om het ruimtelijk plan te realiseren.

De vaste bedragen bij kleinere bouwactiviteiten zijn:

- a) € 7.718,- bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m²
- b) € 10.252,- bij:
 - het bouwen van een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties¹⁷
 - het bouwen van een hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden zonder bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie of winkelfunctie met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m², of een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
 - een uitbreiding met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte van een gebouw met een industrie functie, of een uitbreiding met niet meer dan een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
 - een uitbreiding van een ander gebouw dan bedoeld onder 1° tot en met 3° met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met niet meer dan een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties
 - kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 3.000 m² en niet meer dan 10.000 m²; of
 - een verbouwing¹⁸
- c) € 12.196,- bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000 m².
 - Voornoemde vaste bedragen worden binnen de gemeente Houten toegepast bij minder dan 5 woningen. Tot en met 4 woningen wordt gerekend als een kleinere bouwactiviteit en daarmee een vast bedrag per woning (uitgangspunt hierbij is dat er geen aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn).
 - Bij voornoemd vaste bedrag worden opgeteld de eventuele kosten van de producten en activiteiten m.b.t. slopen, ophogen en voorbelasten en bouw- en woonrijkmaken.

8.4 Regeling plankosten en plankostenscan

De regeling van de plankosten in hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling is voor grote bouwactiviteiten de juridische vertaling van een rekenmodel om de plankosten te berekenen, de zogenoemde plankostenscan. De plankosten worden berekend door per product of activiteit het benodigde aantal werkuren te vermenigvuldigen met het uurtarief van de medewerkers van de gemeente die worden ingeschakeld. In sommige gevallen is ook een schatting gemaakt van de kosten van een product of activiteit als geheel.

De twee rekenmodellen (in excel-omgeving) van de plankostenscan bevatten de tarieven die gelden vanaf 1 oktober 2024¹⁹. Deze rekenmodellen worden gebruikt voor het berekenen van de plankosten bij omgevingsplannen en omgevingsvergunningen voor een bopa waarover na 1 oktober 2024 een besluit wordt genomen.

8.5 Verdeling plankosten per planfase

Voor de inzet van de intaketafel geldt zoals aangegeven een vast tarief. De dekking van de inzet in de Haalbaarheidsfase (richtlijn: 30% van het resultaat van de plankostenscan) wordt gezekerd in de intentieovereenkomst. In de Anterieure Overeenkomst wordt het restant van het verplicht kostenverhaal van de plan- en apparaatskosten contractueel vastgelegd en heeft betrekking op de inzet in de Ontwerp, Realisatie en Nazorgfase.

Het is mogelijk dat in de ontwerpfase blijkt dat er geen onherroepelijke omgevingsplan of bopa tot stand komt. Het kostenverhaal wat betrekking heeft op de inzet in de realisatie en nazorg-fase is daarmee onverschuldigd. In de Anterieure Overeenkomst zal bij volledige betaling na ondertekening de terugbetaling – indien voornoemde zich voordoet – contractueel vastgelegd moeten worden.

Het volgende wordt voorgesteld. De planeconoom splitst het resultaat van de plankostenscan naar toebedeling naar ontwerp- en apart realisatie-/nazorgfase. De betalingsregeling krijgt inhoud door in

¹⁶ In de bijlagen XXXIV en XXXIVa bij de Omgevingsregeling is per product en activiteit aangegeven hoe het maximum van de plankosten wordt berekend.

¹⁷ [bijlage I bij het Besluit bouwen werken leefomgeving](#)

¹⁸ Conform artikel 8.13, onder e of f, van het Omgevingsbesluit

¹⁹ Staatscourant 2023, 35615



de Anterieure Overeenkomst minimaal twee betalingsverplichtingen op te nemen. Te weten; een apart bedrag voor de inzet in de Ontwerp-fase en apart voor de inzet in Realisatie en Nazorg-fase. Hiermee wordt terugbetaling voorkomen.

In de Anterieure Overeenkomst wordt – na aftrek van reeds betaalde bedragen – het te betalen bedrag aan plan- en apparaatskosten gesplitst naar de inzet in de Ontwerp-fase en Realisatie/Nazorgfase. Betaling van deze bedragen vindt plaats voorafgaand aan de bijbehorende gemeentelijke inzet.

8.6 Verdeling plankosten naar initiatiefnemer en gemeente

Het resultaat vanuit de plankostenscan geeft zicht op het beschikbare maximale budget aan plan- en apparaatskosten (zoals omschreven in H5) om het ruimtelijk plan van een initiatief tot aan opgeleverd/ge-realiseerd te brengen. De plankostenscan biedt de mogelijkheid om budgetverdelingsafspraken te maken tussen initiatiefnemer en gemeente (wie doet wat?). De plankostenscan stelt echter – in het geval een initiatiefnemer een activiteit uitvoert – wel een maximum percentage wat als zelfvergoeding kan worden doorbelast. In de plankostenscan worden drie minderingspercentages (als maximum; lager kan dus altijd) onderscheiden; te weten: 60%, 80% of 90%. De reden hiervoor is het volgende: ingeval een initiatiefnemer een activiteit uitvoert en het resultaat voorlegt aan de gemeente dan komt de gemeente in een toetsende rol (waar ook een deel van de geraamde inzet voor nodig is). Het vereist maatwerk om het mogelijk toe te passen verminderingspercentage te bepalen.

Initiatiefnemer en gemeente kunnen verdelingsafspraken maken over het plankostenbudget in acht nemende de maximaal toe te passen verminderingspercentages (cf artikel 13.8 van de Omgevingsregels).

Vastgesteld door het college van B&W d.d. 8 april 2025



BIJLAGE 1 Kostensoortenlijst

In het Ob is vastgelegd welke kostensoorten de gemeente verplicht moet verhalen. Zie onderstaand overzicht (tabel A van Bijlage IV van het Ob):

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 bopa, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A2 De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig [artikel 8.17, eerste lid](#)
- A3 De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- A4 Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
- A5 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
- A6 De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
- A7 De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
- A8 De kosten van de aanleg of wijziging van:
 - 1° wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;
 - 2° infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
 - 3° groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
 - 4° openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - 5° straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - 6° distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en
 - 7° riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
- A9 De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
- A10 De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A11 Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in [hoofdstuk 15 van de wet](#)
- A12 Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
- A13 De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
- A14 De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

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

- B1 De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in [artikel 13.11, eerste lid, van de wet](#), zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig [artikel 8.17, eerste lid](#)
- B2 De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- B3 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
- B4 De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1