

## Programma kostenverhaal gemeente Heusden 2026

### BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 16 december 2025

Besloten om:

- het 'Programma kostenverhaal gemeente Heusden 2026' vast te stellen;
- jaarlijks een besluit te nemen over de indexering van de bijdrage per woning voor bovenwijkse voorzieningen en de verschuldigde vereveningsbijdragen voor de bouw van sociale huurwoningen die per type woning worden gehanteerd;
- het participatieverslag als bijlage bij het 'Programma kostenverhaal gemeente Heusden 2026' op te nemen.

namens het college van Heusden,

de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans

### Bijlagen

- Bijlage 1: Programma kostenverhaal gemeente Heusden 2026
- Bijlage 2: Bijlagen bij het Programma kostenverhaal gemeente Heusden
- Bijlage 3: Participatieverslag Actualisatie Kostenverhaal 2025

## Bijlage 1 Programma kostenverhaal gemeente Heusden 2026

### Hoofdstuk 1 Programma kostenverhaal

#### 1.1 Inleiding

Met dit Programma Kostenverhaal laat de gemeente zien hoe investeringen in voorzieningen worden onderbouwd, verdeeld en doorbelast, zodat duidelijk is welke consequenties dit heeft voor nieuwe initiatieven.

Om een gevarieerd woonmilieu en groei binnen de bestaande grenzen mogelijk te maken, is het noodzakelijk te investeren in openbare voorzieningen zoals wegen, fietspaden, parken en recreatiegebieden. De gemeente kan en hoeft deze kosten echter niet alleen te dragen. Een deel van deze kosten wordt verhaald op nieuwbouwplannen. Dit is vastgelegd in afdelingen 13.6 en 13.7 van de Omgevingswet (kostenverhaal).

De voorzieningen zijn van maatschappelijk nut en het belang hiervan overstijgt een enkel initiatief. Van belang is dat de gemeente alleen kosten kan verhalen die opgenomen zijn in de kostensoortenlijst (Bijlage IV bij art. 8.15 Omgevingsbesluit).

Niet alle kosten worden verhaald op nieuwe ontwikkelingen. Ook de bestaande kernen hebben profijt van de investeringen. Daarom wordt het grootste deel van de gebiedsoverstijgende investeringen ook toegerekend aan de bestaande bebouwing. Dit aandeel wordt bekostigd vanuit de gemeentebegroting.

## 1.2 Waarom een programma kostenverhaal?

U wilt bouwen, maar uw initiatief/bouwplan past niet binnen het geldende omgevingsplan? In dit Programma Kostenverhaal leest u waar u als initiatiefnemer voor wat het kostenverhaal betreft aan toe bent. Met dit programma geeft de gemeente aan op welke manier wij als gemeente voor wat het kostenverhaal betreft omgaan met initiatieven die niet passen binnen het geldende omgevingsplan. Wij kunnen onder voorwaarden meewerken aan een nieuw ruimtelijk kader voor uw initiatief. Hierbij kijken wij of en hoe uw plan bijdraagt aan onze ambities voor de gemeente Heusden. Een belangrijke voorwaarde is dat goed geregeld is dat de kosten die de gemeente maakt voor uw initiatief betaald worden door degene die het initiatief indient, de initiatiefnemer. De gemeente is verplicht deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Daarom spreken we over kostenverhaal. Hoe dat in zijn werk gaat en welke kosten u moet betalen, leest u in dit Programma Kostenverhaal.

Bij een ruimtelijk initiatief zijn meer aspecten van belang. Deze andere aspecten zijn niet in dit programma geregeld, maar in ander beleid.

## 1.3 Actualisatie naar het Programma Kostenverhaal

Het Programma Kostenverhaal dat hier voor u ligt vervangt de bestaande Nota Kostenverhaal uit 2022, die in 2023 is geactualiseerd. Hiermee sluit voorliggend programma aan bij de moderne kaders van de Omgevingswet (Ow). De Ow biedt ook meer mogelijkheden, zoals het verhalen van kosten via financiële bijdragen (afd. 13.7 Ow) naast het reguliere kostenverhaal (afd. 13.6 Ow).

Als onderdeel van de actualisatie heeft een bijeenkomst met ontwikkelaars plaatsgevonden. Op die manier is de participatie geregeld. Een verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in de bijlagen.

## 1.4 Leeswijzer

Dit Programma Kostenverhaal bestaat uit twee delen:

- Een algemene toelichting op kostenverhaal:
  - Beschrijft hoe gemeentelijke kosten, direct verbonden aan een initiatief, worden verhaald op initiatiefnemers.
  - Beschrijft hoe bijdragen worden gevraagd voor gebiedsoverstijgende investeringen.
  - Geeft inzicht in de bedragen die als bijdrage worden gevraagd.
- De bijlagen gaan dieper in op specifieke investeringen en de gebruikte rekenmethodiek en bevat een uitgebreide uitleg over de naleving van wettelijke eisen.

## Hoofdstuk 2 Mijn initiatief past niet binnen het omgevingsplan, wat kan ik verwachten?

### 2.1 Indienen van het initiatief/bouwplan

Past uw initiatief/bouwplan niet in het omgevingsplan? Geen probleem, dien uw initiatief in via de website van de gemeente (<https://www.heusden.nl/mijn-loket/principeverzoek>) of neem contact met ons op, wij denken graag met u mee. Als u uw initiatief door de gemeente wilt laten beoordelen, zijn hier wel kosten aan verbonden. Voor de behandeling van uw initiatief vragen wij startleges (zie hoofdstuk 3 'Welke kosten moet ik betalen?').

Na betaling van de leges, bespreken wij uw initiatief vervolgens met onze medewerkers en beoordelen het initiatief. De gemeente beslist uiteindelijk of wij daadwerkelijk aan uw initiatief kunnen meewerken. Als dat kan krijgt u een positieve uitspraak op uw principeverzoek. Eventueel zijn daar bepaalde randvoorwaarden aan gekoppeld.

Bij een positieve uitspraak op uw principeverzoek gaan we met u aan de slag om te kijken hoe we uw initiatief mogelijk kunnen maken. Dit doen we op basis van een conceptverzoek wat u bij ons indient. Voor we medewerking kunnen geven aan uw conceptverzoek, sluiten we eerst een anterieure overeen-

komt met daarin gemaakte afspraken over het kostenverhaal met u af. Het komt wel eens voor dat we, na een positieve uitspraak op uw principeverzoek, als tussenstap eerst een intentieovereenkomst sluiten (afhankelijk van de omvang van het initiatief) voordat een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

De werkwijze voor initiatieven is toegelicht in hoofdstuk 5 'Hoe gaat de gemeente om met mijn initiatief?'.

## 2.2 De bijdrage aan het kostenverhaal

Als u een conceptverzoek heeft ingediend, bespreken we met u de voorwaarden voor onze medewerking. Naast ruimtelijke afspraken over uw plan zelf, maken we ook financiële afspraken. De kosten die de gemeente maakt voor de realisatie van uw initiatief, brengen wij bij u (als initiatiefnemer) in rekening. Dit noemen we kostenverhaal.

*Wij zijn als gemeente wettelijk verplicht om de kosten die wijzelf maken voor de realisatie van uw initiatief, op u te verhalen. Het kostenverhaal bestaat uit kosten **gerelateerd** aan uw initiatief en kosten die uw initiatief **overstijgen**. Deze kosten vormen samen de totale bijdrage aan het kostenverhaal.*

Naast de bijdrage aan het kostenverhaal kan de gemeente nog andere kosten bij u in rekening brengen. Dit zijn bijkomende gemeentelijke kosten die formeel losstaan van de kostenverhaalsregeling. Volgens de kostensoortenlijst (categorie A3, bijlage IV Omgevingsbesluit) gaat het hierbij om leges, kadastrale rechten, notariële akte- en griffierechten, en de kosten van aansluitingen op nutsvoorzieningen. De gemeente geeft vooraf aan welke kosten dit zijn.

## 2.3 De bijdrage kostenverhaal leggen we vast in een anterieure overeenkomst

De gemaakte afspraken (voorwaarden en bijdrage) leggen we vast in een 'anterieure overeenkomst' (anterieur betekent voorafgaand aan een ruimtelijk plan). Deze overeenkomst biedt zowel voor u als de gemeente vooraf de mogelijkheid om duidelijke afspraken te maken over uw initiatief. Het is de bedoeling dat u een ruimtelijk plan aanlevert waarna we in gesprek gaan over uw aangeleverde ruimtelijk plan.

Mochten we er niet uit komen in een anterieure overeenkomst, dan is de gemeente op grond van de Omgevingswet verplicht het kostenverhaal te verzekeren. Dit kan zij afdwingen door exploitatieregels en -voorschriften op te nemen in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning. Dit is echter een zwaar juridisch instrument dat we als gemeente liever niet inzetten.

Hoewel de voorkeur uitgaat naar het maken van afspraken in een anterieure overeenkomst, kan het voorkomen dat dit niet lukt. In dat geval moet de gemeente terugvallen op exploitatieregels. Dit kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid van het initiatief. Als blijkt dat ten eerste: exploitatieregels niet voldoende zijn om de kosten te verhalen, ten tweede: de gemeente niet bereid is om dit tekort te subsidiëren én ten derde: er geen subsidies beschikbaar zijn om dit tekort te dekken, is het plan economisch niet haalbaar. Dit betekent dat de gemeente niet verder mee kan werken aan uw initiatief. Onze voorkeur gaat daarom uit naar een (anterieure) overeenkomst met goede en heldere afspraken voor beide partijen.

## 2.4 Uw initiatief draagt bij aan onze ambities

In onze omgevingsvisie geven wij aan hoe wij de toekomst van de gemeente Heusden voor ons zien. Om onze ambities uit deze visie waar te maken, moeten we (blijven) investeren in bovenwijkse voorzieningen. Het grootste deel van deze investeringen betaalt de gemeente. De gemeente kan deze kosten echter niet alleen dragen. Daarom vragen wij bij alle nieuwbouwplannen naast de bijdrage aan het kostenverhaal ook een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Deze bijdrage kan via het kostenverhaal worden geregeld of, indien nodig, via een anterieure overeenkomst. Deze bijdragen gebruikt de gemeente vervolgens om de bovenwijkse voorzieningen (mede) aan te leggen.

*Een bovenwijkse voorziening is een voorziening van maatschappelijk nut. Het belang en de baat van de voorziening overstijgt uw initiatief. Vanwege het nut voor meerdere gebieden, niet alleen uw initiatief, **verdelen** we ook de kosten. Iedereen draagt dus bij aan*

*de aanleg van bijvoorbeeld nieuwe wegen, fietspaden, speelplaatsen of recreatiemogelijkheden. Zo kunt u (blijven) genieten van alles wat de gemeente Heusden te bieden heeft.*

## 2.5 Bouw sociale huurwoningen

Wij willen dat iedereen in de gemeente Heusden betaalbaar kan wonen. Ook mensen die iets minder te besteden hebben. Om voldoende sociale woningen te bouwen werken wij nauw samen met corporaties. Op basis van gemeentelijke beleidsstukken gaat dit Programma Kostenverhaal uit van minimaal 30% sociale huurwoningen bij nieuwe initiatieven.

*Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om **gemiddeld 30% sociale huur** te bouwen.*

Onder sociale woningbouw verstaan wij: zelfstandige sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens. In sommige situaties is de bouw van sociale huurwoningen niet mogelijk, of niet wenselijk. Het college kan dan een lager percentage of geen sociale woningbouw toestaan, maar uitgangspunt bij ieder plan is 30% sociale huurwoningen. Wanneer niet aan dit minimumpercentage voldaan kan worden, vragen we wel een afdwingbare financiële bijdrage sociale woningbouw. Deze bijdrage wordt alleen benut voor het verschil in grondprijs aan uitgavenkant (dus bij meer sociaal voor verschil tussen commercieel gemiddelde grondprijs en sociale huur grondprijs). Dus niet voor bijdrage onrendabele toppen van de corporatie.

Dankzij deze bijdragen kunnen we op andere, meer geschikte locaties toch de benodigde sociale woningen realiseren. Dit geldt ook voor kleinschalige initiatieven, zoals projecten met één of twee koopwoningen. De bijdrage wordt bepaald op basis van 30% van het verschil in grondprijs per m<sup>2</sup> tussen een sociale huurwoning en de gekozen koopwoning. Zo draagt iedereen zijn steentje bij aan onze sociale woningbouwopgave.

### Voetnoot

*We merken voor de volledigheid op dat de bijdrage voor sociale huur alleen bedoeld is om het verschil in grondprijs te verevenen (bij plannen met meer koopwoningen levert de grond meer op dan bij plannen met meer dan het vereiste aantal sociale huurwoningen). De bijdrage voor sociale huur is niet bedoeld om de onrendabele toppen van de corporatie te compenseren.*

## 2.6 Duurzaamheid

Duurzaamheid staat bij veel gemeenten bovenaan de agenda. In Heusden is dit niet anders. Daarom zijn we aan het kijken hoe we duurzaamheid kunnen combineren met het kostenverhaal. Kunnen we onrendabele delen verhalen of niet? In de toekomst kunnen we hier verdere uitwerkingen op doen. Dit onderwerp is op dit moment nog niet van toepassing.

## Artikel 2.7 Gebiedsspecifieke opgaven

Daarnaast kunnen we als gemeente te maken krijgen met gebiedsspecifieke opgaven. Voor dergelijke gevallen kan een gebiedsfonds ingesteld worden. Aan de hand van de nieuwe omgevingsvisie gaan we bezien of het opstellen van een gebiedsfonds voor een bepaalde locatie nodig is. Hierbij kan gedacht worden aan het aanleggen van een toegangsweg naar meerdere projecten waarbij enkel die projecten bijdragen aan het aanleggen van deze toegangsweg. Dit onderwerp is op dit moment nog niet van toepassing.

## Hoofdstuk 3 Welke kosten moet ik betalen?

### 3

Voor initiatieven die niet binnen het omgevingsplan passen, maakt de gemeente kosten. De kosten die de gemeente moet maken om een initiatief mogelijk te maken, worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Deze kosten worden vooraf met de initiatiefnemer besproken, zodat deze niet achteraf met onverwachte kosten wordt geconfronteerd. De kosten (kunnen) bestaan uit:

- Startleges;
- Plangebonden kosten;
- Gebiedsoverstijgende kosten.

Alle plangebonden kosten worden per initiatief berekend, de verschillen tussen initiatieven zijn te groot om dit te uniformiseren. De gebiedsoverstijgende kosten zijn vastgelegd in dit Programma Kostenverhaal.

### **3.1 Startleges**

Het proces van een ruimtelijk initiatief bestaat uit 3 fasen. Dat is het principeverzoek, conceptverzoek en de formele aanvraag. De eerste en tweede fasen (principeverzoek en conceptverzoek) vormen samen het zogenaamde 'omgevingsoverleg'. Voor beide fasen van het omgevingsoverleg worden leges in rekening gebracht. Die leges noemen we de startleges. De hoogte daarvan worden bepaald op basis van de actuele legesverordening van de gemeente Heusden op het moment dat deze is ingediend.

De gemeente brengt (start)leges in rekening voor de behandeling van uw initiatief. Wij bespreken uw initiatief vervolgens met onze intaketafel en leggen het voor aan het college. Hiermee geeft de gemeente u de mogelijkheid om tegen geringe kosten van de gemeente een uitspraak te krijgen of u medewerking kunt verwachten. Het college besluit hierbij in principe of zij wel of niet wil meewerken aan uw initiatief.

Mogelijk kan het college besluiten om niet mee te werken aan uw initiatief. Ook in dat geval bent u de startleges verschuldigd. Uiteraard kunt u, na aanpassing van uw initiatief, een nieuw verzoek indienen. U bent dan wel opnieuw startleges verschuldigd.

Als het college instemt met uw initiatief, stellen we de ruimtelijke en financiële voorwaarden op waaronder wij aan uw initiatief willen meewerken. In de eindbrief met de uitspraak op uw principeverzoek, staat wat u hiervoor moet aanleveren. Het gaat dan in ieder geval om de ruimtelijke motivering van uw verzoek en de daarbij behorende onderzoeken. Nadat u dit conceptverzoek heeft ingediend, zullen wij dat beoordelen.

Daarnaast zullen wij contact met u opnemen om samen afspraken te maken over onder andere de kosten die de gemeente moet maken voor uw initiatief en om dit vast te leggen in een anterieure overeenkomst. Dit geldt voor woningbouwinitiatieven, maar ook voor commerciële voorzieningen, zoals een nieuw bedrijf, detailhandel of uitbreiding van een bestaande functie. Ieder initiatief levert naar verhouding een bijdrage. Dit geldt ook voor de ontwikkelingen die wij zelf oppakken.

Als het college instemt met uw conceptverzoek, spannen wij ons in om voor uw plannen een ruimtelijk besluit te nemen. Dit kan op twee manieren:

- Door een wijziging van het omgevingsplan, of
- Via een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (OmgevingsPlanActiviteit of Buiten-plansOmgevingsPlanAactiviteit).

Hiervoor zult u een formele aanvraag moeten indienen. Hoe u dat doet en welke procedures het meest geschikt is om te doorlopen, staat beschreven in de eindbrief van het conceptverzoek. De formele procedure voor een initiatief wordt pas gestart nadat een overeenkomst is ondertekend of het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is (zie paragraaf 2.3).

Of kostenverhaal van toepassing is, hangt af van de aard van het initiatief. Bij omgevingsplanactiviteiten zonder bouwactiviteit geldt geen kostenverhaal, maar zodra sprake is van een kostenverhaalplichtige bouwactiviteit wel. Met dit ruimtelijk besluit krijgt u, afhankelijk van de doorlopen procedure, het recht om te bouwen of kunt u een omgevingsvergunning aanvragen.

### **3.2 Plangebonden kosten (kosten gerelateerd aan uw initiatief)**

Plangebonden kosten zijn investeringen die uitsluitend van nut zijn voor een afgebakend projectgebied van de initiatiefnemer en daarmee direct worden toegerekend aan één plan of initiatief. Onder plangebonden kosten vallen twee soorten kosten: planeigen (fysieke) kosten en plankosten.



**Planeigen kosten**  
*Alle kosten*

**Planeigen/fysieke kosten**

De kosten die de gemeente maakt om uw initiatief te kunnen realiseren. Denk bijvoorbeeld aan uw aansluiting op de riolering, de aanleg van parkeerplaatsen of een ontsluitingsweg. Of bij grotere ontwikkelingen de openbare ruimte en infrastructuur. Wij brengen altijd alle werkelijke kosten die wij maken bij u in rekening.

Dit geldt ook voor gebieden waar we deze kosten al hebben gemaakt met het oog op nieuwe ontwikkelingen.



**Plankosten**  
*Forfaitair / maatwerk*

**Plankosten (ambtelijke inzet)**

De plankosten omvatten onder andere kosten voor projectmanagement, contractvorming en aanpassing van omgevingsplannen. Voor de het principerverzoek en het conceptverzoek worden in beginsel leges gevraagd. Deze worden bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst echter verrekend met de kostenverhaalsberekening. Hiermee voorkomen we een dubbele heffing op werkzaamheden.

De kostenberekening hiervoor gebeurt over het algemeen op basis van de Omgevingsregeling, deze voorziet in forfaitaire bedragen voor enkele soorten plannen. Voor overige plannen kan de plankostenscan worden gebruikt of een maatwerk berekening.

### Nadeelcompensatie

Een plan kan schade veroorzaken bij omliggende eigendommen. In bepaalde gevallen bestaat hiervoor recht op nadeelcompensatie: een financiële tegemoetkoming voor schade die voortvloeit uit rechtmatig overheidshandelen. De gemeente brengt deze kosten op grond van een overeenkomst in rekening bij de initiatiefnemer. Het gaat om schade die boven het normale maatschappelijke en bedrijfsrisico uitgaat en iemand onevenredig zwaar treft. Schadeoorzaken die in aanmerking komen voor nadeelcompensatie zijn limitatief opgesomd in de Omgevingswet.

### 3.3 Gebiedsoverstijgende kosten (kosten die uw initiatief overstijgen)

Gebiedsoverstijgende kosten zijn investeringen die worden gedaan voor voorzieningen en infrastructuur die ten goede komen aan meerdere gebieden binnen een gemeente en niet aan één specifiek ontwikkelingsgebied. Deze kosten hebben bijvoorbeeld betrekking op wegen, parken, parkeerfaciliteiten en andere openbare voorzieningen die meerdere wijken of het hele dorp ten goede komen. De gemeente Heusden hanteert twee soorten gebiedsoverstijgende kosten. Dit zijn de bovenwijkse voorziening en de financiële bijdrage.



**Bovenwijkse**  
*Bijdrage per won of per m2 BVO*

**Bovenwijkse voorzieningen ('regulier' kostenverhaal afdeling 13.6 Ow)**

Wanneer de gemeente investeringen doet waarvan de kosten binnen de kostensoortelijst (Bijlage IV bij art. 8.15 Omgevingsbesluit) vallen, en meerdere ontwikkellocaties profiteren van deze investeringen, spreken we van bovenwijkse voorzieningen. Bij bovenwijkse kosten kan gedacht worden aan een rondweg of andere grotere ingrepen in de openbare ruimte die gerealiseerd worden vanwege specifieke ontwikkellocaties maar ook profijtelijk zijn voor andere delen van de gemeente.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de toerekening van investeringen de PTP-criteria:

1. **Profijt:** de betrokken locaties moeten aantoonbaar baat hebben bij de investering.
2. **Causaliteit:** de investering is een direct gevolg van de gebiedsontwikkeling en zou niet zonder deze ontwikkeling plaatsvinden.
3. **Proportionaliteit:** de kosten worden naar evenredigheid toegerekend aan de betrokken locaties.

De financiële bijdragen in de gemeente Heusden zijn onderverdeeld in drie thema's. De algemene financiële bijdrage en de verevening van de sociale woningbouw gelden als afdwingbare financiële bijdrage. Daarnaast is er nog het fonds kwaliteitsverbetering landschap. Dit valt onder de vrijwillige financiële bijdrage, maar wordt door de provincie als feitelijke voorwaarde gesteld voor medewerking aan ontwikkelingen in het buitengebied. Hieronder gaan wij verder in op de financiële bijdrage, de verevening van de sociale woningbouw en het Fonds Kwaliteitsverbetering Landschap.



**Financiële bijdrage**  
*Bijdrage per won of per m2 BVO*

**Financiële bijdrage (afdeling 13.7 Ow)**

De financiële bijdrage is bedoeld voor investeringen die profijtelijk zijn voor meerdere ontwikkellocaties, maar niet door deze locaties worden veroorzaakt. Het bovenstaand uitgelegde criterium 'causaliteit' ontbreekt. Hoewel deze bijdragen vaak overeenkomen met bovenwijkse voorzieningen, ligt het verschil in de aard van de investeringen. Deze investeringen worden door de gemeente uitgevoerd zonder directe koppeling aan concrete nieuwbouwplannen en zijn gericht op de algehele verbetering van de fysieke leefomgeving.

Voorbeelden hiervan zijn recreatieve voorzieningen of een rondweg die niet specifiek voortvloeit uit een bepaalde ontwikkellocatie. Onder de Omgevingswet is het mogelijk om financiële bijdragen af te dwingen. Deze vallen buiten het reguliere kostenverhaal.



**Bijdrage Sociaal**  
*Bijdrage bij niet halen 25% norm*

**Financiële bijdrage Sociale woningbouw**

Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 30% sociale huurwoningen te bouwen. Nieuwe woningbouwinitiatieven met minder dan 30% sociale huur doen een verplichte bijdrage aan de financiële bijdrage voor sociale woningbouw. De bijdrage (vereeningsbijdrage) die we vragen is gebaseerd op het verschil aan grondopbrengsten. Daarbij worden de opbrengsten bij een plan met voldoende sociale huur vergeleken met de opbrengsten bij het betreffende plan met minder dan 30% sociale huurwoningen. Met de gevraagde bijdrage kunnen we elders het tekort aan sociale woningbouw compenseren. Zo zorgen we ervoor dat in alle plannen gemiddeld 30% aan sociale huur mogelijk kan worden gemaakt.



**Kwaliteitsverbetering landschap**  
*Bijdrage of eigen terrein invulling*

**Financiële bijdrage Kwaliteitsverbetering landschap**

De provincie Noord-Brabant heeft samen met de gemeenten in de regio Noordoost een Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. Hierin is afgesproken dat bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen, in het buitengebied, de kwaliteitsverbetering altijd van toepassing is. Door middel van deze regeling kan de gemeente, indien de ontwikkelende partij niet kan realiseren binnen de eigen ontwikkeling, een bijdrage ten behoeve van landschapsversterking vragen.

## Hoofdstuk 4 Welke tarieven kan ik verwachten?

### 4

De gemeente hanteert een gestructureerde aanpak om het tarief voor de bijdrage aan gebiedsoverstijgende investeringen vast te stellen. Dit proces bestaat uit een aantal stappen die hieronder beknopt worden toegelicht. In de bijlagen is een uitgebreide uitleg opgenomen.

#### 4.1 Totstandkoming tarieven

Om de tarieven te bepalen is het nodig de volgende stappen te doorlopen:

1. Inventariseren van de investeringen;
2. Bepalen van de verdeelsleutel.

##### 1. Inventariseren van de investeringen

Op basis van diverse beleidsstukken en visiedocumenten van de gemeente Heusden is een inventarisatie gemaakt van fysieke investeringen tot en met 2030. Hierbij is een onzekerheidsmarge meegenomen, de kans dat we alles uitvoeren wat we willen is namelijk niet 100%. Toekomstige investeringen variëren in zekerheid; sommige zijn vrijwel zeker door bestuurlijke besluiten of zijn opgenomen in beleidsstukken, terwijl andere investeringen minder concreet zijn. De investeringen worden bijgehouden op een dynamische lijst die zo nodig wordt geactualiseerd. In de bijlagen is een overzicht van alle investeringen opgenomen.

##### 2. Bepalen van de verdeelsleutel

In de tweede stap wordt een verdeelsleutel toegepast om de kosten van de investeringen te verdelen tussen de bestaande gebied en nieuwe ontwikkelingen. Deze sleutel is gebaseerd op het aandeel verkeersbewegingen. Het percentage van de totale investeringsopgave wordt berekend door de verkeersgroei van het nieuwe gebied te vergelijken met die van het bestaande gebied. De autonome groei in het bestaande gebied wordt bepaald door de toename van verkeersbewegingen per etmaal per woning/hectare af te zetten tegen de bestaande verkeersbewegingen. Het aandeel dat aan het bestaande gebied wordt toegerekend, wordt door de gemeente zelf gefinancierd en niet verhaald op nieuwe ontwikkelingen.

Deze verdeelsleutel wordt toegepast op de twee categorieën uit het vorige hoofdstuk, te weten bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen.

## Artikel 4.2 Tarieven

De tarieven die betaald moeten worden, kunnen we in twee categorieën opdelen. Deze bestaan uit de vastgestelde bedragen op basis van dit Programma Kostenverhaal en uit maatwerk voor planeigen kosten, plankosten en de bijdrage sociale woningbouw. Onderstaande tabel geeft de bijdragen voor woningbouw weer:

| BIJDRAGE                  | DRUNEN EN ELSHOUT                                                           | VLIJMEN, HAARSTEEG & NIEUWKUIJK                                             | OVERIG EN BUITENGEBOED                                                      |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Planeigen/fysieke kosten  | Maatwerk                                                                    | Maatwerk                                                                    | Maatwerk                                                                    |
| Plankosten                | Maatwerk                                                                    | Maatwerk                                                                    | Maatwerk                                                                    |
| Bovenwijkse voorzieningen | € 5.000 (betaalbaar + duur)<br>€ 3.500 (goedkoop)<br>€ 3.500 (sociale huur) | € 5.000 (betaalbaar + duur)<br>€ 3.500 (goedkoop)<br>€ 3.500 (sociale huur) | € 5.000 (betaalbaar + duur)<br>€ 3.500 (goedkoop)<br>€ 3.500 (sociale huur) |
| Financiële bijdrage       | N.v.t.                                                                      | N.v.t.                                                                      | N.v.t.                                                                      |
| Bijdrage sociaal          | Bijdrage per type woning, zie hieronder                                     | Bijdrage per type woning, zie hieronder                                     | Bijdrage per type woning, zie hieronder                                     |

### Bijdrage sociaal (verevening sociale huur):

Indien een woningbouwplan minder dan 30% sociale huurwoningen bevat, geldt een vereveningsbijdrage. Deze aanvullende bijdrage wordt berekend per ontbrekende sociale huurwoning en bedraagt per grondgebonden woning:

- Goedkope koop (Woonzorgvisie 70% van betaalbaar) € 9.000 per woning
- Betaalbare koop (nu nog € 405.000 betaalbaarheidsgrens) € 16.000 per woning
- Duur (rijwoningen, hoekwoningen en 0-treden tweekappers van 1 laag + verdieping) € 21.500 per woning
- Particulier initiatief met 1 vrijstaande woning of tweekapper op eigen perceel € 21.500 per woning
- Overige vrijstaande woningen en overige tweekappers € 46.000 per woning

en per appartement:

- Goedkope koop (Woonzorgvisie 70% van betaalbaar) € 9.000 per appartement
- Betaalbare koop (nu nog € 405.000 betaalbaarheidsgrens) € 16.000 per appartement
- Duur (overige appartementen) € 21.500 per appartement
- Penthouses (met een oppervlakte > 125 m<sup>2</sup> GBO) € 46.000 per appartement

De vereveningsbijdrage sociale huur bestaat uit vaste bedragen per woning. In bijzondere gevallen is maatwerk mogelijk, mits de noodzaak daarvan aantoonbaar is onderbouwd en de gemeente het belang van voortgang van het project, gelet op het financieel en maatschappelijk rendement, zwaarder laat wegen.

De vereveningsbijdrage sociale huur bestaat uit vaste bedragen per woning. In bijzondere gevallen is maatwerk mogelijk, mits de noodzaak daarvan aantoonbaar is onderbouwd en de gemeente het belang van voortgang van het project, gelet op het financieel en maatschappelijk rendement, zwaarder laat wegen.

Voor bedrijventerreinen gelden andere bedragen, deze zijn in onderstaande tabel opgenomen:

| BIJDRAGE                  | DRUNEN EN ELSHOUT | VLIJMEN, HAARSTEEG & NIEUWKUIJK | OVERIG EN BUITENGEBIED |
|---------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------------|
| Planeigen/fysieke kosten  | Maatwerk          | Maatwerk                        | Maatwerk               |
| Plankosten                | Maatwerk          | Maatwerk                        | Maatwerk               |
| Bovenwijkse voorzieningen | € 17 per m2       | € 17 per m2                     | € 17 per m2            |
| Financiële bijdrage       | N.v.t.            | N.v.t.                          | N.v.t.                 |

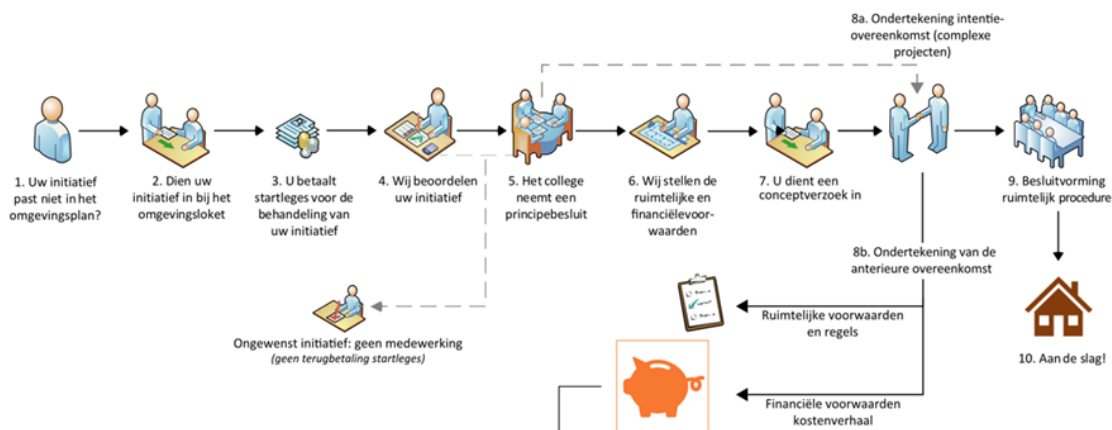
De genoemde bijdrage van € 17 per m<sup>2</sup> in relatie tot de bovenwijkse voorzieningen geldt voor bedrijventerreinen als overige niet-woonfuncties.

## Hoofdstuk 5 Hoe gaat de gemeente om met mijn initiatief?

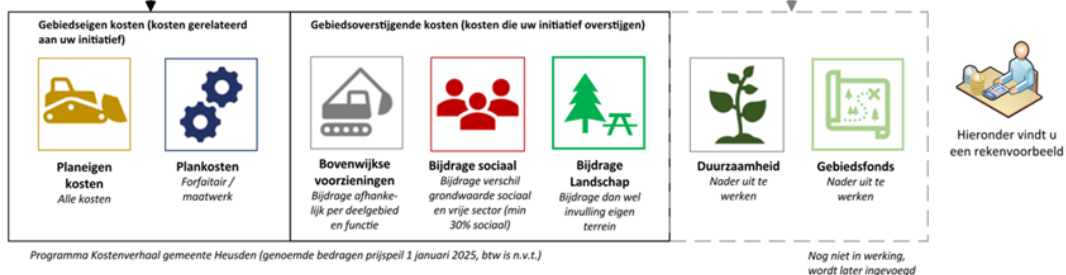
### 5

In een samenvattend overzicht hebben we aangegeven hoe de gemeente omgaat met uw initiatief en hoe het kostenverhaal werkt. In het overzicht is ook een rekenvoorbeeld gegeven, zodat u weet welke bijdrage u kunt verwachten. Dit overzicht treft u aan op de volgende pagina's.

#### Bijlage: Overzicht proces initiatieven gemeente Heusden



#### Kostenverhaal initiatieven



## Bijlage: Rekenvoorbeelden kostenverhaal Heusden

**Rekenvoorbeeld 1**



Locatie: Drunen  
20 betaalbare koopwoningen  
Uitgeefbaar: ca. 4.500 m<sup>2</sup>  
Gem. VON: ca. € 347.500,-  
Grondquote: 33%  
Grondprijs/m<sup>2</sup>: ca. € 400,-  
Huidige grondprijs/m<sup>2</sup>: € 30,-

Beoordeling initiatief (Legekosten)

Planeigen kosten: alle kosten (in dit voorbeeld geen kosten)

Plankosten: specifieke raming Indicatie plankostenscan € 60.000,-

20 woningen x € 5.000,-  
Fondsafdracht: € 100.000,-

Geen sociaal: 30% verschil  
fondsafdracht: € 320.000,-

Bijdrage natura: 1% van de totale gronduitgifteprijs: € 18.000,-

Exploitatiebijdrage: € 498.000,-

**Plankosten**  
De ambtelijke inzet berekenen we met het rekenmodel "Regeling plankosten exploitatieplan". Indicatie specifieke raming plankosten: € 60.000,-.

**Bovenwijkse voorzieningen**  
Wij vragen voor ieder initiatief een bijdrage per equivalent aan het fonds bovenwijken (zie tabel fonds bovenwijken). In het voorbeeld bedraagt de totale afdracht aan het fonds € 100.000,-.

**Financiële bijdrage sociale woningbouw**  
Volgens de 30% norm, hadden 6 sociale (huur)woningen gerealiseerd moeten worden. Nu er helemaal geen (sociale)huurwoningen worden gerealiseerd, geldt een bijdrage per type \* woning. In het voorbeeld 20 x € 16.000,- per woning, wat leidt tot een bijdrage van € 320.000,-.

**Financiële bijdrage kwaliteitsverbetering landschap**  
Indien niet wordt voldaan aan de minimale vereiste in natura conform de regeling kwaliteitsverbetering landschap, is in dit geval een bijdrage verschuldigd van 1% over de uitgifteprijs van € 1,8 miljoen (4.500 x 400), wat neerkomt op € 18.000,-.

\* In het geval dat een mix van bijvoorbeeld 10 goedkope koop, 8 betaalbare koop en 2 dure koop zou worden gerealiseerd, dan is een vereveningsbijdrage van € 261.000,- van toepassing (10 x € 9.000,- + 8 x € 16.000,- + 2 x € 21.500,-).

Bij een mix van sociale huur en koopwoningen en een klein aantal sociale huur, is maatwerk van toepassing. Waarbij de uiteindelijke bijdrage afhankelijk is van de uiteindelijke mix.

| Functie    | Per                        | Bijdrage |
|------------|----------------------------|----------|
| Wonen      | 1 won                      | € 5.000  |
| Niet wonen | 1 m <sup>2</sup> kavel/bvo | € 17     |

Tabel fonds bovenwijken

**Rekenvoorbeeld 2**



Locatie: Drunen  
Uitgeefbaar: ca. 0,5 ha  
Grondprijs/m<sup>2</sup>: ca. € 280,-

Beoordeling initiatief (Legekosten)

Planeigen kosten: alle kosten (in dit voorbeeld geen kosten)

Plankosten: specifieke raming Indicatie plankostenscan € 85.000,-

5.000 m<sup>2</sup> x € 17,-  
Fondsafdracht: € 85.000,-

Bedrijventerrein: Niet van toepassing

Bijdrage natura vanuit project: Geen afdracht fonds

Exploitatiebijdrage: € 170.000,-

**Plankosten**  
De ambtelijke inzet berekenen we met het rekenmodel "Regeling plankosten exploitatieplan". Indicatie specifieke raming plankosten: € 85.000,-.

**Bovenwijkse voorzieningen**  
Wij vragen voor ieder initiatief een bijdrage per equivalent aan het fonds Bovenwijken. In het voorbeeld bedraagt de totale fondsafdracht voor 0,5 hectare uitgeefbaar € 17,- x 0,5 ha = € 85.000,-.

**Financiële bijdrage sociale woningbouw**  
Het betreft hier uitgifte van bedrijfskavels. Fonds Bouw sociale huurwoningen is hierdoor niet van toepassing

**Financiële bijdrage kwaliteitsverbetering landschap**  
In dit voorbeeld wordt voldaan aan de eis om dit zelf te realiseren. Een afdracht is dan niet meer van toepassing.

| Functie    | Per                        | Bijdrage |
|------------|----------------------------|----------|
| Wonen      | 1 won                      | € 5.000  |
| Niet wonen | 1 m <sup>2</sup> kavel/bvo | € 17     |

Tabel fonds bovenwijken

#### Verschuldigde bijdrage bij een kleiner aandeel sociale huur dan vereist

Voor plannen waarin wel sociale huurwoningen (maar minder dan de vereiste 30% sociale huur) zijn opgenomen, wordt de verschuldigde bijdrage naar rato berekend. Zo zouden bijvoorbeeld in een plan met 20 woningen, 6 sociale huurwoningen (o.b.v. 30% sociale huur) moeten worden gerealiseerd. Wanneer er maar 2 sociale huurwoningen in het betreffende plan worden gerealiseerd, bevat het betreffende plan 66,67% minder sociale huurwoningen dan het vereiste aantal sociale huurwoningen. De berekende bijdrage (voor de 18 koopwoningen in het plan) wordt dan vermenigvuldigd met 66,67%

Kortom bij een kleiner aandeel sociale huur wordt de bijdrage berekend per koopwoning wat vervolgens wordt vermenigvuldigd met een percentage dat is gebaseerd op: het tekort aan sociale huurwoningen (uitgedrukt in het aantal sociale huur dat te weinig wordt gerealiseerd in het plan gedeeld door het minimaal vereiste aantal sociale huurwoningen in het plan). Zie ook het rekenvoorbeeld hieronder.

### Bijlage: Rekenvoorbeeld Sociale woningbouw



| Type          | Aantal    | Bijdrage per type | 30% nodig | Tekort sociaal | Bijdrage totaal  |
|---------------|-----------|-------------------|-----------|----------------|------------------|
| Sociale huur  | -         | -                 | 6         | 100%           | -                |
| Goedkoop      | 2         | € 9.000           |           |                | € 18.000         |
| Betaalbaar    | 12        | € 16.000          |           |                | € 192.000        |
| Tweekap       | 4         | € 21.500          |           |                | € 86.000         |
| Overig duur   | 2         | € 46.000          |           |                | € 92.000         |
| <b>TOTAAL</b> | <b>20</b> |                   |           |                | <b>€ 388.000</b> |

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Aantal koopwoningen:                               | 20        |
| Waarvan tekort sociale huur:                       | 6         |
| Totale bijdrage:                                   | € 388.000 |
| Tekort % sociale huur                              | 100%      |
| <b>Te betalen bijdrage sociale huur: € 388.000</b> |           |
| Gemiddeld per woning:                              | € 19.400  |

| Type          | Aantal    | Bijdrage per type | 30% nodig | Tekort sociaal | Bijdrage totaal  |
|---------------|-----------|-------------------|-----------|----------------|------------------|
| Sociale huur  | 2         | -                 | 6         | 67%            | -                |
| Goedkoop      | 2         | € 9.000           |           |                | € 18.000         |
| Betaalbaar    | 10        | € 16.000          |           |                | € 160.000        |
| Tweekap       | 4         | € 21.500          |           |                | € 86.000         |
| Overig duur   | 2         | € 46.000          |           |                | € 92.000         |
| <b>TOTAAL</b> | <b>20</b> |                   |           |                | <b>€ 356.000</b> |

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Aantal koopwoningen:                               | 18        |
| Waarvan tekort sociale huur:                       | 4         |
| Totale bijdrage:                                   | € 356.000 |
| Tekort % sociale huur                              | 67%       |
| <b>Te betalen bijdrage sociale huur: € 237.333</b> |           |
| Gemiddeld per woning:                              | € 13.185  |

## Bijlage 2 Programma Kostenverhaal Gemeente Heusden 2025

De bijlage Programma Kostenverhaal Gemeente Heusden 2026 zijn te downloaden onder de knop 'wetstechnische informatie'.

## Bijlage 3 Participatieverslag Actualisatie Kostenverhaal 2025

De bijlage Programma Kostenverhaal Gemeente Heusden 2026 zijn te downloaden onder de knop 'wetstechnische informatie'.