

Programma Kostenverhaal 2026

Samenvatting

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee is het omgevingsrecht veranderd en een nieuw kostenverhaalstelsel ingevoerd. Om hierop aan te sluiten en de ruimtelijke ambities van de gemeente te realiseren, heeft de gemeente Krimpenerwaard in 2024 het Programma Grondbeleid vastgesteld. Als verdere uitwerking daarvan is dit Programma Kostenverhaal 2026 opgesteld. Dit Programma vormt een juridisch en financieel kader voor het verhalen van gemeentelijke kosten op initiatiefnemers van ruimtelijke projecten en sluit daarnaast aan bij de bredere woonvisie.

De gemeente Krimpenerwaard staat voor grote ruimtelijke uitdagingen, waaronder de ambitie die is gesteld in 2023 om voor 2040 nog 4.000 woningen toe te voegen aan de gemeentelijke woningvoorraad waarvan tenminste 30% in het sociale segment. Met dit Programma biedt de gemeente duidelijke spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft het initiatiefnemers inzicht in de verwachte kosten en verplichtingen voor hun initiatief.

Voor kleine projecten, van 1 tot en met 11 woningen, zijn vaste tarieven vastgesteld, zoals een vaste bijdrage voor wijzigingen in het omgevingsplan, wat zorgt voor transparantie en voorspelbaarheid. Voor grotere projecten gelden specifieke regels. Waaronder een verplichte bijdrage aan sociale woningbouw. Dit kan in de vorm van een verplichting tot het daadwerkelijk realiseren van sociale huurwoningen binnen een project. Of bij plannen tot en met 60 woningen waarbij sociale woningbouw niet mogelijk is, via een financiële bijdrage aan de bestemmingsreserve sociale woningbouw (voorheen vereveningsfonds sociale woningbouw). Deze bestemmingsreserve wordt door de gemeente gebruikt om het tekort aan sociale huurwoningen in kleine projecten te compenseren door op andere locaties extra sociale huurwoningen te realiseren. De reserve is gericht op het waarborgen van voldoende sociale huurwoningen en wordt beheerd op basis van een financieel solide en transparant kader. De looptijd van de reserve sluit aan op de gemeentelijke woonvisie en wordt periodiek herzien om effectief gebruik van de middelen te waarborgen.

Daarnaast leveren projecten een bijdrage aan de ruimtelijke investeringen in infrastructuur die nodig zijn om nieuwe woningen en bedrijven goed te ontsluiten en te zorgen voor een goede doorstroming op het bovenliggend wegennet. Hiervoor zijn negen concrete infrastructurele maatregelen opgenomen in dit Programma.

Met het Programma Kostenverhaal voldoet de gemeente aan haar wettelijke verplichtingen en zorgt zij ervoor dat iedere ruimtelijke ontwikkeling, klein of groot, bijdraagt aan een eerlijke verdeling van kosten en een inclusieve samenleving. Deze aanpak biedt een balans tussen de behoeften van initiatiefnemers en het bredere belang van de gemeenschap. Het Programma vormt daarmee een belangrijke stap om ruimtelijke ontwikkelingen sociaal, financieel en juridisch verantwoord te realiseren.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Krimpenerwaard staat voor grote uitdagingen als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen. In het bijzonder op het gebied van woningbouw. De raad heeft de opgave om in 15 jaar tijd 4.000 woningen te realiseren. Momenteel staan hiervoor 3.500 woningen al geprogrammeerd (en een gedeelte ervan gebouwd) en worden de overige 500 nader ingevuld in de komende periode. Dit is belangrijk om de vitaliteit van de dorpskernen in de gemeente op lange termijn te waarborgen. Daarnaast is er ook uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen nodig om de economische en duurzame ontwikkeling van lokale bedrijven mogelijk te maken.

In de **Update Woonvisie Krimpenerwaard** is vastgesteld om, bij de nieuwe woningen, in te zetten op 30% sociale huurwoningen bij inbreidingslocaties en 34% sociale huurwoningen bij uitbreidingslocaties. Ook moet 2/3 van de woningen betaalbaar zijn. Als het niet lukt om op een woningbouwlocatie te voldoen aan de eis van 30% of 34% sociale huurwoningen, dan moeten op een andere locatie meer sociale huurwoningen gebouwd worden. Hiervoor wil de gemeente werken met een bestemmingsreserve sociale woningbouw. Dit betekent dat de extra kosten voor realisatie van sociale huurwoningen elders, betaald worden vanuit plannen waarin te weinig sociale huurwoningen worden gebouwd.

Het Grondbeleid Krimpenerwaard dat in 2024 is vastgesteld, heeft de volgende beleidsuitgangspunten bij faciliterende projecten. Hier heeft de gemeente dus geen grond in eigendom:

“Beleidsuitgangspunt 3 – Bij faciliterende projecten een anterieure overeenkomst sluiten, bij grote ontwikkelingen in een vroeg stadium ook een intentieovereenkomst.”

“Beleidsuitgangspunt 4 – Bij een anterieure overeenkomst naast de gemeentelijke plankosten, ook een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen en sociaal bouwen in rekening brengen.”

“Beleidsuitgangspunt 5 – Voor kleine initiatieven tot 10 woningen of een oppervlakte van kleiner dan 1.500 m2 een vaste bijdrage in rekening brengen.”

“Beleidsuitgangspunt 6 – Kostenverhaal op basis van het Programma Kostenverhaal.”

In het grondbeleid heeft de raad ook ingestemd met het principe om te gaan werken met een fonds (hierna te noemen reserve) en de verdere uitwerking mee te nemen in het voorliggende Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen.

1.2 Doel

Via het Programma Kostenverhaal geeft de gemeente Krimpenerwaard vooraf duidelijkheid aan initiatiefnemers over het kostenverhaal. Voor initiatiefnemers is duidelijk waaraan zij moeten bijdragen, wat de hoogte van de kosten is en wanneer de kosten in rekening gebracht worden. Op die manier weten initiatiefnemers waar zij aan toe zijn. De gemeente Krimpenerwaard kan enerzijds ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken en anderzijds financiële risico's voor de gemeente beperken.

1.3 Nadere uitwerking van de Bestemmingsreserve

De woningbouwopgave en de opgave voor bedrijven heeft een effect op buitenruimtes en de maatschappelijke voorzieningen van de gemeente. Er zijn extra investeringen nodig die betaald moeten worden. In het Programma Grondbeleid 2024 (beleidsuitgangspunt 13) is de bestemmingsreserve geïntroduceerd. De bestemmingsreserve bestaat uit twee onderdelen:

Nota Grondbeleid: “Beleidsuitgangspunt 13: Kostenverhaal via het investeringsfonds met de onderdelen Ruimtelijke investeringen en Sociaal bouwen”

De Bestemmingsreserve wordt (gedeeltelijk) gevoed vanuit de (woningbouw en bedrijven) ontwikkelingen die de komende jaren plaatsvinden. In Nota Kostenverhaal 2026 is de wijze waarop dit gebeurd uitgewerkt.

Het onderdeel “Bestemmingsreserve voor de verevening van sociale woningbouw” wordt volledig uitgewerkt. Het onderdeel ruimtelijke investeringen wordt nader uitgewerkt op het moment dat duidelijk is welke ruimtelijke investeringen nodig zijn en wat de kosten daarvan zijn voor de gemeente.

1.4 Reikwijdte Programma Kostenverhaal en relatie met leges

Het Programma Kostenverhaal is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente waarvoor een wijziging van het Omgevingsplan of een Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA) nodig is en kostenverhaalsplichtige zijn (zie paragraaf 2.1), zoals nieuwbouw van een woning met functieverandering. Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen het Omgevingsplan waar alleen een omgevingsvergunning voor aangevraagd dient te worden, vallen alleen onder de legesverordening.

1.5 Overgangssituatie in relatie tot de Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is nieuwe wetgeving van kracht voor ruimtelijke ontwikkelingen en het kostenverhaal. Voor lopende projecten van vóór 1 januari 2024 geldt dat reeds gemaakte (pre)contractuele afspraken worden gerespecteerd. Voor nieuwe projecten geldt dat zij vallen onder het kostenverhaal volgens de Omgevingswet.

1.6 Samenhang met ander ruimtelijk beleid

Het Programma Kostenverhaal 2026 is onderdeel van het gemeentelijk omgevingsbeleid. Het maakt deel uit van het geheel van visies, kaders en beleid over de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in de Omgevingswet. De belangrijkste bouwstenen voor het Programma Kostenverhaal zijn de Omgevingsvisie, het grondbeleid en de woonvisie. Het Programma Kostenverhaal is, net als ander gemeentelijk beleid, aan verandering onderhevig en wordt periodiek geactualiseerd.

1.7 Leeswijzer

Het Programma Kostenverhaal 2026 beschrijft het kostenverhaal door de gemeente Krimpenerwaard bij ruimtelijke ontwikkelingen. In hoofdstuk 2 is het wettelijk kader voor kostenverhaal beschreven waar de gemeente Krimpenerwaard aan moet voldoen. In hoofdstuk 3 staat het proces omschreven, welke stappen de initiatiefnemer moet nemen binnen het ruimtelijk proces en welke kosten worden verhaald. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar twee soorten: kleine initiatieven en complexe initiatieven. In hoofdstuk 4 is beschreven welke kosten initiatiefnemers kunnen verwachten voor de twee kostensoorten:

de projectspecifieke kosten en de gebiedsoverstijgende kosten. Het hoofdstuk sluit af met concrete voorbeeldberekeningen ter illustratie.

2. Wettelijk kader

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat in hoofdlijnen het wettelijk kader is om het kostenverhaal-instrumentarium in te zetten voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Krimpenerwaard.

2.1 Wettelijke grondslag voor kostenverhaal

De gemeente is bij wet verplicht om voor aangewezen bouwactiviteiten kosten te verhalen op de initiatiefnemer. De Omgevingswet, in het bijzonder artikel 13.11 van de wet, vormt hiervoor de wettelijke grondslag. De regels omtrent het kostenverhaal zijn uitgewerkt in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. Er zijn twee routes voor het verplichte kostenverhaal door de gemeente: het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor.

In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit staat voor welke activiteiten de kostenverhaalplicht geldt. Het kostenverhaal heeft betrekking op bouwactiviteiten die gelijk of groter zijn dan:

- a. De bouw van één of meer woningen (of recreatiewoningen);
- b. De bouw van één of meer hoofdgebouwen, anders dan een woonfunctie;
- c. De uitbreiding van een gebouwen met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) of met één 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 (BVO);
- 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 woonfuncties betreft;
- f. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto vloeroppervlakte (BVO) van de nieuwe gebruiksfunctie ten minste 1.500 m² bedraagt.

2.2 Wettelijke grondslag financiële bijdragen

De gemeente kan bij ruimtelijke ontwikkelingen (met tijdvak) ook financiële bijdragen verhalen voor ruimtelijke investeringen ter verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving (Omgevingswet, artikel 13.23). De categorieën investeringen¹ waarvoor financiële bijdragen verhaald kunnen worden zijn omschreven in artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit. De financiële bijdragen voor gebiedsoverstijgende kosten bestaan in Krimpenerwaard uit een bijdrage aan ruimtelijke investeringen en een bijdrage realisatie van sociale woningen op andere locaties (bij projecten die hier zelf onvoldoende in voorzien) via de bestemmingsreserve sociale woningbouw. De ruimtelijke investeringen en regels voor financiële bijdragen worden opgenomen in het Omgevingsplan.

2.3 Kostenverhaal via privaatrechtelijk spoor

Voor de wetgever, als ook voor de gemeente, heeft kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor de voorkeur. Bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor sluit de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente. De gemeente Krimpenerwaard hanteert deze vorm van kostenverhaal als uitgangspunt.

In de anterieure overeenkomst maken de gemeente en de initiatiefnemer concrete afspraken over het kostenverhaal en financiële bijdragen. Het betreft afspraken over:

- Welke kosten verhaald worden
- de hoogte van de te verhalen kosten
- de betalingswijze
- het betalingsmoment

De afspraken worden gebaseerd op het Programma Kostenverhaal 2026. Zie hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4.

2.4 Kostenverhaal via publiekrechtelijk spoor

Als kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat het de gemeente niet lukt een anterieure overeenkomst te sluiten met een initiatiefnemer en wel deze ontwikkeling voor

1) In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit worden ruimtelijke investeringen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ook benoemd als 'ontwikkelingen'. In het Programma Kostenverhaal 2025 wordt de term ruimtelijke investeringen gehanteerd. Dit om verwarring met de term ruimtelijke ontwikkelingen (voor ruimtelijke initiatieven) te voorkomen.

ogen heeft dan moet het kostenverhaal plaatsvinden via het publiekrechtelijke spoor². In dat geval neemt de gemeente bepalingen voor het kostenverhaal op in het Omgevingsplan. Het kostenverhaal wordt hiermee eenzijdig opgelegd aan de initiatiefnemer.

Tabel – Woningbouw segmentering per plan (bron: Update Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028)

Segment	Uitbreidingslocaties	Inbreidingslocaties
Sociale huur (tot € 900,07)	34%	30%
Betaalbare koop / middenhuur (tot € 1.184,82)*	33%	37%
... waarvan goedkope koop (tot € 315.000*)	16,5%**	18,5%**
... waarvan overig betaalbaar (€ 315.000 tot € 405.000)	16,5%**	18,5%**
Dure huur / koop (vanaf € 1.184,82 of € 405.000)	33%	33%

* De prijsgrens voor betaalbare koop volgt de definitie van het Rijk. De prijsgrens voor goedkope koop wordt vanaf eind 2026 jaarlijks geüpdatet op basis van wat huishoudens met een inkomen van 1,5 keer modaal kunnen lenen aan hypotheek.

** Wanneer geen middenhuur wordt gerealiseerd. Als er wel middenhuur gerealiseerd wordt, wordt samen besproken welke verdeling binnen het betaalbare koopsegment gewenst is.

3. Proces kostenverhaal

Het kostenverhaal is gekoppeld aan de ruimtelijke procedure bij een functiewijziging. Gemeente Krimpenerwaard hanteert hiervoor een standaardproces. Elke ruimtelijke ontwikkeling doorloopt dit proces.

3.1 Aanmelden initiatief

Een initiatiefnemer meldt een ruimtelijke ontwikkeling aan bij de gemeente. De gemeente toetst of het initiatief past binnen het omgevingsplan en of er sprake is van een kostenverhaalplichtige activiteit (zie Paragraaf 2.1). Als er geen sprake is van een functiewijziging en/of een kostenverhaalplichtige activiteit dan wordt het initiatief verder afgehandeld door de afdeling vergunningen via de kosten voor leges en heffingen uit de legesverordening. Als er sprake is van een functiewijziging en een kostenverhaalplichtige activiteit dan wordt dit Programma Kostenverhaal toegepast.

3.2 Ruimtelijke procedure

Een kostenverhaalplichtig initiatief doorloopt de ruimtelijke procedure. Hiervoor zijn verschillende overleggen mogelijk: het vooroverleg, de intaketafel en omgevingstafels. Als plannen kansrijk en haalbaar zijn worden zij verder ontwikkeld. Hierover maken de initiatiefnemer afspraken via een privaatrechtelijke overeenkomst. In deze overeenkomst worden ook de afspraken voor het kostenverhaal opgenomen.

3.3 Twee soorten initiatieven: klein en groot

Kleine ontwikkelingen zijn doorgaans vrij overzichtelijk en recht toe recht aan. Na het beoordelen van kansrijkheid en haalbaarheid is via de intaketafel en de omgevingstafels verdere uitwerking niet of nauwelijks nodig. Om kleine initiatieven te versnellen wordt daarom een verkorte planprocedure toegepast. Bij grote initiatieven wordt altijd een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Het kostenverhaal wordt daarin opgenomen, er vindt vooraf een kostencalculatie plaats op basis van de plankostenscan.

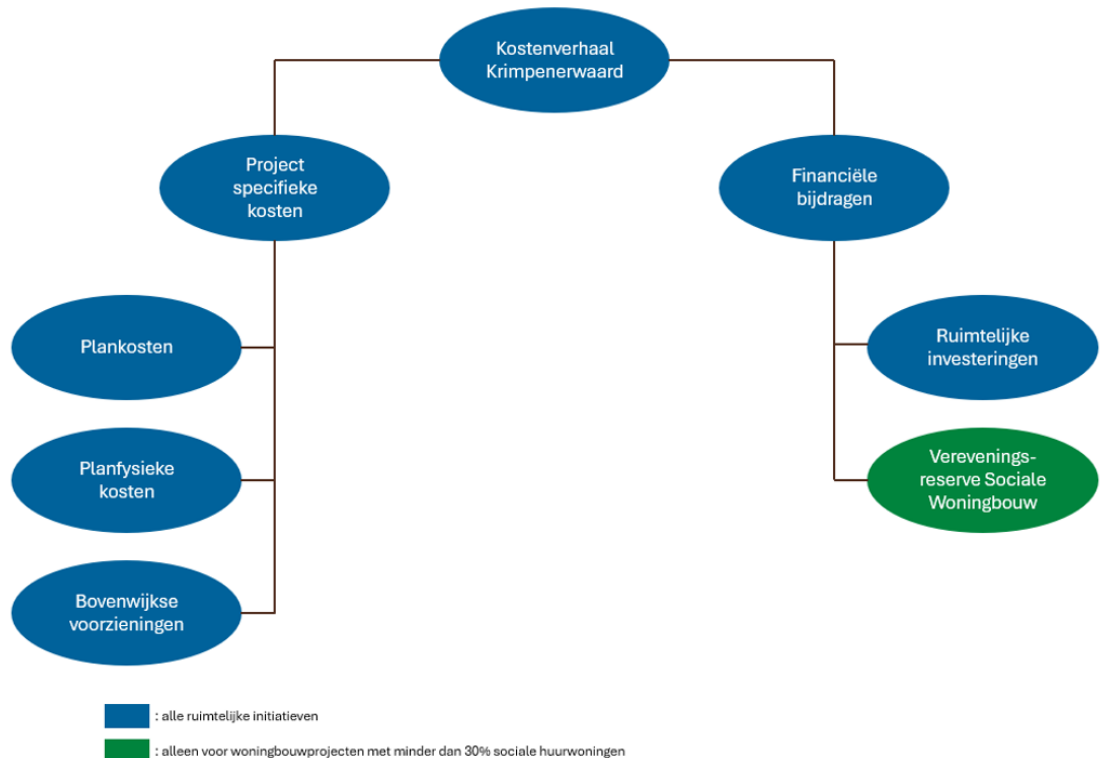
Basiscriteria	Klein	Groot
Aantal woningen	1 t/m 11	>11 woningen
Aantal m ² BVO bedrijf/retail	1 t/m 2.000	> 2.000
Aantal m ² BVO maatschappelijk vastgoed	1 t/m 2.000	> 2.000
Aanvullende criteria:	Klein	Groot
Ingrepen openbare ruimte	Nee	Ja
Aantal initiatiefnemers	1	>1
Aantal functies in het plan	1	>1
Inbreng andere overheden	Beperkt	Groot

2) Omgevingswet, artikel 13.18

Politieke context	Niet gevoelig	Gevoelig
-------------------	---------------	----------

4. Kosten

Het kostenverhaal binnen de gemeente Krimpenewaard spitst zich toe op een tweetal elementen, namelijk de projectspecifieke kosten en de financiële bijdragen voor gebiedsoverstijgende kosten. De projectspecifieke kosten bestaan uit de plankosten, de planfysieke kosten en de kosten voor bovenwijkse voorzieningen. De financiële bijdragen voor gebiedsoverstijgende kosten zijn bedoeld om de bestemmingsreserve te vullen. De financiële bijdragen bestaan uit een bijdrage aan ruimtelijke investeringen en een bijdrage aan de bestemmingsreserve sociale woningbouw. Het onderdeel sociaal bouwen betreft de realisatie van sociale woningen op andere locaties (bij projecten die hier zelf onvoldoende in voorzien) via de bestemmingsreserve. Per ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald wat de ontwikkeling moet bijdragen. In dit hoofdstuk zijn de richtlijnen die hiervoor gebruikt worden beschreven.



Figuur 2: Overzicht soorten kosten binnen het kostenverhaal

4.1 Projectspecifieke kosten

De projectspecifieke kosten zijn de kosten van de gemeente die direct gerelateerd zijn aan de ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn drie soorten project specifieke kosten: de plan fysieke kosten, de plankosten en de kosten voor bovenwijkse voorzieningen.

4.1.1 Plankosten

De plankosten zijn de kosten voor de inzet van de ambtelijke organisatie van de gemeente en het uitvoeren van onderzoeken voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze kosten komen voor bij alle ruimtelijke ontwikkelingen. De wijze waarop kostenverhaal voor de plankosten wordt toegepast hangt af van de omvang en complexiteit van de ruimtelijke ontwikkeling (zie ook: §3.1 en §3.2). Voor kleine ontwikkelingen geldt dat een vast bedrag wordt gehanteerd voor het wijzigen van het Omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een BOPA. De vaste bedragen per situatie zijn weergegeven in tabel 2. De bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 1-1-2026 en worden jaarlijks geactualiseerd op basis van CPI alle huishoudens (2015 = 100) en in de grondprijzenbrief meegenomen. De kosten voor (externe) onderzoeken worden separaat in rekening gebracht op basis van werkelijke kosten.

Plankosten bij kleine ontwikkelingen

Voor kleine ontwikkelingen hanteert de gemeente Krimpenerwaard vaste bedragen voor de plankosten. Hierbij is rekening gehouden met maximumprijzen voor kleine ontwikkelingen³. In Bijlage 3 staan voorbeeldberekeningen op basis van de vaste bedragen.

Basiscriteria	Klein
Het wijzigen van de functie naar één woning	€ 10.000
Het wijzigen van de functie voor elke extra woning t/m 10 woningen	+ € 2.000 (per extra woning)
Eén agrarisch of bedrijfsgebouw (t/m 2.000 m ² BVO)	€ 10.000
Maatschappelijk vastgoed (t/m 2.000 m ² BVO)	€ 10.000

Tabel: standaardprijzen plankosten bij kleine ontwikkelingen (Prijspeil 1-1-2026)

Plankosten bij grote ontwikkelingen

Voor middelgrote initiatieven en complexe ontwikkelingen worden de plankosten door de gemeente Krimpenerwaard berekend op basis van de van de op dat moment vastgestelde uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling. Indien er een intentieovereenkomst wordt gesloten, dienen de kosten die gemaakt worden om deze intentieovereenkomst uit te voeren al bij het aangaan van de overeenkomst in rekening te worden gebracht. Wanneer de ruimtelijke ontwikkeling in omvang, programma, looptijd of door extra ingrepen in de openbare ruimte wijzigt, kan dit resulteren in een aanpassing van de plankosten. Daarnaast, indien openbare ruimte aan de gemeente moet worden teruggeleverd, worden de kosten voor toezicht en toetsing met betrekking tot deze openbare ruimte in rekening gebracht bij het initiatief. Bij grote ontwikkelingen worden de plankosten voor de anterieure overeenkomst vastgesteld op basis van de plankostenscan. Wanneer er wijzigingen optreden in het project bijvoorbeeld in aantallen, doorlooptijd of andere kaders die van invloed zijn op de hoogte van de plankosten wordt een herberekening uitgevoerd.

4.1.2 Plan Fysieke kosten

De plan fysieke kosten bestaan uit kosten van de gemeente voor het mogelijk maken van het ruimtelijke ontwikkeling in het projectgebied. Deze kosten vallen onder de kostensoortenlijst, zoals benoemd in Artikel 8.15⁴ van het Omgevingsbesluit.

De plan fysieke kosten kunnen voorkomen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, maar in de praktijk betreft het vaak gebiedsontwikkelingen. De volgende plan fysieke kostensoorten voor de gemeente, zijn denkbaar en/of veelvoorkomend:

- Grondaankopen;
- Sloop- en sanering;
- Bouw- en woonrijp maken;
- Aanbrengen van kunstwerken en bijzondere infrastructuur en de aansluiting op riolering.

Bij een private ontwikkeling moeten de gemeentelijke kosten, die betrekking hebben op het project, indien aan de orde, verplicht worden verhaald op de initiatiefnemer. De omvang van het kostenverhaal varieert per project en is afhankelijk van de specifieke situatie en de daarmee samenhangende gemeentelijke kosten.

4.1.3 Bovenwijkse voorzieningen

De kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn kosten voor noodzakelijke voorzieningen die de ruimtelijke ontwikkeling overstijgen, maar die direct voordeel opleveren voor de betreffende ontwikkeling (en daarmee direct toerekenbaar zijn). Bijvoorbeeld een kruispunt of rotonde die het gebied ontsluit. De bovenwijkse voorziening wordt gekoppeld aan de ruimtelijke ontwikkeling op basis van de PPT-criteria uit de Omgevingswet: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid⁵. Doorgaans worden de kosten van een bovenwijkse voorziening verdeeld over meerdere ruimtelijke ontwikkelingen die baat hebben bij de voorziening.

4.2 Financiële bijdrage ruimtelijke investeringen infrastructuur

Om tot 2040, 4.000 woningen te bouwen in gemeente Krimpenerwaard zijn ruimtelijke investeringen noodzakelijk en wenselijk. Ruimtelijke investeringen zijn gebiedsoverstijgende investeringen die bijdragen

3) Artikel 13.5 van de Omgevingsregeling schrijft maximumprijzen voor kleine bouwinitiatieven voor.

4) <https://wetten.overheid.nl/BWBR0041278/2026-01-21>

5) Uitleg definitie PTP-criteria Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet blz. 52-53

aan het verbeteren en/of in stand houden van de kwaliteit van de leefomgeving. Het betreft investeringen in infrastructuur om bestaande en nieuwe woningen beter en veiliger te ontsluiten en filevorming in Krimpenerwaard te voorkomen.

De toevoeging van 4.000 woningen en bedrijven zorgt voor extra verkeersdruk. In 2025 is door Goudappel een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar het extra verkeer wat hierdoor ontstaat. Uit het onderzoek blijkt dat, zonder investeringen in infrastructuur, er diverse knelpunten ontstaan in het wegennet van de Krimpenerwaard. Met name op de kruisingen op de provinciale wegen en op de lokale wegen naar deze kruisingen toe.

Dit kan opgelost worden met concrete infrastructurele maatregelen. In dit programma zijn negen concrete investeringen opgenomen. De investeringen zijn gericht op het verbeteren van de doorstroming van het autoverkeer en het verbeteren van de veiligheid voor fietsers en voetgangers. De totale kosten van deze investeringen zijn geraamd op € 31,2 miljoen.

Aanpassingen Krimpenerwaard	Totale kosten
1. Opwaarderen Stolwijk N207 – Populierenlaan	€ 3,7 mln.
2. Opwaarderen rotonde Molenlaan	€ 3,7 mln.
3. Verbeteren veiligheid en doorstroming Bilwijkerweg	€ 3,6 mln.
4. Opwaardering kruising Haastrecht N207 - N228	€ 4,0 mln.
5. Opwaarderen Rtonde Verdouw	€ 3,5 mln.
6. Opwaarderen Bergambacht Oost excl. Nieuwe arm	€ 3,9 mln.
7. Ongelijkvloerse fietskruising (brug) N210	€ 3,1 mln.
8. Bergambacht Dijklaan	€ 5,6 mln.
Totaal	€ 31,2 mln.

Alle ruimtelijke initiatieven moeten een bijdrage leveren aan de investeringen in infrastructuur, met uitzondering van sociale huur. Het realiseren van uitsluitend sociale huurwoningen is namelijk niet winstgevend; daardoor mag er geen bijdrage in rekening worden gebracht. De hoogte van de bijdrage hangt af van het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO) dat wordt gebouwd. Bij het bepalen van de bijdrage is rekening gehouden met de criteria uit de Omgevingswet: proportionaliteit en profijt. Omdat de ruimtelijke investeringen ook voor een groot deel ten goede komen van bestaande woningen en bedrijven bekostigd de gemeente samen met andere overheden (provincie, waterschap, ministeries) een groot deel van de ruimtelijke investeringen. Het gedeelte dat ten goede komt voor de nieuwe woningen en bedrijven wordt bekostigd vanuit een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling. De berekening van de bijdrage per vierkante meter BVO is weergegeven op de volgende pagina. In de onderstaande tabel is het bedrag per type woning weergegeven.

Berekening ruimtelijke investeringen			
Stap 1		€ 31,2 mln.	
Som van ruimtelijke investeringen in gemeente Krimpenerwaard.			
Stap 2		Bestaande voorraad: 85% Nieuwbouw: 15%	
Bepalen van omvang programma van nieuwbouw woningen en bedrijfsgebouwen ten opzichte van de bestaande voorraad.			
Stap 3		€ 31,2 mln. * 15% = € 4,6 mln.	
Som van ruimtelijke investeringen die verhaald kan worden op de ruimtelijke ontwikkelingen.			
Stap 4		<i>Typologie</i>	<i>Equivalent ratio</i>
Het vaststellen van de woningequivalent op basis van financiële draagkracht tussen de verschillende bebouwingstypologieën. Zodat het aantal woningequivalenten berekent kan worden per ruimtelijke ontwikkeling.		Grondgebonden woningen	1,00
		Meergezinswoningen	0,75
		Niet- wonen	1,00
		Sociale huur	0,00
		Maatschappelijk (bijv. sport)	0,00
Stap 5		<i>Typologie</i>	<i>Te verhalen / m² BVO</i>
		Grondgebonden woningen	€ 6,15

Bepalen bedrag per vierkante meter BVO per bebouwingstypologie.	Meergezinswoningen	€ 4,61
	Niet- wonen	€ 6,15

In het onderstaand overzicht wordt weergegeven wat er betaalt moet worden voor diverse typologiën woningen.

Typologie	BVO	Bijdrage per m ²	Bijdrage per typologie
Grote woning – eengezinswoningen	225 m ²	€ 6,15	€ 1.385
Middelgrote woning - eengezinswoningen	140 m ²	€ 6,15	€ 862
Appartement - meergezinswoningen	100 m ²	€ 4,61	€ 461

4.3 Financiële bijdrage sociale woningbouw

De gemeente Krimpenewaard wil dat iedereen betaalbaar kan wonen, ook mensen die minder te besteden hebben. Daarom werkt Krimpenewaard, in samenwerking met woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars, stapsgewijs toe naar een woningvoorraad met 30% sociale huurwoningen.

Om meer sociale huurwoningen te realiseren hanteert de gemeente per plan de verdeling uit de Woonvisie. Op inbreidingslocaties moet minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning zijn. Op uitbreidingslocaties moet minimaal 34% van de woningen een sociale huurwoning zijn. De gemeente hanteert als definitie voor sociale huur: een zelfstandige huurwoning onder de liberalisatiegrens. In principe moet ieder plan voldoen aan deze minimum afspraken.

In uitzonderlijke gevallen is de bouw van sociale huurwoningen niet goed mogelijk of niet wenselijk op een locatie. Bijvoorbeeld als op een locatie de bouwkosten uitzonderlijk hoog zijn. Het college van B en W kan dan onderbouwd afwijken van de segmentatie uit de Woonvisie en een lager percentage sociale huurwoningen toestaan. Dit geldt ook voor woningbouwprojecten van 1 tot 60 woningen.

Als in een plan te weinig (minder dan 30% of 34%) sociale huurwoningen gebouwd worden, moet de gemeente ervoor zorgen dat op een andere locatie extra sociale huurwoningen worden gebouwd. Met als uiteindelijk doel om te komen tot een gebalanceerde woningvoorraad op gemeenteniveau met 30% sociale huur. De gemeente doet dit door 'vereveningslocaties' aan te wijzen voor de periode tot en met 2040. Dit zijn locaties waar, indien nodig, een hoger percentage sociale huurwoningen gebouwd kan worden, bijvoorbeeld 50% of 100%. Op deze locaties ontstaan grotere tekorten in de grondexploitatie omdat sociale huurwoningen nou eenmaal minder geld opleveren dan vrije sector woningen. Projectontwikkelaars die zelf niet voldoende sociale huurwoningen in hun plan toevoegen dragen bij aan de extra kosten van de bouw van meer sociale huurwoningen op de vereveningslocaties.

Dit werkt als volgt: woningbouw projecten met een tekort aan sociale huurwoningen leveren via de *Financiële bijdrage sociale woningbouw* een bijdrage aan de vereveningslocaties. Op die manier kan de gemeente op gemeenteniveau zorgen voor voldoende sociale huurwoningen. Deze bijdrage wordt opgenomen in de *Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw* van de gemeente. Met deze bijdrage kan de gemeente op andere locaties toch de benodigde sociale huurwoningen realiseren. De werkwijze is opgenomen in Bijlage 1.

Op dit moment zijn er nog er nog geen vereveningslocaties aangewezen door de gemeenteraad. De raad heeft via een motie⁶ al wel de wens uitgesproken de bestaande gemeentekantoren te verkopen voor de bouw van sociale huurwoningen in deze kantoren. In de berekening wordt nu rekening gehouden met de locaties Stolkwijk en Schoonhoven. In een later stadium kunnen de locaties Bergambacht en Lekkerkerk hieraan worden toegevoegd. Deze locaties kunnen tot en met 2040 dienen als vereveningslocaties. Als de gemeentekantoren geheel of gedeeltelijk getransformeerd worden naar sociale huur, kan de *Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw* hiervoor ingezet worden.

De *Financiële bijdrage sociale woningbouw* is bepaald op basis van de grondexploitatie voor transformatie van het stadhuis in Schoonhoven en het gemeentekantoor in Stolkwijk. De hoogte wordt bepaald door het financiële tekort in de grondexploitatie dat gepaard gaat met de bouw van sociale huurwoningen in plaats van vrije sector woningen op deze twee locaties. De tekorten in de grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd.

6) Motie PvdA-GroenLinks (14 maart 2023) Tenminste 30% sociale huurwoningen op voormalige gemeentehuislocaties.

Als de locaties niet worden ingezet als vereveningslocaties voor sociale woningbouw, dan wordt onderzocht welke locaties wel mogelijk zijn om in te zetten als vereveningslocatie. Dit geldt ook als de locaties onvoldoende sociale huurwoningen opleveren om tekorten elders op te vangen.

Op basis van deze beoogde vereveningslocaties is het tekort per sociale huurwoning is € 25.000 per woning. De *Financiële bijdrage sociale woningbouw* is vastgesteld op € 240,- per m² bruto vloeroppervlakte (BVO) tekort * het percentage ontbrekende sociale programma.

Spelregels Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw: Wie mag gebruik maken van de reserve en wie niet?

Om het aanbod van sociale huurwoningen binnen de gemeente Krimpenerwaard te waarborgen, hanteert de gemeente verschillende regels en verplichtingen voor initiatiefnemers, afhankelijk van de omvang van hun bouwproject. Deze regels zijn erop gericht om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor mensen met een lager inkomen, terwijl tegelijkertijd flexibiliteit wordt geboden voor kleinere projecten. Afhankelijk van het aantal te realiseren woningen, gelden er specifieke voorwaarden rondom het gebruik van de bestemmingsreserve en de verplichting tot samenwerking met woningcorporaties. Hieronder worden de verschillende voorwaarden voor sociale woningbouw binnen diverse projectomvang nader toegelicht:

1. Klein project van 1 tot en met 11 woningen

Initiatiefnemers van een klein woningbouwproject met 1 tot en met 11 woningen zijn niet verplicht om 30%, danwel 34% sociale huurwoningen te realiseren. Zij mogen ervoor kiezen om in plaats daarvan een financiële bijdrage te leveren aan sociale woningbouw op andere locaties.

2. Grote projecten vanaf 12 woningen

Woningbouwontwikkelingen tussen de 12 en 60 woningen (of 66 woningen bij uitbreidingslocaties⁷⁾) moeten in gesprek met de woningcorporatie om de sociale huurwoningen aan hen aan te bieden. Wanneer de corporatie deze woningen niet wil afnemen én er geen mogelijkheden zijn om de sociale huurwoningen via een derde partij of door de ontwikkelaar zelf als sociale huur te verhuren, kan — mits de ontwikkelaar deze inspanningen aantoonst bij de gemeente — gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om de sociale huurwoningen af te kopen via de sociale vereveningsreserve

3. Grote projecten vanaf 60 (of 66 woningen bij uitbreidingslocaties)

Initiatiefnemers van een middelgroot woningbouwproject zijn verplicht samen te werken met een woningbouwcorporatie of een andere toegelaten instelling wanneer het project 60 of meer woningen omvat in het buitengebied, of 66 of meer woningen binnen de kernen. Woningbouwcorporaties hebben als doel het realiseren en beheren van sociale huurwoningen. Hun betrokkenheid waarborgt dat deze woningen op een professionele en duurzame manier worden ontwikkeld en beheerd. Bij projecten die aan deze omvang voldoen, geldt bovendien dat minimaal 20 van de te realiseren woningen bestemd moeten zijn voor sociale huur. De verplichting tot samenwerking en het aandeel sociale woningen zijn bedoeld om te garanderen dat grotere woningbouwprojecten daadwerkelijk bijdragen aan de structurele uitbreiding van de sociale woningvoorraad.

4.4 Overige

4.4.1 Prijzen en indexering

De prijzen die worden genoemd in het Programma Kostenverhaal 2026 worden geactualiseerd via de jaarlijkse grondprijzenbrief. Indien er geen nieuwe grondprijzenbrief wordt vastgesteld worden de prijzen geïndexeerd via toepassing van de consumentenprijzenindex alle huishoudens (2015 = 100) van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS).

4.4.2 Actualisatie financiële bijdragen

Op jaarbasis wordt nagegaan of de hoogte van de financiële bijdragen nog aansluiten bij de investeringen die hier tegenoverstaan. Dit kan wijzigen door veranderingen in de maatregelen voor infrastructuur of de grondexploitaties van de vereveningslocaties. Deze jaarlijkse actualisatie wordt meegenomen in de begrotingscyclus.

4.4.3 Overleg en participatie Programma Kostenverhaal

Voor het tot stand te laten komen van het programma kostenverhaal zijn partijen benaderd die ontwikkelen in de Krimpenerwaard en is er overleg geweest met corporaties die actief zijn in de Krimpenerwaard.

7) Bij uitbreidingslocaties ligt de grens op 66 woningen, in verband met het percentage 34% sociale huur.

4.4.4 Borging kostenverhaal

Alle kosten, bijdragen en eventuele andere verplichtingen moeten voorafgaand aan het ruimtelijk besluit zijn betaald of via een garantiestelling verzekerd.

4.4.5 (Gedeeltelijke) vrijstellingen van Financiële Bijdrage

Voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen waarbij uitsluitend sprake is van herontwikkeling van een bestaand gebouw, het optoppen van een bestaand complex of het splitsen van woningen tot en met maximaal 11 woningen, geldt een vrijstelling van de Financiële Bijdrage als bedoeld in hoofdstukken 4.2 en 4.3 van dit Programma Kostenverhaal. Daarnaast geldt voor woningbouwontwikkelingen een vrijstelling voor de eerste drie woningen ten aanzien van de bijdrage aan de sociale vereveningsreserve.

4.4.6 Afwijkmogelijkheid College van Burgermeester en Wethouders

Het College van burgermeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om onderbouwd af te wijken van het Programma Kostenverhaal. Onder de afwijkmogelijkheden vallen in ieder geval:

- Herontwikkeling Cultuur Historisch Vastgoed vaak aangeduid met een monumentstatus;
- Het optoppen van woningen op een bestaand woningbouwcomplex;
- Ontwikkeling van een mantelzorgwoning, zonder permanente woonfunctie;
- Er onvoldoende opbrengspotentieel is om het gemeentelijk kostenverhaal te bekosten.

Bijlage 1 Werking woningbouw en Definitie sociale huurwoning.

Afdracht sociale woningbouw

De Financiële bijdrage sociale woningbouw (ook wel: afdracht) is een instrument waarmee de gemeente Krimpenerwaard zorgt dat het gemeentelijke doel van 30% sociale huurwoningen wordt gehaald, ook als een projectontwikkelaar op een specifieke locatie minder sociale huurwoningen bouwt dan afgesproken.

Stap 1. Vaststellen van het woningbouwplan

Een initiatiefnemer dient een woningbouwplan in. Daarbij wordt gekeken of het om een inbreidingslocatie (binnen bestaand stedelijk gebied) of een uitbreidingslocatie (aan de rand van de kernen of in het buitengebied) gaat. Afhankelijk daarvan gelden andere normen:

- Inbreidingslocatie: minimaal 30% sociale huur
- Uitbreidingslocatie: minimaal 34% sociale huur

Stap 2. Bepalen of het plan voldoet aan de norm

De gemeente berekent het percentage sociale huurwoningen in het plan. Als het percentage voldoet aan de norm, is er geen afdracht nodig. Als het percentage lager is dan de norm, ontstaat er een tekort aan sociale huurwoningen.

Stap 3. Berekenen van het sociale tekort

Het tekort wordt uitgedrukt in het percentage ontbrekend sociaal programma. Voorbeeld: een inbreidingsplan met 100 woningen waarvan slechts 20 sociaal zijn, terwijl 30% vereist is, heeft een tekort van 10% (oftewel 10 sociale woningen).

Stap 4. Toepassen van de financiële bijdrage

De gemeente rekent per project een Financiële bijdrage sociale woningbouw over het tekort.

De hoogte is vastgesteld op 270 euro per m² BVO (bruto vloeroppervlakte) tekort, vermenigvuldigd met het percentage ontbrekend sociaal programma. BVO staat voor het totale bruto vloeroppervlak van alle woningen in het plan.

Stap 5. Storten in de Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw

De opbrengst van deze afdracht wordt gestort in de gemeentelijke Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw. Hieruit financiert de gemeente sociale huurwoningen op zogeheten vereveningslocaties: plekken waar meer dan gemiddeld aan sociale huur wordt gebouwd (bijvoorbeeld 50% of 100%).

Stap 6. Realisatie op vereveningslocaties

Met de reserve kan de gemeente de grondexploitatietekorten dekken van projecten waar juist extra sociale huur wordt toegevoegd, zoals de transformatie van gemeentekantoren in Stolwijk of Schoonhoven. Zo wordt het totaal van 30% sociale huurwoningen op gemeenteniveau bereikt, ook al wijkt een individueel project af.

Voorbeeld 1 Inbreidingslocatie

Locatie	Binnen de kern		
Aantal woningen	50	1. Ontbrekende % sociaal	8,20%
Werkelijke sociaal	10	2. Totaal aantal m2 BVO	5.000
Vereist (50-3)*30%	14,1	3. Berekening	8,2%*4100*€240
Gemiddeld BVO per woning	100m2	4. Afdracht sociaal	€ 98.400

Voorbeeld 2 uitbreidingslocatie

Locatie	Buitengebied		
Aantal woningen	60	1. Ontbrekende % sociaal	7,3%
Werkelijke sociaal	15	2. Totaal aantal m2 BVO	6.600
Vereist (60-3)*34%	19,4	3. Berekening	7,3%*6.600*€240
Gemiddeld BVO per woning	110m2	4. Afdracht sociaal	€ 116.160

Uitname financiële bijdrage sociale woningbouw

Bij woningbouwontwikkelingen waar meer dan 30% sociaal bij inbreiding en 34% bij uitbreiding wordt ontwikkeld en er een aantoonbaar financieel tekort is in het plan dat hierdoor wordt veroorzaakt, kan er sprake zijn van een bijdrage aan de ontwikkeling. Het college van B en W besluit per ontwikkeling of een bijdrage (inclusief de omvang ervan) wordt verleend en is niet vanzelfsprekend als er sprake is

van een tekort. Verder kan deze bijdrage alleen worden gedaan als er voldoende geld in de bestemmingsreserve voor het sociaal bouw aanwezig is. Of en hoeveel er in het onderdeel sociaal bouwen aanwezig is, wordt jaarlijks weergegeven bij de begroting. Op het moment van het afsluiten van de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd of en in welke mate een bijdrage wordt verleend. Indien er sprake is van een bijdrage uit het onderdeel sociaal bouwen wordt het maximum bepaald aan de hand van een berekening. Deze wordt bepaald door het aantal vierkante meters die boven de 30% - 34% sociaal uitkomen vermenigvuldigd met een vast bedrag per m² BVO per woningbouwtypologie. De hoogte van het bedrag wordt zo per situatie berekend.

Om in aanmerking te komen voor een eventuele toekenning uit de reserve sociale woningbouw wordt getoetst en moet worden voldaan aan alle onderstaande voorwaarden:

- Er is voldoende geld in de reserve voor het onderdeel sociaal bouwen;
- De ontwikkeling moet op eigen grond van de initiatiefnemer plaatsvinden;
- De ontwikkeling moet aantoonbaar negatief zijn ten gevolge van de vereiste om minimaal 30% sociaal te bouwen;
- De bijdrage wordt alleen gegeven voor het aantal vierkante meters dat echt wordt toegevoegd aan het totaal van sociale huurwoningen, gerekend in bruto vloeroppervlakte (BVO).;
- Het is alleen voor een toegelaten instelling of de woningen moeten worden overgedragen aan een toegelaten instelling.

Als aan alle voorwaarden wordt voldaan besluit het college van B en W of en in welke mate een bijdrage uit de bestemmingsreserve onderdeel sociaal bouwen wordt gedaan. De maximumbijdrage uit het onderdeel sociaal bouwen wordt volgens de hierboven beschreven systematiek bepaald. In de begroting wordt aangegeven welke projecten in aanmerkingen komen voor een bijdrage van het onderdeel sociaal. Deze locaties worden aangemerkt als compensatie locaties voor sociale huurwoningen. De bestemmingsreserve moet voldoende gevuld zijn om te kunnen uitkeren.

Definitie sociale huurwoning

Een woning die wordt verhuurd onder de liberalisatiegrens door een toegelaten instelling

Dit verwijst naar een woning die door een toegelaten instelling, zoals een woningcorporatie, wordt verhuurd tegen een huurprijs die onder de liberalisatiegrens ligt. Deze grens wordt jaarlijks vastgesteld door de overheid en bepaalt het maximale huurbedrag voor een sociale huurwoning. Woningcorporaties zijn verplicht om een aanzienlijk deel van hun woningaanbod beschikbaar te stellen als sociale huurwoningen, waarbij de huurprijs onder deze grens blijft.

Een zelfstandige woning die wordt verhuurd onder de liberalisatiegrens voor een periode van minimaal 25 jaar

Deze categorie verwijst naar woningen die niet per se door een toegelaten instelling worden verhuurd, maar die wel aan de voorwaarden van een sociale huurwoning voldoen. De huurprijs van de woning blijft gedurende ten minste 25 jaar onder de liberalisatiegrens. Daarbij is het essentieel dat de woning voldoet aan het woningwaarderingssysteem, ook wel bekend als het puntensysteem.

Puntensysteem⁸

Het puntensysteem (woningwaarderingssysteem) bepaalt de maximale huurprijs van een sociale huurwoning. Op basis van verschillende criteria, zoals de oppervlakte van de woning, voorzieningen, energielabel en ligging, wordt het aantal punten van een woning berekend. Hoe meer punten, hoe hoger de toegestane huurprijs. Alleen woningen die op basis van dit systeem binnen de liberalisatiegrens blijven, kunnen als sociale huurwoning worden gekwalificeerd.

8) wetten.nl - Regeling - Besluit huurprijzen woonruimte - BWBR0003237 (overheid.nl)

Bijlage 2 Voorbeeldberekeningen te betalen kosten aan gemeente⁹

Voorbeeld 1 Inbreidingslocatie 100 woningen			
Locatie	Binnen de kern		
Aantal woningen	100	Kosten leges obv bouwkosten	€ 852.500
Werkelijke sociaal	30	Plankosten van de gemeente	€ 125.000
Vereist (incl. amendement)	30	Afdracht sociaal	€ -
Gemiddeld BVO per woning	100	Financiële Bijdrage	€ 32.270
Totaal aantal BVO	10.000		
Typologie	Appartementen		
bouwkosten	€ 25.000.000	Totaal te betalen aan de gemeente	€ 1.009.770

Voorbeeld 2 Uitbreiding 50 woningen			
Locatie	Binnen de kern		
Aantal woningen	50	Kosten leges obv bouwkosten	€ 426.250
Werkelijke sociaal	0	Plankosten van de gemeente	€ 125.000
Vereist (incl. amendement)	15,98	Afdracht sociaal	€ 575.280
Gemiddeld BVO per woning	150	Financiële Bijdrage	€ 36.900
Totaal aantal BVO	7.500		
Typologie	Grondgebonden		
bouwkosten	€ 12.500.000	Totaal te betalen aan de gemeente	€ 1.163.430

Voorbeeld 3 Inbreidingslocatie 10 woningen			
Locatie	Binnen de kern		
Aantal woningen	10	Kosten leges obv bouwkosten	€ 89.926
Werkelijke sociaal	0	Plankosten van de gemeente	€ 28.000
Vereist (incl. amendement)	2,38	Afdracht sociaal	€ 57.120
Gemiddeld BVO per woning	100	Financiële Bijdrage	€ 4.610
Totaal aantal BVO	1.000		
Typologie	Appartementen		
bouwkosten	€ 2.500.000	Totaal te betalen aan de gemeente	€ 179.656

Toelichting:

Kosten omtrent het Omgvingsoverleg (vooroverleg, intaketafel en omgevingstafel) zijn in deze voorbeelden achterwege gelaten, doordat niet elk initiatief hetzelfde traject volgt. De kosten zijn terug te vinden in artikel 2.4 van de tarieventabel in de legesverordening 2025.

⁹) Doordat elk project kan verschillen qua omvang en uitgangspunten, kunnen er geen rechten worden ontleend aan de bedragen en zijn ze slechts indicatief.