

Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Barendrecht

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Barendrecht

gelezen het voorstel bij en de tekstinhoud van "Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen" d.d. 04-11-2025

Besluit;

Artikel I

Het "Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen", zoals opgenomen in Bijlage A vast te stellen;

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 13-11-2025

Aldus vastgesteld door college van burgemeester en wethouders van Gemeente Barendrecht, op 04-11-2025

de secretaris

L. van Zanten MSc

de burgemeester

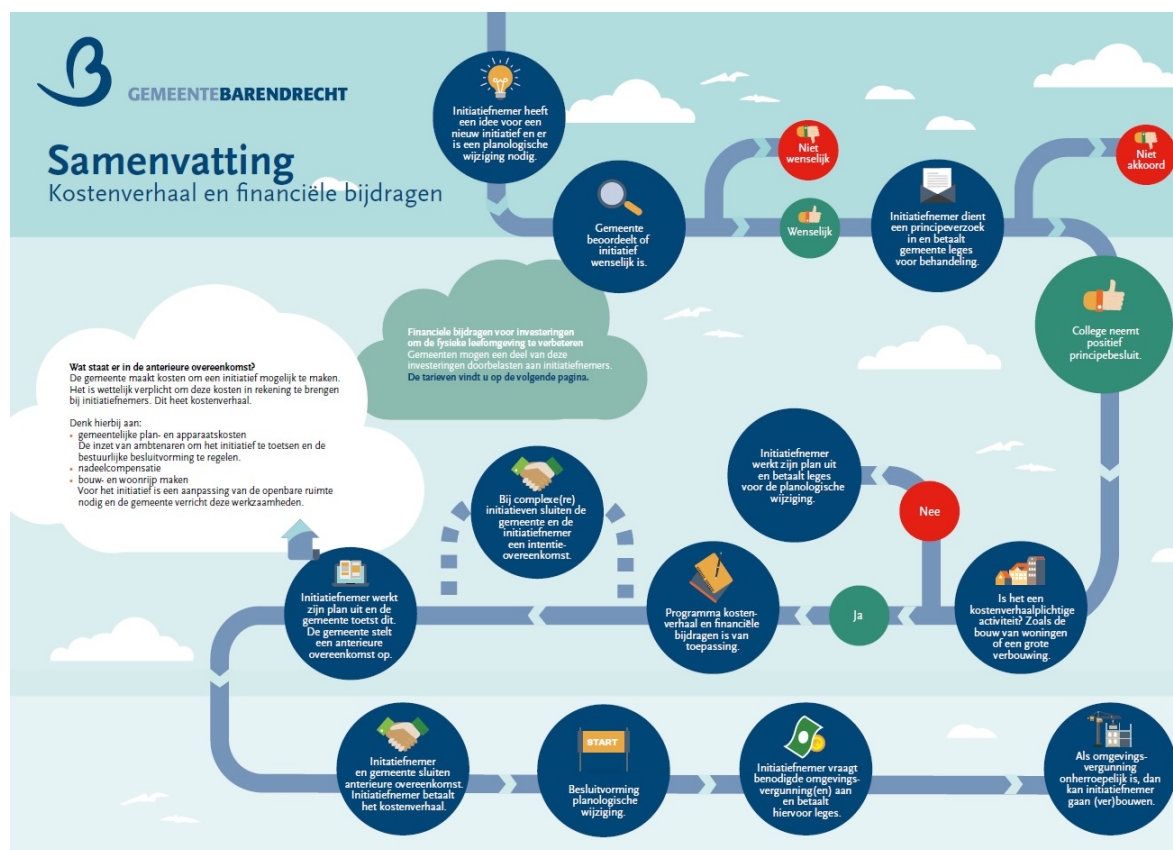
drs. R.E. Schneider

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen

1 Samenvatting

1.1 Samenvatting Kostenverhaal en financiële bijdragen



Financiële bijdrage	
Wonen	Bijdrage per woning
Sociale huur	€ 700
Betaalbare koop < € 405.000	€ 1.200
Middeldure huur en koop	€ 1.300
Dure koop of dure huur	€ 1.700
Bijdrage per m2 bvo	
Niet-wonen	€ 1,00

Verevening sociale woningbouw	
Grondgebonden woningen	
Betaalbare koop	€ 59.000
Middeldure huur en koop	€ 100.500
Dure huur en koop tot € 1,0 mln	€ 156.500
Dure huur en koop > € 1,0 mln	€ 289.000
Appartementen	

Verevening sociale woningbouw	
Betaalbare koop	€ 49.000
Middeldure huur en koop	€ 64.000
Dure huur en koop	€ 106.000

2 Inleiding

2.1 Inleiding

De gemeente faciliteert initiatiefnemers bij nieuwe bouwplannen. De gemeente maakt kosten voor deze initiatieven. Dit programma laat zien hoe die kosten worden verdeeld en wat dit voor initiatiefnemers betekent.

2.2 Waarom dit programma?

De gemeente moet kosten doorberekenen aan initiatiefnemers, dit is een wettelijk verplichting. Initiatiefnemers zijn bijvoorbeeld projectontwikkelaars en grondeigenaren. Dit doorbelasten heet kostenverhaal. Daarnaast investeert de gemeente in de verbetering van de leefomgeving. Initiatieven hebben hier ook profijt van en daarom belast de gemeente een deel van deze kosten door aan initiatieven. Dit staat in de Omgevingswet (hierna: Ow). Dit programma legt kort en duidelijk uit waarom en hoe dit gebeurt, en hoe de gemeente en initiatiefnemers samen de leefomgeving verbeteren.

2.3 Voor wie is dit programma?

Dit programma is bedoeld voor initiatiefnemers met nieuwe bouwplannen. Een nieuw bouwplan houdt in dat het plan niet past binnen het huidige omgevingsplan. Bijvoorbeeld de bouw van een of meerdere woningen of andere gebouwen.

Is er geen wijziging of afwijking van het omgevingsplan nodig? Dan zijn kostenverhaal en financiële bijdragen niet aan de orde en past de gemeente de legesverordening toe.

2.4 Wat heeft een initiatiefnemer eraan?

In het programma staat welke kosten en financiële bijdragen de gemeente verhaalt. Zo weten initiatiefnemers wat ze kunnen verwachten van de gemeente en wat de gemeente van initiatiefnemers verwacht.

2.5 Wat is status van dit programma?

Dit programma noemt voor de financiële bijdragen de investeringen en de (woningbouw)ontwikkelingen die uitsluitend gebruikt zijn om de financiële bijdragen te bepalen. Dit programma heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw)ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een apart bestuurlijk besluit nodig. De gehanteerde gegevens betreffen een inschatting op basis van herleidbare en beschikbare informatie; een momentopname dus. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook de ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien, zullen bijdragen aan de financiële bijdragen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen genoemd in dit programma.

2.6 Relatie Omgevingsvisie

Voor het verhalen van bepaalde kosten is het hebben van een gemeentelijke omgevingsvisie noodzakelijk. Bij het vaststellen van de omgevingsvisie kan een herziening van het kostenverhaal noodzakelijk zijn. In de toekomstige omgevingsvisie wordt in de uitvoeringsparagraaf aangegeven hoe omgegaan wordt met het kostenverhaal voor de ontwikkelingen die beleidsmatig mogelijk gemaakt worden middels de omgevingsvisie.

2.7 Participatie

Op basis van artikel 10.8 Omgevingsbesluit dient voor een programma aangegeven te worden hoe burgers bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat daarvan het resultaat is. Bij de vaststelling wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het participatiebeleid.

Het college ziet voor dit programma geen aanleiding om hierover een apart traject voor participatie op te zetten. Reden hiervoor is dat het kostenverhaal een voorzetting van de wettelijke verplichting van de

gemeente met uitzondering van het vereveningsfonds. Voor de verwerking en de hoogte van het vereveningsfonds hebben we ons laten adviseren door een externe adviseurs. Er heeft geen participatie plaatsgevonden met inwoners en ontwikkelaars omdat er sprake kan zijn van een economisch belang.

3 Hoe verhaalt Barendrecht haar kosten en financiële bijdragen?

3.1 Inleiding

Hoofdstuk 3 van dit programma beschrijft hoe de gemeente Barendrecht invulling geeft aan het kostenverhaal en financiële bijdragen. Wilt u meer lezen over het wettelijk kader? In bijlage I zijn de mogelijkheden verder uitgewerkt die de Ow geeft.

3.2 Wanneer is een initiatiefnemer kostenverhaal en financiële bijdragen verschuldigd?

Als onderstaande twee punten beiden aan de orde zijn dan verhaalt de gemeente de kosten en de financiële bijdragen.

1. Planologische wijziging

Voor een initiatief is een planologische wijziging nodig. Bijvoorbeeld de wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). Als hiervan geen sprake is dan zijn kostenverhaal en de financiële bijdragen niet aan de orde.

2. Kostenverhaalplichtige activiteit

Het initiatief betreft kostenverhaalplichtige activiteiten [1]. Denk hierbij aan de bouw van een of meerdere woningen, de bouw van een ander gebouw of een grotere verbouwing of transformatie. In bijlage I wordt dit uitgebreider beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde verruimde activiteiten [2], kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over de financiële bijdragen.

3.3 Contractering

Als een initiatiefnemer wil bouwen of verbouwen, maar dit past niet binnen het omgevingsplan dan kan hij een principeverzoek indienen. Het initiatief wordt tijdens het omgevingsoverleg behandeld. Hier wordt een inschatting gemaakt of het initiatief voorstelbaar is. De kosten die hiervoor verschuldigd zijn, zijn opgenomen in de legesverordening.

Leges

Voor de ruimtelijke afweging (fase van het omgevingsoverleg) brengt Barendrecht leges in rekening op basis van de legesverordening. Deze zijn verschuldigd naast het kostenverhaal. Ook voor het in behandeling nemen van een aanvraag van omgevingsvergunning is de initiatiefnemer leges verschuldigd. Ook deze leges vallen buiten het beleidskader van het kostenverhaal.

Bij een voorstelbaar plan neemt het college een principebesluit en sluit een intentieovereenkomst. Hiermee start de haalbaarheidsfase. Als het plan haalbaar is, sluit het college een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Nadat de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst heeft ondertekend en de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft betaald, start de gemeente met haar werkzaamheden.

In de anterieure overeenkomst worden ook, naast de gemeentelijke plan- en apparaatskosten en eisen die vanuit de gemeente aan het initiatief worden gesteld, eventuele nadeelcompensatie, uitvoeringskosten, andere relevante kosten en financiële bijdragen opgenomen. De gemeente brengt de planologische maatregel pas in procedure als de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend.

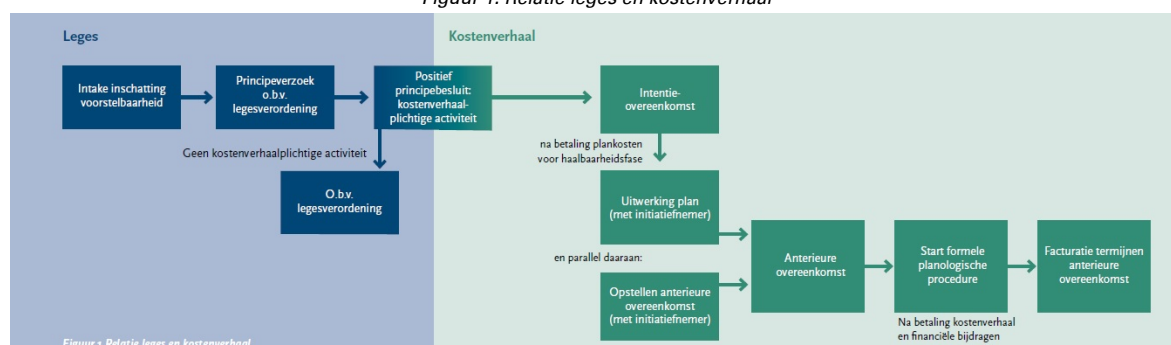
Bij complexe en/of grote initiatieven kan de gemeente overwegen om eerst een intentieovereenkomst te sluiten. De inzet van de gemeente kan bij complexe en/of grote initiatieven in de haalbaarheidsfase omvangrijk zijn. Het vooraf borgen van een deel van de plan- en apparaatskosten is daarom noodzakelijk. Dit voorkomt dat -als het initiatief niet haalbaar blijkt te zijn of niet doorgaat- de inzet van de gemeente onbetaald blijft. De intentieovereenkomst richt zich uitsluitend op de haalbaarheidsfase van een initiatief. Als het initiatief haalbaar blijkt en de initiatiefnemer zet het plan door, sluiten de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst.

Het uitgangspunt is dus dat Barendrecht met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit. Hierin legt zij de afspraken over onder andere het kostenverhaal en de financiële bijdragen vast. De anterieure overeenkomst geeft meer contractsvrijheid dan het publiekrechtelijk kostenverhaal. De afspraken in de anterieure overeenkomst zijn redelijk en billijk. Kan de gemeente geen anterieure overeenkomst sluiten? En wil zij de planologische maatregel toch mogelijk maken? Dan borgt de gemeente het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan. Indien nodig kan de gemeente de onderbouwing van de financiële bijdragen in het omgevingsplan nader onderbouwen in aanvulling op dit programma. Bij een BOPA wordt het kostenverhaal publiekrechtelijk geborgd met kostenverhaalsvoorschriften.

3.4 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 de 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 kan voldoen [3]. Als er sprake is van een betaling in termijnen dan geeft de initiatiefnemer een bankgarantie af voor het restant van het verschuldigde bedrag. De verplichting tot het stellen van aanvullende zekerheden is opgenomen in de Ow. De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie voor de nadeelcompensatie. De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod [4].

Figuur 1: Relatie leges en kostenverhaal



4 Welke kosten verhaalt Barendrecht?

4.1 Inleiding

Per kostenverhaalplichtige activiteit bepaalt de gemeente wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk. De te verhalen kosten kunnen binnen het kostenverhaalsgebied liggen, maar ook daarbuiten. Hieronder staat hoe de gemeente deze kosten bepaalt. Het uitgangspunt 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 III. Veel voorkomende situaties van te verhalen kosten worden hierna beschreven.

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

4.2 Samenvatting kostenverhaal

Het kostenverhaal in de gemeente Barendrecht ziet er schematisch als volgt uit:

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Gebiedseigen kosten	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Voor kleine bouwactiviteiten[5] en woningbouwinitiatieven 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 [6].

Categorie	Omschrijving	Toelichting
	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	De door de gemeente te maken kosten worden volledig doorbelast op de initiatiefnemer.
	Onderzoeken	Onderdeel van de apparaatskosten is 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.
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk.
Gebiedsoverstijgende kosten	Bovenwijkse voorzieningen	De gemeente belast de investeringen van bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid door aan initiatiefnemers.

4.3 Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente met de plankostenscan [7]. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. De uitkomst wordt geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, vergoedt de initiatiefnemer aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, brengt de gemeente uiteraard niet in rekening aan de initiatiefnemer. Voor deze kosten worden kortingspercentages[8] toegepast.

Voor kleine bouwactiviteiten[9] en woningbouwinitiatieven tot en met vier woningen hanteert het college vaste bedragen. Als voorwaarde geldt dat de inrichting van de openbare ruimte niet wordt aangepast. Als er wel aanpassingen noodzakelijk zijn, of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde is, dan berekent de gemeente de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan.

De volgende plankosten worden in rekening gebracht bij kleine bouwactiviteiten en woningbouwinitiatieven tot en met vier woningen. De bedragen zijn geldig tot de eerstvolgende actualisatie.

Tabel plankosten bij kleine bouwactiviteiten en woningbouwinitiatieven tot en met vier woningen

Activiteit	Bedrag	Bedrag per woning
één woning	€ 10.252	€ 10.252
twee woningen	€ 14.000	€ 7.000
drie woningen	€ 17.000	€ 5.667
vier woningen	€ 20.000	€ 5.000

4.4 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 bereid is om haar gronden te verkopen dan worden de gronden gewaardeerd tegen de marktwaarde.

De gemeente kan het openbaar gebied overnemen na aanleg van de openbare ruimte. Deze overname vindt dan plaats voor € 1, -. De kosten van de overdracht zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Als voorwaarde aan deze overname kan een garantieperiode met de initiatiefnemer voor de inrichting en het

onderhoud van het openbaar gebied worden overeengekomen. Ook kan er een door de initiatiefnemer te betalen afkoopsom voor toekomstig beheer- en onderhoud worden bepaald.

4.5 Bouw- en woonrijp maken [10] en bovenwijkse voorzieningen

Het is per ruimtelijke ontwikkeling verschillend wie het gebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Verzorgt de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken [11] in het openbaar gebied? Dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een bestekraming. Het is mogelijk om een eindafrekening te maken op basis van gerealiseerde kosten. De uit te voeren werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook de voorbereidingskosten en het toezicht en directievoering op de werkzaamheden worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Als de initiatiefnemer de openbare ruimte zelf aanlegt dan vraagt de gemeente een zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie. In het voorkomende geval wordt de aanbestedingsplicht aan de initiatiefnemer doorgelegd.

Het kan voorkomen dat meerdere kostenverhaalsgebieden profijt hebben van de werken, zogenaamde bovenwijkse voorzieningen. De gemeente rekent op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit de kosten van de werken toe aan de exploitatiegebieden en verhaalt deze op de initiatiefnemer.

4.6 Onderzoeken [12]

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de onderzoeken laat uitvoeren. Als de gemeente onderzoeken laat uitvoeren, dan belast zij de onderzoekskosten volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij bijvoorbeeld 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 plankosten en maakt onderdeel uit van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Eventuele onderzoeken naar aanleiding of ten tijde van een (hogere) beroepsprocedure belast de gemeente door.

4.7 Nadeelcompensatie [13]

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.

4.8 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. Daarmee is er geen sprake van verhaal van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze kosten maakt, dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan kosten voor slopen of bodemsanering.

5 Welke financiële bijdragen vraagt en verhaalt Barendrecht?

5.1 Inleiding

De gemeente Barendrecht investeert in de verbetering van de fysieke leefomgeving. Dit doet de gemeente om, met de groeiambitie voor ogen, het leefklimaat op niveau te houden. Het zijn investeringen die de algemene leefbaarheid verbeteren, het voorzieningenniveau van de gemeente vergroten en de nieuwe en bestaande inwoners van de gemeente de natuur, het landschap en recreatieve en infrastructurele netwerkvoorzieningen meer te laten ervaren. Deze investeringen heeft de gemeente vertaald in een financiële bijdrage. De financiële bijdrage verhaalt de gemeente op alle kostenverhaalplichtige activiteiten [14] en vraagt deze bij verruimde activiteiten [15] (de ruimtelijke ontwikkelingen). Dit hoofdstuk beschrijft welke financiële bijdragen Barendrecht vraagt en verhaalt.

5.2 Financiële bijdragen voor de fysieke leefomgeving

Bij kostenverhaalplichtige activiteiten verhaalt en bij verruimde activiteiten vraagt de gemeente financiële bijdragen fysieke leefomgeving. Deze financiële bijdragen bestaan uit investeringen waar het bestaande en nieuwe gebied profijt van hebben. De investeringen komen de fysieke leefomgeving van de hele ge-

meente Barendrecht ten goede. 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 het landschap en de natuur hebben een positief uitstralingseffect 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 - 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 uitstralingseffect op de nieuwe bouwplannen.

5.3 Financiële bijdragen van de gemeente Barendrecht

De financiële bijdragen voor wonen in de gemeente Barendrecht zijn gebaseerd op het verschil in vastgoedwaarde van de verschillende woningcategorieën. Hierbij wordt uitgegaan van de categorie sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop, dure koop en dure huur. De definitie en kenmerken van deze subcategorieën liggen vast in het Omgevingsprogramma Wonen. Het uitgangspunt is dat de dure woningcategorie relatief gezien de hoogste bijdrage betaalt. Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het programma. Het betreft dus nieuwbouw vermindert met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging.

De volgende financiële bijdragen gelden voor de functie wonen per woning. De bijdragen zijn geldig tot de eerstvolgende actualisatie.

Wonen	Bijdrage per woning
Sociale huur	€ 700
Betaalbare koop < € 405.000	€ 1.200
Middeldure huur en koop	€ 1.300
Dure koop of dure huur	€ 1.700

Voor alle niet-wonen functies geldt de bijdrage op basis van m2 bruto vloeroppervlakte (bvo) of kaveloppervlakte. De gemeente maakt voor de bijdrage niet-wonen geen specifiek onderscheid tussen de verschillende categorieën die er binnen niet-wonen kunnen zijn. Voor alle categorieën geldt dezelfde bijdrage per m2 bvo of kaveloppervlakte. Het omslagpunt hiervoor ligt bij een fsi van >1 [16].

Bijdrage per m² bvo	
Niet-wonen	€ 1,00

Het tarief voor de financiële bijdragen bepaalt de gemeente in een aantal stappen. In bijlage V worden deze stappen verder toegelicht.

Vrijgestelde functies

Gemeente Barendrecht hanteert een vrijstelling voor sociale huurwoningen. Dit is alleen het geval als een toegelaten instelling risicodragend met een grondexploitatie de woningen realiseert en zelf gaat verhuren. Sociale huurwoningen die particulier verhuurd worden, zijn niet vrijgesteld. Sociale woningen die door een marktpartij worden gerealiseerd als onderdeel van een meeromvattend bouwplan ook niet.

Daarnaast geldt een vrijstelling voor niet-commercieel maatschappelijk vastgoed.

5.4 Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

In het Omgevingsprogramma Wonen is het woningbouwprogramma dat de gemeente Barendrecht wil toevoegen opgenomen. Het woningbouwprogramma is zo opgesteld dat de gemeente een evenwichtige

samenstelling van de woningvoorraad bereikt. Een belangrijke opgave is het realiseren van voldoende sociale huurwoningen.

Het uitgangspunt van het Omgevingsprogramma Wonen is dat ieder nieuw initiatief voldoende sociale huurwoningen toevoegt. Er kunnen redenen zijn dat een initiatiefnemer voor een specifiek initiatief minder sociale huurwoningen wil realiseren en dus wil afwijken van het woningbouwprogramma uit het Omgevingsprogramma Wonen. Een initiatiefnemer kan het college verzoeken om hiervan af te wijken. Er zijn twee opties om te wijken:

- Afwijking door fysieke verevening;
- Afwijken met het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

De afwijkmogelijkheden en de procedure zijn verder beschreven in bijlage VI. Als het college besluit mee te werken aan afwijken met het Vereveningsfonds sociale woningbouw, hanteert hij de volgende normatieve tarieven.

Prijssegment [voetnoot 17] grondgebonden woningen	
Betaalbare koop	€ 59.500
Middeldure huur- en koopwoning	€ 100.500
Dure huur- en koopwoning (tot € 1,0 mln)	€ 156.500
Dure huur- en koopwoning (> € 1,0 mln)	€ 289.000

Prijssegment [voetnoot 18] appartementen	
Betaalbare koop	€ 49.000
Middeldure huur- en koopwoning	€ 64.000
Dure huur- en koopwoning	€ 106.000

6 Verantwoorden en actualisatie

6.1 Indexering en actualisatie

Het tarief voor de financiële bijdrage fysieke leefomgeving is een vast bedrag. Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee het tarief voor de financiële bijdragen. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere twee 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 V (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.

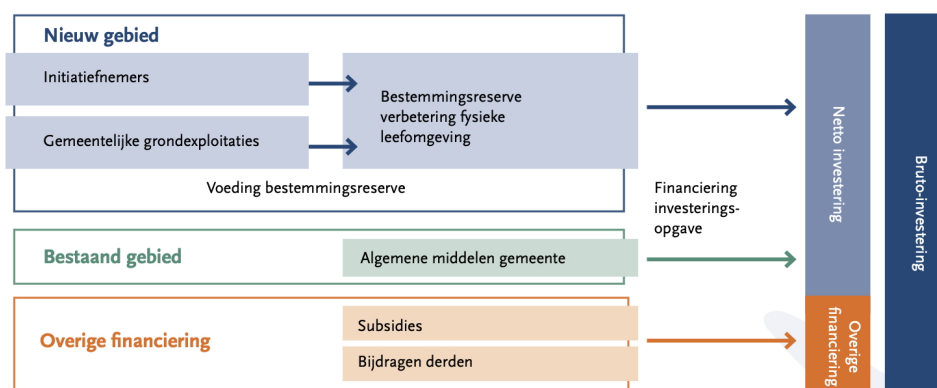
6.2 Bestemmingsreserve fysieke leefomgeving

De financiële bijdragen van initiatiefnemers en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de bestemmingsreserve fysieke leefomgeving. De bijdrage van de positieve gemeentelijke grondexploitaties verloopt via de reserve grondbedrijf. Het overige deel betaalt de gemeente uit de eigen (algemene) middelen.

De bestemmingsreserve fysieke leefomgeving kan enkel ingezet worden voor investeringen in de verbetering van de fysieke leefomgeving van Barendrecht.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de bestemmingsreserve bij ontvangst van de betaling. De positieve gemeentelijke grondexploitaties dragen bij als er in een jaar grond wordt uitgegeven en de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden. De bepaling van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening.

Figuur 2: Financiering investeringsopgave



Figuur 2 Financiering investeringsopgave

Per investering kan op basis van de procentuele verdeling tussen het bestaande gebied (81%) en het nieuwe gebied (19%) 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.

6.3 Hoofregel, vrijstelling en afwijken

De hoofdregel is dat de gemeente bij iedere nieuwe kostenverhaalplichtige activiteit haar kosten en de financiële bijdragen verhaalt. 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 door een toegelaten instellingen, waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft, met een eigen grondexploitatie gerealiseerd worden en daarna door de toegelaten instelling zelf geëxploiteerd worden;
- maatschappelijk vastgoed zonder winst oogmerk. Dit zijn bijvoorbeeld gemeenschapshuizen, sportverenigingen en wijkgebouwen.

Daarnaast heeft het college de bevoegdheid om in **uitzonderlijke situaties** af te wijken van het verhalen van de **financiële bijdrage**. Er moet worden voldaan aan de volgende twee voorwaarden:

1. De ruimtelijke ontwikkeling heeft een maatschappelijke meerwaarde. Onder maatschappelijke meerwaarde wordt verstaan: de ruimtelijke ontwikkeling geeft een belangrijke invulling aan de ambities van de gemeente met betrekking tot bijvoorbeeld de leefbaarheid, sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Of de ontwikkeling voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan de openbare ruimte of stedelijke omgeving én;
2. De initiatiefnemer kan objectief met een onderbouwing van een ter zake deskundige aantonen dat een ruimtelijke ontwikkeling financieel niet haalbaar is als de financiële bijdragen betaald moet worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie).

Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties een lagere of geen financiële bijdragen kan overeenkomen. Dit vormt een uitzondering en vraagt een gemotiveerd collegebesluit

7 Uitvoering

7.1 Inleiding

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

7.2 Inwerkingtreding

Dit programma kostenverhaal en financiële bijdragen treedt in werking op het moment dat het college van B&W dit programma heeft vastgesteld en gepubliceerd.

7.3 Governance

Omschrijving	Rol van het college	Rol van de raad
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	-
Instellen bestemmingsreserve fysieke leefomgeving	Voordragen	Vaststellen
Instellen van het tarief en het periodiek, indicatief iedere twee jaar of bij grote wijzigingen, actualiseren van het tarief voor de financiële bijdragen en de verevening sociale woningbouw	Vaststellen	-
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve fysieke leefomgeving in de programmabegroting en de jaarrekening na instellen van het tarief	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	-

Bijlage I Wettelijk kader

1 Inleiding

De wettelijke basis ligt in de Ow. De Ow is verder uitgewerkt in het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) en de Omgevingsregeling (hierna: Or).

2 Kostenverhaalsplicht en verbod [19]

Gemeenten zijn verplicht om bij kostenverhaalplichtige activiteiten [20] kosten [21] te verhalen. Hierbij geldt dat de toerekenbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied 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 kostenverhaalplichtige activiteit in het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning voor een BOPA. Als hiervan geen sprake is, is het kostenverhaal ook niet aan de orde.

Een gemeente is bevoegd en heeft daarmee de keuze om kosten niet te verhalen [22] als:

- Er minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is;
- Er geen verhaalbare kosten [23] zijn. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte;
- De verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen betreffen.

Verhaalbare kostensoorten

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

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. Dit kan in de vorm van een bankgarantie.

3 Financiële bijdragen [24]

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 kostenverhaalplichtige 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 [25], kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

De financiële bijdragen hebben betrekking op:

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

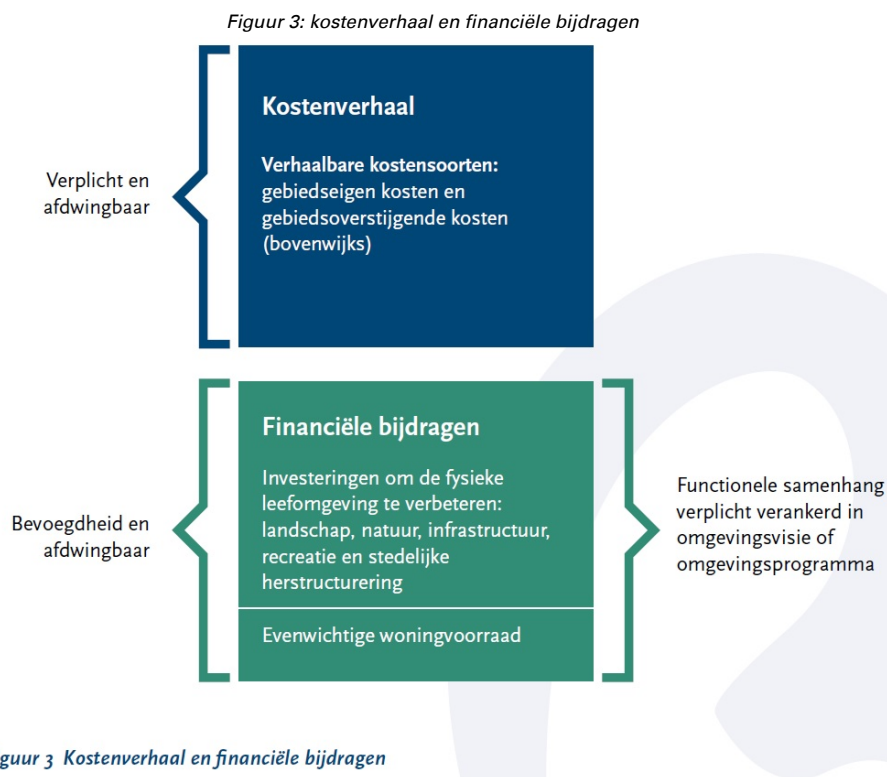
- Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad naar prijsklasse houdt in dat - naast middelduur segment en vrije sector, er ook voldoende sociale huur- en/of sociale koopwoningen toegevoegd worden. Een initiatief dat minder sociale huur- en/of koopwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt een financiële bijdrage zodat deze woningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd kunnen worden.

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

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

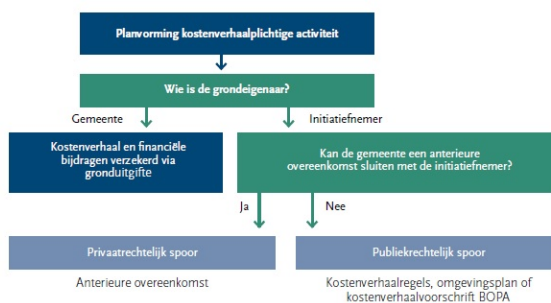
Het wettelijke kader van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zijn schematisch in figuur 3 weergegeven.



4 Hoe verhaalt een gemeente kosten?

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

Figuur 4: Privaatrechtelijke of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal en eventueel financiële bijdragen



Figuur 4 Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal en eventueel financiële bijdragen (Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022, bewerking GrondGidsen)

Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet, april 2022 (bewerking GrondGidsen)

5 Privaatrechtelijke spoor

Het privaatrechtelijke spoor, ook wel het anterieure spoor genoemd, heeft de voorkeur; zoals ook staat in de nota grondbeleid. Dit houdt in dat de gemeente met de initiatiefnemer afspraken maakt over de kostenverhaalplichtige activiteit. De afspraken gaan onder andere over de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en eventueel de financiële bijdragen. Deze afspraken leggen de gemeente en de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die de gemeente en de initiatiefnemer ondertekenen, voordat de planologische maatregel (het omgevingsplan of de BOPA) wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is vormvrij en vrijwillig voor beide partijen. Dit geeft de gemeente en de initiatiefnemer ruimte om maatwerk toe te passen.

Grondslag en kaders

De mogelijkheden voor kostenverhaal en 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 de nota legt de gemeente de kaders voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen vast. Dit is transparant en geeft initiatiefnemers duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en om de redelijkheid en billijkheid te waarborgen.

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

6 Publiekrechtelijk spoor

Als een gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst en zij brengt de planologische wijziging van een kostenverhaalplichtige activiteit in procedure dan moet zij het kostenverhaal publiekrechtelijk borgen. De gemeente neemt dan voor het kostenverhaalsgebied, het gebied waarbinnen de activiteit plaats vindt, kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften bij een BOPA.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de wet- en regelgeving (Ow, Ob en Or). Zo moet bijvoorbeeld onderbouwd worden dat de toerekenbare en verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Ook 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.

Bijlage II Begrippen

1 Inleiding

In deze begrippenlijst staan de op dit programma van toepassing zijnde artikelen uit de Omgevingswet (Ow) en het Omgevingsbesluit (Ob).

2 Anterieure overeenkomst

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

3 Bestaand gebied

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

4 Kostenverhaalplichtige activiteit (Ob)

Artikel 8.13 Ob:

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

5 Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen

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

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

6 Financiële bijdrage (Ow)

Vrijwillig maar ook deels publiekrechtelijk afdwingbare (afdeling 13.7 Ow) bijdragen voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en openbare sportvoorzieningen.

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

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

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

2. Onder de aanwijzing valt niet de aanleg van voorzieningen of het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving waarvoor kosten worden gemaakt die op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet geheel of gedeeltelijk moeten worden verhaald op degene die de betrokken activiteit verricht.

8 Bovenwijkse voorziening

De term 'voorziening' wordt in de Ow vervangen door 'werken, werkzaamheden en maatregelen'.

9 Bvo

Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

10 Kostenverhaalregels en -voorschriften (Ow)

Kostenverhaalregels, die opgenomen worden in een omgevingsplan, of de kostenverhaalvoorschriften die opgenomen worden in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

11 Nieuw gebied

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

12 Kostenverhaalsgebied

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

13 PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Ow.

14 Profijt

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

15 Toerekenbaarheid

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

16 Proportionaliteit

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

17 Regeling plankosten

De regels over plankosten in hoofdstuk 13 Or.

Bijlage III Kostensoorten bij kostenverhaal

1 A Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak

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

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

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

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

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

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

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

A8 De kosten van de aanleg of wijziging van:

- 1° wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;
- 2° infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
- 3° groenvoorzieningen, 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

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

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

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

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

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

Bijlage IV Specificatie investerings- en ontwikkelopgave

1 Investeringsopgave

Type investeringen	Gerealiseerd	Hard	Zacht	Ambitie	Totaal
Natuurontwikkeling	€ 250.000	€ 500.000	€ -	€ 3.300.000	€ 4.050.000
Infrastructuur	€ 1.901.876	€ 189.311	€ 668.981	€ 10.650.000	€ 13.410.168
Recreatie	-	€ 2.440.125	€ 6.759.892	€ 11.534.400	€ 20.734.417
Herstructurering	-	€ 8.580.700	€ 1.500.000	€ -	€ 10.080.700
Subtotaal	€ 2.151.876	€ 11.710.136	€ 8.928.873	€ 25.484.400	€ 48.275.285
%- t.b.v. berekening tarief	100%	100%	75%	50%	-
Totaal t.b.v. berekening	€ 2.151.876	€ 11.710.136	€ 6.696.655	€ 12.742.200	€ 33.300.867

2 Ontwikkelopgave

Type ontwikkelopgave			
Type ontwikkelopgave	Hard	Ambitie	Totaal
Woningbouw (aantal woningen)	-	-	-
Sociale huur	1.412	320	1.732
Middeldure huur	378	100	478
Goedkope koop	2	-	2
Middeldure koop	870	200	1.070
Dure koop of dure huur	1.730	422	2.152
Subtotaal	4.392	1.042	5.434
%- t.b.v. berekening tarief	100%	50%	-
Gewogen programma woningbouw	4.392	521	4.913
Overige functies (m2 terrein oppervlakte)	-	-	-
Bedrijventerrein	18.118	-	-
Maatschappelijk	2.898		
Subtotaal	21.016		
%- t.b.v. berekening tarief	100%	-	-
Gewogen programma overige functies	21.016	-	-

Bijlage V Stappen voor bepalen financiële bijdragen

1 Stap 1 investeringsopgave

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

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

Groep	Omschrijving	% Meegenomen in investeringsopgave
1. Hard	De investeringen zijn gerealiseerd in afgelopen vijf jaar (de periode 2019 tot en met 2023), of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. Zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	75%
3. Ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	50%

De afgelopen vijf jaar investeerde en de komende tien jaar investeert gemeente Barendrecht naar verwachting € 48,3 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto- investering. De ontvangen bijdragen en subsidies van derden zijn op dit bedrag al in mindering gebracht. In dit programma is € 33,3 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- Hard 100% x [€ 2,2 miljoen (gerealiseerd) + € 11,7 miljoen (nog te realiseren)] = € 13,9 miljoen
- Zacht 75% x € 8,9 miljoen = € 6,7 miljoen
- Ambitie 50% x € 25,5 miljoen = € 12,7 miljoen

De investeringen kwamen en komen voort uit onder andere het meerjarenprogramma, de programmabegroting en de structuurvisie. De investeringsbedragen zijn gebaseerd op de gerealiseerde kosten of een actuele kostenraming. De ramingen variëren van globale ramingen tot werkelijke kosten als het werk aanbesteed en uitgevoerd is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, sloop- kosten, aanlegkosten, plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen. Dit betekent dat subsidies en bijdragen van derden in mindering op het bruto investeringsbedrag zijn gebracht.

2 Stap 2 Toerekenen investeringsopgave aan het bestaand en nieuwe gebied

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaand gebied en voor een kleiner deel draagt het nieuwe gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed [26] in Barendrecht. Dit geeft als resultaat dat het bestaand gebied 81% en het nieuw gebied 19% van de investeringsopgave krijgt toegerekend.

-	Vastgoedwaarde	Verhouding	-
WOZ-waarde bestaand gebied	€ 9.487.676	81%	Bestaand gebied
Vastgoedwaarde ontwikkelopgave	€ 2.173.813.720	19%	Nieuw gebied
Totaal vastgoedwaarde	€ 11.660.848.396	100%	-

Het programma schetst de investerings- en ontwikkelopgave om de financiële bijdragen te bepalen. Het programma heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw)ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de in dit programma genoemde investeringen of (woningbouw) ontwikkelingen. Daarnaast betreft het een inschatting op basis van de beschikbare informatie medio 2024; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien, gaan de financiële bijdragen betalen.

3 Stap 3 Verdeling naar functies in het nieuw gebied

De functies in het nieuw gebied verdeelt gemeente Barendrecht in twee categorieën: wonen en overige. Om de investeringsopgave te verdelen over deze functies wordt de vastgoedwaarde van de ontwikkelop-

gave verdeeld over deze twee hoofdcategorieën. De categorie wonen is daarbij nog onderverdeeld in vier subcategorieën. Hierdoor kan per categorie het percentage van de totale vastgoedwaarde worden berekend.

Wonen	Woningen in ontwikkeling	Afslag i.v.m. status	Aantal t.b.v berekening	Vastgoedwaarde per woning	Totale vastgoedwaarde	% Vastgoedwaarde van het nieuw gebied
Sociale huur	1.732	160	1.572	€ 237.000	€ 372.564.000	17%
Betaalbare koop < € 405.000	2	0	2	€ 405.000	€ 810.000	0%
Middeldure huur en koop	1.548	150	1.398	€ 450.000	€ 629.100.000	29%
Dure koop of dure huur	2.152	211	1.941	€ 600.000	€ 1.164.600.000	54%
Totaal aantal woningen	5.434	-	4.913	-	€ 2.167.074.000	-
-						
Overig	Aantal m² uitgeefbaar/bvo	-	-	Grondwaarde per m² gemiddeld	-	-
Bedrijventerrein	18.118	-	-	€ 340	€ 6.160.120	0%
Maatschappelijk	2.898	-	-	€ 200	€ 579.600	0%
Totaal vastgoedwaarde ontwikkeling					€ 2.173.813.720	100%

4 Stap 4 Bepalen bijdragen per (sub)categorie

Op basis van de procentuele aandeel in de vastgoedwaarde volgens stap 3 kan de investering die is toegerekend aan het nieuwe gebied verdeeld worden. Door per categorie het bedrag te delen door het programma wordt de bijdrage per programma verkregen.

Categorie	Te verhalen investering per categorie	Financiële bijdrage (afgerond)	Eenheid
Wonen			
Sociale huur	€ 1,06 mln.	€ 700	Per woning
Betaalbare koop < € 405.000	€ 0,00 mln.	€ 1.200	Per woning
Middeldure huur en koop	€ 1,80 mln.	€ 1.300	Per woning
Dure koop of dure huur	€ 3,33 mln.	€ 1.700	Per woning
Overige functies	€ 0,02 mln.	€ 1	Per m² uitgeefbaar

Onderstaand zijn de te doorlopen stappen in één figuur weergegeven.

STAP 1 Bepalen investerings-opgave	Status investeringen	Netto investeringsbedrag	% meenemen in berekening	Netto investeringsopgave
	Gerealiseerd	€ 2,2 mln	100%	€ 2,2 mln.
	Hard	€ 11,7 mln	100%	€ 11,7 mln.
	Zacht	€ 8,9 mln	75%	€ 6,7 mln.
	Ambitie	€ 25,5 mln	50%	€ 12,7 mln.
	Totaal	€ 48,3 mln	-	€ 33,3 mln.

STAP 2 Toerekenen investeringen aan bestaand en nieuw gebied op investeringsniveau op basis van vastgoed-waarde/profijt	-	-	Vastgoedwaarde	% verdeling	Aandeel investeringsopgave
	Bestaand gebied	WOZ-waarde bestaand gebied	€ 9.487.034.676 mln.	81%	€ 27,1 mln.
	Nieuw gebied	Vastgoedwaarde ontwikkelopgave	€ 2.173.813.720 mln.	19%	€ 6,2 mln.
	Gemeente	Totale vastgoedwaarde	€ 11.660.848.396 mln.	100%	€ 33,3 mln.

STAP 3 Bepalen % vastgoedwaarde per (sub) categorie	Wonen	Woningen in ontwikkelopgave	Afslag i.v.m. status	Aantal t.b.v berekening	Vastgoedwaarde per woning	Totale vastgoedwaarde	% Vastgoedwaarde van het nieuw gebied
	Sociale huur	1.732	160	1.572	€ 237.000	€ 372.564.000	17%
	Betaalbare koop < € 390.000	2	0	2	€ 405.000	€ 810.000	0%
	Midden dure huur en koop	1.548	150	1.398	€ 450.000	€ 629.100.000	29%
	Dure koop of dure huur	2.152	211	1.941	€ 600.000	€ 1.164.600.000	54%
	Totaal aantal woningen	5.434	521	4.913	-	€ 2.167.074.000	-
	Overig	Aantal m2 overige	-	-	Grondwaarde per m2 gemiddeld	-	-
	Bedrijventerrein	18.118	0	18.118	€ 340	€ 6.160.120	0%
	Maatschappelijk	2.898	0	2.898	€ 200	€ 579.600	0%
	Totaal vastgoedwaarde ontwikkelopgave					€ 2.173.813.720	100%

STAP 4 Bepalen bijdrage per (sub)categorie	-	Aandeel investeringsopgave nieuw gebied	% Vastgoedwaarde	Investering per (sub)categorie	Aantal woningen/m2 uitgeefbaar	Financiële bijdrage (afgerond)	Eenheid
	Wonen	-	-	-	-	-	-
	Sociale huur	-	17%	€ 1,06 mln.	1.572	€ 700	Per woning
	Betaalbare koop < € 405.000	-	0%	€ 0,00 mln.	2	€ 1.200	Per woning
	Middeldure huur en koop	6,1 mln.	29%	€ 1,80 mln.	1.398	€ 1.300	Per woning
	Dure koop of dure huur	-	54%	€ 3,33 mln.	1.941	€ 1.700	Per woning
	Overige functies	-	0%	€ 0,02 mln.	21.016	-	Per woning
	Totaal nieuw gebied	-	100%	€ 6,2 mln	-	€ 1	Per m2 uitgeefbaar

Bijlage VI Verevening sociale woningbouw

1 Inleiding

Het college heeft op 14 mei 2024 het Omgevingsprogramma Wonen Gemeente Barendrecht vastgesteld. Dit omgevingsprogramma is het kader om de woningbouwprogrammering in Barendrecht beter af te stemmen op de woonbehoeften van de inwoners van de gemeente. Hierbij is sociale woningbouw en betaalbaar wonen een belangrijk thema. Het omgevingsprogramma kent dan ook een verdeling van het woningbouwprogramma op basis van woningprijscategorieën [27]. Voor de woningen die zijn vastgelegd in het Geactualiseerde Regioakkoord uit 2023 is de verdeling: 30% sociaal, 30% middelduur en 40% duur. Voor de toevoeging van woningen bovenop het regioakkoord hanteert de gemeente Barendrecht de navolgende uitgangspunten:

- Streven naar 30% sociale huur [28] op de totale woningvoorraad;
- Van alle nieuwbouw is het streven dat 2/3 betaalbaar [29] is;
- Van alle nieuwbouw is tenminste 30% sociaal.

Het Omgevingsprogramma Wonen gaat er dus van uit dat de gemeente een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad binnen haar gemeente wil bereiken. Daarom moet nieuwbouw (binnen het regioakkoord en woningen die daarbovenop worden gerealiseerd) voldoen aan het uitgangspunt dat ieder nieuw plan tenminste 30% sociale huurwoningen toevoegt. Alle initiatieven moeten dus voldoen aan de kaders van het Omgevingsprogramma Wonen. De gemeente heeft niet gekozen om vooraf en via de publiekrechtelijke regels van de Ow compensatiemogelijkheden te waarborgen door beoogde compensatielocatie(s) en de hieruit voortvloeiende verevening in haar omgevingsvisie of een programma vast te leggen. De gemeente legt een eventuele afwijking van de woningbouwverdeling in een nieuwbouwplan op een privaatrechtelijke wijze vast, nadat het college een positief besluit heeft genomen op een uitdrukkelijk schriftelijk verzoek van de initiatiefnemer.

2 Afwijken van 30% sociale huur

Een initiatiefnemer kan goede redenen hebben om voor een specifiek woningbouwplan minder sociale huurwoningen te realiseren. De initiatiefnemer wil of kan niet voldoen aan de uitgangspunten van de verdeling van de woningprijscategorieën uit het Omgevingsprogramma Wonen. De initiatiefnemer wil hiervan dus afwijken.

Deze beleidsregel is niet van toepassing op tijdelijke mantelzorgwoningen en splitsing van woningen.

3 Verzoek initiatiefnemer om te mogen afwijken

De initiatiefnemer kan het college verzoeken om af te wijken. De initiatiefnemer wil op zijn woningbouwplan minder sociale huurwoningen realiseren, waarmee de initiatiefnemer niet voldoet aan de vereiste van 30% sociale huur in zijn plan. Een verzoek van de initiatiefnemer om te mogen afwijken gebeurt altijd schriftelijk. De initiatiefnemer onderbouwt in zijn schriftelijke verzoek wat de reden is of redenen zijn om af te wijken. Denk hierbij aan argumenten op het gebied van ruimtelijke inpassing, goede ruimtelijke ordening of de haalbaarheid en exploitbaarheid van de sociale huurwoningen in het nieuwbouwplan.

Na ontvangst neemt het college een beargumenteerd besluit. Indien het college besluit om mee te werken aan het verzoek om minder sociale huurwoningen te realiseren dan de in de Omgevingsprogramma Wonen vastgelegde 30%, verbindt het college aan dit besluit randvoorwaarden. Het besluit kan bestaan uit het toestaan van afwijking door fysieke verevening of een afwijking met het storten van een compensatiebedrag in het vereveningsfonds sociale woningbouw.

4 Afwijking door fysieke verevening

De initiatiefnemer zorgt dat het totale woningbouwprogramma op meerdere locaties in totaal voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Voor alle locaties tezamen geldt dat tenminste 30% van de woningen sociale huurwoningen zijn. De initiatiefnemer doet aan het college het voorstel om op de alternatieve locatie(s) het tekort van de sociale huurwoningen in zijn nieuwbouwplan te compenseren. Als het college hiermee instemt, wordt in de anterieure overeenkomst(en) gewaarborgd dat het tekort van de sociale huurwoningen in het nieuwbouwplan ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt op de compensatielocatie. 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.

5 Afwijking met het storten van een compensatiebedrag in het vereveningsfonds sociale woningbouw

Het vereveningsfonds is een instrument om verevening tussen locaties mogelijk te maken. De initiatieven die te weinig sociale huurwoningen realiseren, storten een compensatiebedrag in het vereveningsfonds. De gemeente neemt daarmee de plicht over om te blijven voldoen aan het uitgangspunt van het Omgevingsprogramma Wonen om te streven naar 30% sociaal op de totale woningvoorraad. Hiervoor zet zij het vereveningsfonds in om te stimuleren dat particulieren initiatieven extra sociale huurwoningen realiseren bovenop de verplichte 30% sociaal. Ook kan het vereveningsfonds worden ingezet voor gemeentelijke grondexploitaties of plannen van toegelaten instellingen die meer sociale woningen realiseren dan de ondergrens van 30% sociaal.

Met het vereveningsfonds heeft het college een sturingsinstrument dat zorgt dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd. Het vereveningsfonds is een bestemmingsreserve. De ontvangen stortingen zet de gemeente alleen in om extra sociale huurwoningen te realiseren zoals beschreven in deze beleidslijn.

6 Verzoek van een initiatiefnemer

Als een initiatiefnemer niet zelf op een andere locatie het tekort aan woningen fysiek kan compenseren, dan kan de initiatiefnemer het college schriftelijk verzoeken om voor zijn nieuwbouwplan te mogen afwijken van het woningbouwprogramma uit het Omgevingsprogramma Wonen. Daarbij verzoekt de initiatiefnemer het college schriftelijk om een storting in het vereveningsfonds te mogen doen overeenkomstig de kaders en bedragen van deze beleidsnota. De gemeente kan dan zorgen voor de compensatie van de sociale huurwoningen op een nader te bepalen locatie in de toekomst. Het college bepaalt of het wil meewerken aan het verzoek en onderbouwt dit besluit.

7 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 van de verschillende woningcategorieën. 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 normatieve tarieven. Deze tarieven gelden totdat het college ze actualiseert. Het college doet dit periodiek. In bijlage VII staan een aantal voorbeelden.

Prijssegment [voetnoot 30] grondgebonden woningen	Tarief
Betaalbare koop	€ 59.500
Middeldure huur- en koopwoning	€ 100.500
Dure huur- en koopwoning (tot € 1,0 mln)	€ 156.500
Dure huur- en koopwoning (> € 1,0 mln)	€ 289.000

Prijssegment [voetnoot 30] appartementen	Tarief
Betaalbare koop	€ 49.000
Middeldure huur- en koopwoning	€ 64.000
Dure huur- en koopwoning	€ 106.000

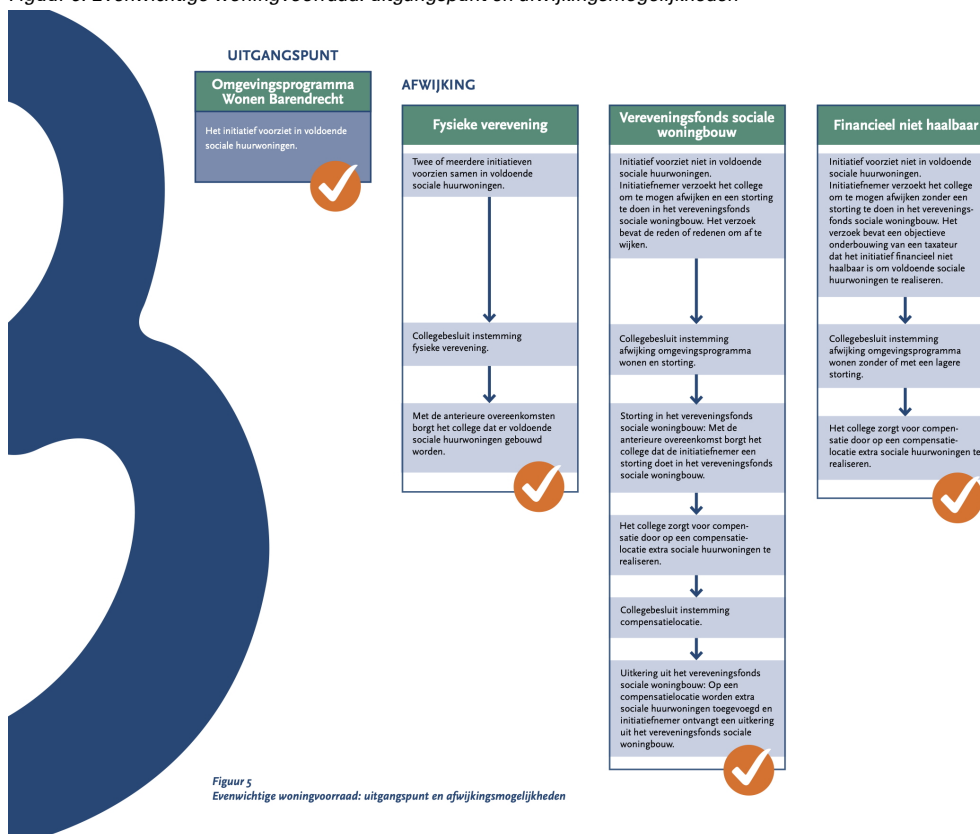
De initiatiefnemer doet de storting in het vereveningsfonds voordat de planologische procedure start of overlegt een bankgarantie wanneer de gemeente bij wijze van uitzondering instemt met een betaling in termijnen.

In het voorkomende geval dat een planologische wijziging niet vastgesteld of onherroepelijk wordt en er dus geen woningbouwplan komt, dan vervalt de verplichting om de storting te doen. Er worden dan geen woningen toegevoegd en er ontstaat dan geen tekort aan sociale huurwoningen.

8 Uitkeringen uit het vereveningsfonds

Het college kan besluiten om middelen in te zetten bij initiatieven waar één of meerdere extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd bovenop het minimum van 30% sociaal uit het Omgevingsprogramma Wonen. 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 of het woningbouwprogramma conform het Omgevingsprogramma Wonen mogelijk zou zijn op de ontwikkellocatie. Met andere woorden, een locatie moet ook van voldoende omvang zijn om het programma vanuit het 'Omgevingsprogramma Wonen' te faciliteren. Het is een compensatie voor de lagere grondwaarde. De hoogte van de uitkering is gemaximeerd tot het verlies op de grondexploitatie, c.q. businesscase. Er mag geen sprake zijn van staatsteun. Het toekennen van een uitkering is een bevoegdheid van het college en hiervoor is een collegebesluit nodig.

Figuur 5: Evenwichtige woningvoorraad: uitgangspunt en afwijkmogelijkheden



Figuur 5
Evenwichtige woningvoorraad: uitgangspunt en afwijkmogelijkheden

36

De uitkering uit het vereveningsfonds kan concreet worden ingezet voor:

- Dekking van het tekort in gemeentelijke grondexploitaties als gevolg van de realisatie van meer sociale woningen boven de 30%.
- Particuliere initiatieven die meer dan 30% sociaal realiseren waardoor de grondexploitatie/businesscase een tekort heeft.
- Initiatieven van toegelaten instellingen die voor eigen rekening en risico meer dan 30% sociale woningen realiseren op gronden/vastgoed (niet zijnde door gemeente uitgegeven gronden) die zij risicodragend voor die doeleinden hebben aangekocht.

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 huur- en/of betaalbare koopwoningen, dus als de woningen gereed gemeld zijn.

9 Overgangsregeling en inwerkingtreding

De regeling verevening sociale woningbouw geldt vanaf 1 januari 2025 voor alle nieuwe initiatieven. De regeling geldt niet voor reeds gesloten antieure overeenkomsten.

10 Hardheidsclausule

De hoofdregel is dat indien het college besluit mee te werken aan het verzoek van de initiatiefnemer om af te wijken van het aandeel sociaal uit het Omgevingsprogramma Wonen, zij van de initiatiefnemer een storting in het vereveningsfonds verlangt op basis van de tarieven uit deze nota. Het college kan in uitzonderlijke situaties hiervan gemotiveerd afwijken. Dit kan als het initiatief voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

- Het initiatief heeft een maatschappelijke meerwaarde. Onder maatschappelijke meerwaarde wordt verstaan dat het initiatief een belangrijke invulling geeft aan de ambities van de gemeente met betrekking tot bijvoorbeeld de leefbaarheid, veiligheid, kwalitatieve verbetering maatschappelijke cohesie van de omgeving, én;
- De initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een onafhankelijke ter zake deskundige kan aantonen dat het initiatief financieel niet haalbaar is als de storting in het vereveningsfonds gedaan moet worden. De gemeente toetst de bevindingen van de onafhankelijke ter zake deskundige en kan besluiten een eigen deskundige in te schakelen. Als blijkt dat de onderbouwing van de initiatiefnemer te rechtvaardigen is, wordt het college hierover positief geadviseerd.

Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt een lagere of geen storting in het vereveningsfonds kan overeenkomen. Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd collegebesluit.

11 Evaluatie

Het college evalueert periodiek de regeling verevening sociale woningbouw. De eerste evaluatie vindt plaats één jaar na vaststelling van de regeling verevening sociale woningbouw.

Bijlage VII Voorbeelden van een storting in het vereveningsfonds sociale woningbouw - grondgebonden woningen

1 Voorbeelden van een storting in het vereveningsfonds sociale woningbouw - grondgebonden woningen

Hierna volgt een aantal voorbeelden van de berekening van de storting in het vereveningsfonds voor grondgebonden woningen.

BIJLAGE VII

Voorbeelden van een storting in het vereveningsfonds sociale woningbouw – grondgebonden woningen

Hierna volgt een aantal voorbeelden van de berekening van de storting in het vereveningsfonds voor grondgebonden woningen.

Berekening afdracht aan vereveningsfonds	Woningbouwprogramma				Verschil		Sociale huur	
	Initiatief	Woonvisie					Aantal	Bijdrage
Sociale huur		0%	0,3	30%	-0,3	-30%	-	€ -
Betaalbare koop		0%	0,3	30%	-0,3	-30%	-	€ -
Midden dure huur en koop (dure koop 1)		0%	0,2	20%	-0,2	-20%	-	€ -
Dure huur en koop tot € 1,0 mln (dure koop 2)		0%	0,1	14%	-0,1	-14%	-	€ -
Dure huur en koop > € 1,0 mln	1	100%	0,1	6%	0,9	94%	0,3	€ 86,700
TOTAAL	1	100%	1,0	100%	-	0%	0,3	€ 86,700

Berekening afdracht aan vereveningsfonds	Woningbouwprogramma				Verschil		Sociale huur	
	Initiatief	Woonvisie					Aantal	Bijdrage
Sociale huur		0%	1,2	30%	-1,2	-30%	-	€ -
Betaalbare koop		0%	1,2	30%	-1,2	-30%	-	€ -
Midden dure huur en koop (dure koop 1)	2	50%	0,8	20%	1,2	30%	-	€ -
Dure huur en koop tot € 1,0 mln (dure koop 2)	2	50%	0,5	14%	1,4	36%	1,2	€ 187,800
Dure huur en koop > € 1,0 mln		0%	0,2	6%	-0,2	-6%	-	€ -
TOTAAL	4	100%	4,0	100%	-	0%	1,2	€ 187,800

Berekening afdracht aan vereveningsfonds	Woningbouwprogramma				Verschil		Sociale huur	
	Initiatief	Woonvisie					Aantal	Bijdrage
Sociale huur		0%	1,2	30%	-1,2	-30%	-	€ -
Betaalbare koop		50%	1,2	30%	0,8	20%	-	€ -
Midden dure huur en koop (dure koop 1)		0%	0,8	20%	-0,8	-20%	-	€ -
Dure huur en koop tot € 1,0 mln (dure koop 2)	2	50%	0,5	14%	1,4	36%	1,2	€ 187,800
Dure huur en koop > € 1,0 mln		0%	0,2	6%	-0,2	-6%	-	€ -
TOTAAL	4	100%	4,0	100%	-	0%	1,2	€ 187,800

Berekening afdracht aan vereveningsfonds	Woningbouwprogramma				Verschil		Sociale huur	
	Initiatief	Woonvisie					Aantal	Bijdrage
Sociale huur		0%	9,0	30%	-9,0	-30%	-	€ -
Betaalbare koop	10	33%	9,0	30%	1,0	3%	-	€ -
Midden dure huur en koop (dure koop 1)	10	33%	6,0	20%	4,0	13%	3,2	€ 308,800
Dure huur en koop tot € 1,0 mln (dure koop 2)	10	33%	4,2	14%	5,8	19%	5,8	€ 907,700
Dure huur en koop > € 1,0 mln		0%	1,8	6%	-1,8	-6%	-	€ -
TOTAAL	30	100%	30,0	100%	-	0%	1,2	€ 1.216,500

38

Bijlage VIII Voorbeelden van een storting in het vereveningsfonds sociale woningbouw - appartementen

1 Voorbeelden van een storting in het vereveningsfonds sociale woningbouw - appartementen

Hierna volgt een aantal voorbeelden van de berekening van de storting in het vereveningsfonds voor appartementen.

BIJLAGE VIII

Voorbeelden van een storting in het vereveningsfonds sociale woningbouw – appartementen

Hierna volgt een aantal voorbeelden van de berekening van de storting in het vereveningsfonds voor appartementen.

Berekening afdracht aan vereeningsfonds	Woningbouwprogramma					Verschil	Sociale huur	
	Initiatief	Woonvisie			Aantal		Bijdrage	
Sociale huur		0%	3,0	30%	-3,0	-30%	-	€ -
Betaalbare koop		0%	3,0	30%	-3,0	-30%	-	€ -
Midden dure huur en koop (dure koop 1)		0%	2,0	20%	-2,0	-20%	-	€ -
Dure huur en koop (dure koop 2)	10	100%	2,0	20%	0,8	80%	3,0	€ 318.000
TOTAAL	10	100%	10,0	100%	-	0%	3,0	€ 318.000

Berekening afdracht aan vereeningsfonds	Woningbouwprogramma					Verschil	Sociale huur	
	Initiatief	Woonvisie			Aantal		Bijdrage	
Sociale huur		0%	3,0	30%	-3,0	-30%	-	€ -
Betaalbare koop		0%	3,0	30%	-3,0	-30%	-	€ -
Midden dure huur en koop (dure koop 1)	5	50%	2,0	20%	3,0	30%	-	€ -
Dure huur en koop (dure koop 2)	5	50%	2,0	20%	3,0	30%	3,0	€ 318.000
TOTAAL	10	100%	10,0	100%	-	0%	3,0	€ 318.000

Berekening afdracht aan vereeningsfonds	Woningbouwprogramma					Verschil	Sociale huur	
	Initiatief	Woonvisie			Aantal		Bijdrage	
Sociale huur		0%	4,5	30%	-4,5	-30%	-	€ -
Betaalbare koop	10	67%	4,5	30%	5,5	37%	2,5	€ 115.000
Midden dure huur en koop (dure koop 1)		0%	3,0	20%	-3,0	-20%	-	€ -
Dure huur en koop (dure koop 2)	5	33%	3,0	20%	2,0	13%	2,0	€ 212.000
TOTAAL	15	100%	15,0	100%	-	0%	4,5	€ 327.000

Berekening afdracht aan vereeningsfonds	Woningbouwprogramma					Verschil	Sociale huur	
	Initiatief	Woonvisie			Aantal		Bijdrage	
Sociale huur		0%	9,0	30%	-9,0	-30%	-	€ -
Betaalbare koop	10	33%	9,0	30%	1,0	3%	1,0	€ 46.000
Midden dure huur en koop (dure koop 1)	10	33%	6,0	20%	4,0	13%	4,0	€ 244.000
Dure huur en koop (dure koop 2)	10	33%	6,0	20%	4,0	13%	4,0	€ 424.000
TOTAAL	30	100%	30,0	100%	-	0%	9,0	€ 714.000

Bijlage IX Voetnoten

1 Voetnoot 1

Artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit

2 Voetnoot 2

Artikel 8.20, sub b en c van het Omgevingsbesluit

3 Voetnoot 3

Artikel 13.13, tweede lid, van de Omgevingswet

4 Voetnoot 4

Artikel 13.12 van de Omgevingswet

5 Voetnoot 5

Artikel 13.5 Or

6 Voetnoot 6

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

7 Voetnoot 7

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

8 Voetnoot 8

Artikel 13.8 lid 2 Or

9 Voetnoot 9

Artikel 13.5 Or

10 Voetnoot 10

Bijlage IV van het Omgevingsbesluit (kostensoorten A8)

11 Voetnoot 11

Bijlage IV van het Omgevingsbesluit(kostensoorten A5 t/m A9)

12 Voetnoot 12

Bijlage IV van het Omgevingsbesluit(kostensoorten A1 en A10)

13 Voetnoot 13

Bijlage IV van het Omgevingsbesluit (kostensoorten A11). Dit programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.

14 Voetnoot 14

Artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit

15 Voetnoot 15

Artikel 8.20, sub b en c van het Omgevingsbesluit

16 Voetnoot 16

Floor space index: verhouding tussen kaveloppervlakte en de oppervlakte van het gebouwde vastgoed op die kavel. Als de oppervlakte van het gebouwde vastgoed groter is dan de kaveloppervlakte (dus de fsi is meer dan 1) dan wordt de m2 bvo als uitgangspunt genomen.

17 Voetnoot 17

De categorie dure koop is onderverdeeld in een prijssegment tot € 1,0 mln en boven € 1,0 mln om de bandbreedte binnen het tarief te normaliseren.

18 Voetnoot 18

Er wordt voor appartementen een apart tarief aangehouden omdat de grondprijzen op een lager niveau liggen dan grondgebonden woningen.

19 Voetnoot 19

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet

20 Voetnoot 20

Artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit

21 Voetnoot 21

Artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit

22 Voetnoot 22

Artikel 8.14 van het Omgevingsbesluit

23 Voetnoot 23

Als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit

24 Voetnoot 24

Afdeling 13.7 van de Omgevingswet

25 Voetnoot 25

Artikel 8.20, sub b en c van het Omgevingsbesluit

26 Voetnoot 26

WOZ-waarden van woningbouw

27 Voetnoot 27

De categorie dure koop is onderverdeeld in een prijssegment tot € 1,0 mln en boven € 1,0 mln om de bandbreedte binnen het tarief te normaliseren.

28 Voetnoot 28

De woningprijscategorie voor sociale huur ligt vast in het Omgevingsprogramma Wonen.

29 Voetnoot 29

De woningprijscategorie voor betaalbare woningen ligt vast in het Omgevingsprogramma Wonen.

30 Voetnoot 30

De categorie dure koop is onderverdeeld in een prijssegment tot € 1,0 mln en boven € 1,0 mln om de bandbreedte binnen het tarief te normaliseren.

31 Voetnoot 31

Er wordt voor appartementen een apart tarief aangehouden omdat de grondprijzen op een lager niveau liggen dan grondgebonden woningen

I Overzicht Documentenbijlagen

*Collegevoorstel Programma
Kostenverhaal en financiële bijdragen
d.d. 4-11-2025*

/pind/pub/algm/0489/2025/68ade6c190c941ba5b65598e99bnd@2025-11-11,1458062

Toelichting

1 Voorstel bij besluit

Als toelichting bij het besluit is de volgende bijlage opgenomen:

- Collegevoorstel Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen, d.d. 04-11-2025