gemeente Hoeksche Waard

# GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Hoeksche Waard

Nr. 436536

30 september 2026

## Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Hoeksche Waard

gelezen de tekstinhoud van ”Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen” d.d. **26 mei 2026**

Overwegende dat:

Besluit;

### Artikel I

"Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

### Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 01-10-2026
Aldus vastgesteld door Gemeente Hoeksche Waard, **26 mei 2026**

**Bijlage A Bijlage bij artikel I**

# Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen

Niets uit deze publicatie, behoudens verwijzingen in ruimtelijke onderbouwingen, mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopiëren, opnemen, of andere elektronische of mechanische wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente Hoeksche Waard en GrondGidsen.

## 1 Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen




4 | Programma kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Hoeksche Waard

## 2 Inleiding

### *2.1 Visie van de Hoeksche Waard[1]*

De kernen van de Hoeksche Waard groeien. De gemeente wil blijven voorzien in de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag van haar inwoners. Ook heeft de gemeente aandacht voor nieuwe woonvormen. Een groeiopgave en ambitie van de gemeente die bijdraagt aan sterke en levendige dorpen. Daar ligt de kracht van de Hoeksche Waard. De behoefte bestaat om ruim 4.150 nieuwe woningen te realiseren in de periode tot 2033. Daarnaast is een vitale economie belangrijk voor de Hoeksche Waard. De gemeente wil een aantrekkelijk vestigingsklimaat blijven bieden voor haar bestaande en nieuwe bedrijven en professionals. Daarbij vergeet de gemeente niet haar agrarische achtergrond. Ook de landbouw is een belangrijke peiler in het economische klimaat van de gemeente. Een sector die de gemeente wil blijven stimuleren en faciliteren.

*[1] Omgevingsvisie Hoeksche Waard 'Kom Waardmaken'.*

### *2.2 Investeren om een prettig leef- en verblijfklimaat te behouden*

De goede bereikbaarheid van de Hoeksche Waard is een speerpunt voor de gemeente. Om een prettig en aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfklimaat te behouden is een goede bereikbaarheid van de gemeente nodig. Ook wil de Hoeksche Waard een gezonde en sociale gemeente zijn en vindt zij het daarom belangrijk dat de voorzieningen op orde zijn.

Daarom zijn investeringen in de openbare infrastructuur en voorzieningen essentieel om een gezonde en veilige leefomgeving te behouden. Vooral het verbeteren van de bereikbaarheid van de gemeente en de doorstroming tussen de kernen is belangrijk. Een gezonde en veilige leefomgeving wordt ook bereikt door de openbare ruimte te laten aansluiten bij de beleving van de Hoeksche Waard. Dit zorgt voor een stevige investeringsagenda van €72,2 mln.

### *2.3 Kostenverhaal en financiële bijdragen*

Dit omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen (hierna: Programma) gaat in op de verdeling van de kosten die samenhangen met de maatschappelijke opgaven en omgevingskwaliteit van Hoeksche Waard[2]. Dit geeft initiatiefnemers duidelijkheid.

Dit Programma bevat de volgende drie onderdelen:
a. Het kostenverhaal: het verhalen van de gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer die specifiek samenhangen met een initiatief.
b. De financiële bijdragen: de investeringen die nodig zijn om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Het grootste deel (89%) van deze investeringen komt voor rekening van de gemeentebegroting. Dit is het aandeel van het bestaande gebied. Ook het nieuwe gebied gaat meebetalen. Initiatiefnemers betalen hiervoor de financiële bijdrage ontwikkeling fysieke omgeving.
c. Het vereveningsfonds: de kaders en spelregels van het instrument van verevening voor sociale huurwoningen. Dit instrument helpt om het programma Volkshuisvesting uit te voeren.

*[2] Omgevingsvisie Hoeksche Waard 'Kom Waardmaken'.*

### *2.4 Waarvoor dient dit Programma kostenverhaal en financiële bijdragen?*

Bij gebiedsontwikkeling en ruimtelijke projecten is de gemeente verplicht haar kosten te verhalen. Dit is geregeld in de Omgevingswet. Dit Programma geeft duidelijke kaders hoe Hoeksche Waard het kostenverhaal en de financiële bijdragen bepaalt. Het Programma schrijft een uniforme werkwijze voor die geldt voor iedere initiatiefnemer die een nieuw bouwplan of bouwactiviteit[3] binnen de gemeente wil realiseren. Met dit Programma geeft de gemeente aan op welke manier zij de bijdrage voor de ontwikkeling van een gebied op initiatiefnemers wil verhalen. Het Programma vormt ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties aan de investeringsopgave. Ook het ontwikkelprogramma in gemeentelijke grondexploitaties profiteert namelijk van de investeringsopgave. Het Programma is een aanvulling op de Nota grondbeleid en een nadere uitwerking van de omgevingsvisie op het gebied van kostenverhaal en financiële bijdragen.

*[3] Artikel 8.13 Ob.*

### *2.5 Status van het Programma*

Dit Programma noemt 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 separaat 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 toekomstige 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. Dit Programma vervangt de Nota Kostenverhaal (2020).

## 3 De koers van het kostenverhaal en financiële bijdragen

Hoofdstuk 4 van dit Programma beschrijft hoe de gemeente Hoeksche Waard invulling geeft aan het kostenverhaal en financiële bijdragen. Wilt u meer lezen over het wettelijk kader? In bijlage III zijn de mogelijkheden die de Ow geeft verder uitgewerkt.

### *3.1 Wanneer is een initiatiefnemer kostenverhaal en financiële bijdragen verschuldigd?*

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

*1. Planologische procedure*

Voor een initiatief is een planologische procedure nodig. Bijvoorbeeld het wijzigen van het omgevingsplan of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna:

BOPA). Als hiervan geen sprake is, past het initiatief in het bestaande planologisch regime. De initiatiefnemer vraagt dan een omgevingsvergunning aan en betaalt hiervoor leges. Kostenverhaal en de financiële bijdragen zijn dan niet aan de orde.

*2. Kostenverhaalplichtige activiteit*

Het initiatief betreft kostenverhaalplichtige activiteiten[4]. Denk hierbij aan de bouw van een of meerdere woningen, de bouw van een ander gebouw of een grotere verbouwing of transformatie. In bijlage IV wordt dit uitgebreider beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde verruimde activiteiten[5], kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over de financiële bijdragen.

*[4] Artikel 8.13 Ob.*

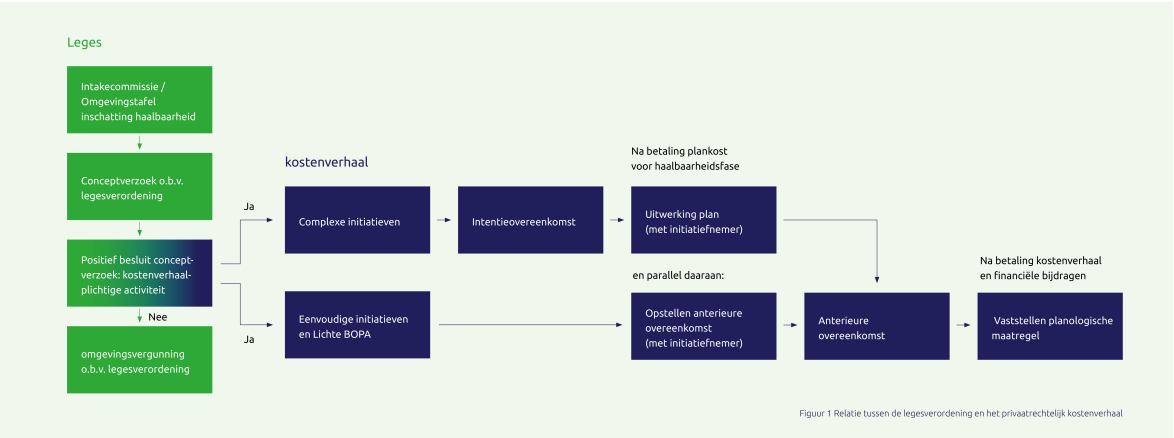
*[5] Artikel 8.20 sub b en c Ob.*

### *3.2 Contractering*

Als een initiatiefnemer wil bouwen of verbouwen, maar dit past niet binnen het omgevingsplan dan moeten verschillende fasen worden doorlopen voordat een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. In de initiatieffase wordt bekeken of het initiatief kansrijk en haalbaar is. Dit vindt plaats door toetsing van het initiatief door de Intakecommissie en de Omgevingstafel. Als het initiatief kansrijk en haalbaar is, krijgt de initiatiefnemer een principebesluit op het concept-verzoek. De kosten die hieraan zijn verbonden, staan in de legesverordening.

Wanneer de gemeente wil meewerken aan het initiatief, sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een intentie- of samenwerkingsovereenkomst. In deze overeenkomst staan afspraken waaronder wij en/of de initiatiefnemer de financiële, juridische, ruimtelijke en technische haalbaarheid verder onderzoeken. Dit zijn bijvoorbeeld de verdeling van werkzaamheden (wat doet de initiatiefnemer en wat doet de gemeente?), de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente.

De gemeente kan ook besluiten om in plaats van eerst een intentieovereenkomst, direct een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te sluiten. Dit geldt voornamelijk voor eenvoudige initiatieven of initiatieven die vallen onder de Lichte BOPA[6]. Voor alle initiatieven geldt dat de gemeente de voorkeur heeft om het kostenverhaal privaatrechtelijk te contracteren. In de anterieure overeenkomst staan de afspraken over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal (inclusief zekerheidsstelling) en de financiële bijdragen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend en daarmee het kostenverhaal is verzekerd, wordt de juridisch planologische procedure gestart, de procedure fase.




*Figuur 1 Relatie tussen de legesverordening en het privaatrechtelijk kostenverhaal*

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

Als de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en de gemeente de juridisch-planologische procedure toch wil starten om de kostenverhaalplichtige activiteit mogelijk te maken, dan borgt de gemeente het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalregels 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 kostenverhaalvoorschriften.

*[6] Zie definitie Bijlage* IV .

### *3.3 Financiële zekerheid*

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren, vraagt de gemeente de initiatiefnemer om zekerheid van betaling. Bij complexere initiatieven betreft dit de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen moet voldoen[7]. Uitgangspunt is dat bij complexere initiatieven een onvoorwaardelijke bankgarantie dan wel waarborgsom wordt afgegeven door initiatiefnemer voor alle verplichtingen voortvloeiende uit deze anterieure-, samenwerkings- of verkoopovereenkomst. Dit geldt ook voor de aanleg van het toekomstig openbaar gebied wanneer zij dit zelf realiseert. De hoogte van de bankgarantie of waarborgsom voor dit onderdeel bedraagt 100% van de geraamde kosten voor het woonrijp maken. In uitzonderlijke situaties kan onder voorwaarden 50% van de bankgarantie of waarborgsom worden vervangen door een concerngarantie.

De bankgarantie moet worden afgegeven door een erkende Nederlandse bankinstelling. De bankgarantie dient op eerste afroep (“first demand”) van de gemeente in te roepen en dient geen eindtermijn te bevatten.

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[8].

*[7] Artikel 13.13 lid 2 Ow.*

*[8] Artikel 13.12 Ow.*

### *3.4 Hoofdregel en afwijking*

De **hoofdregel** is dat de gemeente bij iedere nieuwe kostenverhaalplichtige activiteit haar kosten en financiële bijdragen vraagt en verhaalt (zie hoofdstuk 4 en 5). Voor het vereveningsfonds sociale woningbouw is de hoofdregel dat indien het college besluit mee te werken aan het verzoek van de initiatiefnemer om af te wijken van het minimum aandeel sociaal uit het programma Volkshuisvesting van de gemeente, de gemeente van de initiatiefnemer een storting in het vereveningsfonds verlangt op basis van de tarieven uit deze nota (zie hoofdstuk 6).

Het college kan in **uitzonderlijke situatiesafwijken** van de hoofdregel. Dit kan als het initiatief voldoet aan onderstaande voorwaarden:

a. het initiatief heeft aanvullend op de Hoeksche werken en de Hoeksche waarden[9] een maatschappelijke meerwaarde. Onder maatschappelijke meerwaarde wordt verstaan: als het initiatief een belangrijke invulling geeft aan de ambities van de gemeente met betrekking tot bijvoorbeeld de leefbaarheid, veiligheid, kwalitatieve verbetering en/of maatschappelijke cohesie van de omgeving, én;
b. De initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een onafhankelijke ter zake deskundige kan aantonen dat het initiatief financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden en/of een storting in het vereveningsfonds gedaan moet worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). 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, kan het college hierover positief worden geadviseerd.

De afwijking van de hoofdregel houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt kostenverhaal en lagere of geen financiële bijdragen ontvangen en/of een lagere of geen storting in het vereveningsfonds kan overeenkomen. Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd collegebesluit.

*[9] Omgevingsvisie Hoeksche Waard ‘Kom Waardmaken’.*

### *3.5 Overgangsregeling, inwerkingtreding en evaluatie*

Het Programma geldt vanaf 1 oktober 2026 voor alle nieuwe initiatieven.

Het Programma geldt niet voor reeds gesloten anterieure overeenkomsten en voor nieuwbouwplannen waarvoor de ruimtelijke procedure is gelopen (vastgesteld of onherroepelijk omgevingsplan) en waarmee het kostenverhaal anderzijds is verzekerd.

Het college evalueert periodiek het Programma. De eerste evaluatie vindt plaats één jaar na vaststelling van dit Programma.

## 4 Kostenverhaal[10]

Per kostenverhaalplichtige activiteit bepaalt de gemeente voor het kostenverhaalsgebied wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk. De te verhalen kosten kunnen binnen het kostenverhaalsgebied liggen, maar ook daarbuiten. Hieronder staat hoe de gemeente deze kosten bepaalt. Het uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten, die worden voorzien voor de ontwikkeling van het gebied, ten laste komen van de initiatiefnemer.

*[10] Afdeling 13.6 Ow.*

### *4.1 Samenvatting kostenverhaal*

Het kostenverhaal in Hoeksche Waard ziet er als volgt uit:

| Categorie | Omschrijving | Toelichting |
|---|---|---|
| Gebiedseigen kosten | Gemeentelijke plan- en apparaatskosten | De gemeente bepaalt de gemeentelijke plan- en apparaatskosten op basis van de plankostenscan[11] en ervaringscijfers. De kosten verbonden aan het beoordelen van zienswijzen en een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure worden volledig doorbelast. Bij Lichte BOPA worden de kosten bepaald op basis van de legesverordening. |
| | Onderzoeken | Onderdeel van de apparaatskosten zijn de gemaakte kosten voor het beoordelen van de door de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken en belast de gemeente volledig aan de initiatiefnemer door. Als de gemeente zelf onderzoeken verricht, belast zij deze kosten volledig door. |
| | Inbreng 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 marktwaarde van de grond in rekening. |
| | Bouw- en woonrijp maken | Als de gemeente kosten maakt dan worden deze volledig doorbelast aan de initiatiefnemer. |
| | Nadeelcompensatie | De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie, de proceskosten en rente behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer. |
| | Parkeren | Het uitgangspunt is dat een initiatiefnemer zelf op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit niet mogelijk is, dan kan het college toestaan om af te wijken. De initiatiefnemer betaalt de gemeente een vergoeding om de parkeerplaatsen elders aan te leggen. De hoogte van de vergoeding betreft maatwerk. |
| | Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing | Maatwerk. |
| **Gebiedsoverstijgende kosten** | Bovenwijkse voorzieningen | De gemeente belast de investeringen van bovenwijkse voorzieningen op basis van |

profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit door aan initiatiefnemers. Dit is maatwerk.

*[11] 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.*

### *4.2 Kostenverhaal per categorie*

In de bovenstaande samenvatting zijn de verschillende onderdelen van het kostenverhaal beknopt weergegeven. Per onderdeel volgt een uitgebreidere toelichting met de specifieke uitgangspunten.

#### *4.2.1 Gemeentelijke plan- en apparaatskosten*

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente in eerste aanleg op basis van de plankostenscan[12] dan wel een hiervan afgeleid eigen rekenmodel. Bij het bepalen van de kosten wordt rekening gehouden met de specifieke eigenschappen van het initiatief. 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 de kortingspercentages[13] toegepast. De uitkomst van de berekening vanuit de plankostenscan en/of het eigen rekenmodel wordt getoetst aan ervaringscijfers van de gemeente. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat de hoogte van de plan- en apparaatskosten kostendekkend is. De kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst worden ook doorbelast. De uitkomst wordt geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Voor initiatieven die vallen onder de Lichte BOPA wordt de hoogte van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten bepaald op basis van de legesverordening.

*[12] 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.*

*[13]Artikel 13.8 lid 2 Or.*

#### *4.2.2 Onderzoeken[14]*

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de onderzoeken laat uitvoeren. De kosten voor het beoordelen van de onderzoeken belast de gemeente volledig door aan de ontwikkelaar. Mocht de gemeente onderzoeken laten uitvoeren, dan belast de gemeente de onderzoekskosten volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij onder andere aan onderzoeken voor de planologische procedure en de uit te voeren werken, zoals bijvoorbeeld grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek en onderzoek voor natuurbescherming.

*[14] Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob.*

#### *4.2.3 Bouw- en woonrijp maken[15]*

Per kostenverhaalsgebied wordt bepaald of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken[16] in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een bestekraming. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook de voorbereidingskosten en het toezicht en directievoering op de werkzaamheden worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Als de initiatiefnemer de openbare ruimte zelf aanlegt dan vraagt de gemeente een zekerheidstelling in de vorm van een bankgarantie. De aanleg van de openbare ruimte, volgens het Handboek Openbare Ruimte, is hierdoor zeker gesteld.

*[15] Bijlage IV (kostensoorten A8), Ob.*

*[16] Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob.*

#### *4.2.4 Parkeren*

De gemeente hanteert parkeernormen bij nieuwe activiteiten. Het uitgangspunt[17] is dat ieder bouwplan de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aanlegt. Als dit om beargumenteerde redenen niet mogelijk is of bij een integrale gebiedsontwikkeling op gebiedsniveau wordt opgelost met bijvoorbeeld parkeergebouwen, dan is het college bevoegd om hiervan af te wijken. Het is aan de initiatiefnemer om schriftelijk aan te tonen dat het parkeren niet (geheel) op eigen terrein kan worden gerealiseerd. De initiatiefnemer verzoekt de gemeente tot afwijking. Als de gemeente het verzoek tot afwijking honoreert, dan moeten de

niet gerealiseerde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gecompenseerd of afgewikkeld op het bestaande openbare gebied. Voor het verhalen van de kosten voor deze compensatie past de gemeente maatwerk toe op basis van redelijkheid en billijkheid. De kosten omvatten de aanlegkosten van de parkeerplaatsen, de voorbereiding, toezicht en uitvoering van de aanleg en inbrengwaarde of verwervingskosten van de grond.

*[17] Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernorm.*

### *4.2.5 Nadeelcompensatie[18]*

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie, de procedure kosten en de kosten die samenhangen met een aanvraag om nadeelcompensatie, waaronder de redelijke kosten ter voorkoming of beperking van schade, de redelijke kosten voor door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand of andere deskundige bijstand, het griffierecht, de kosten voor het uitbrengen van een advies over de aanvraag om nadeelcompensatie en de wettelijke rente belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft een bankgarantie af voor de nadeelcompensatie. In basis geldt het stellen van een bankgarantie niet voor eenvoudige initiatieven en initiatieven die vallen onder de Lichte BOPA. 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.

*[18] Bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Dit Programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.*

### *4.2.6 Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing*

Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer gerelateerde werkzaamheden aan het initiatief zelf of laat deze verrichten en daarmee is er geen sprake van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze kosten maakt, dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer op basis van werkelijk gemaakte kosten of indien van toepassing de legesverordening. Denk hierbij bijvoorbeeld aan slopen van opstallen, bodemsanering en water- en grondcompensatie.

### *4.2.7 Bovenwijkse voorzieningen*

Het kan voorkomen dat meerdere kostenverhaalsgebieden profijt hebben van werken, zogenaamde bovenwijkse voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn een ontsluitingsweg voor meerdere ontwikkelingen of een centrale waterberging waar de wateropgave van meerdere ontwikkelingen in wordt gerealiseerd. Als een initiatief profijt heeft van deze voorziening dan wordt zijn aandeel in de kosten op basis van maatwerk bepaald. Op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit worden de kosten van de voorzieningen toegerekend aan de kostenverhaalsgebieden en verhaalt op de initiatiefnemers. Het verschil met investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving is dat er geen causaal verband is tussen de ontwikkeling en de investering. Bij een bovenwijkse voorziening is dit causale verband wel aanwezig.

## 5 Financiële bijdragen[19]

De gemeente Hoeksche Waard investeert in de verbetering van de fysieke leefomgeving. Het zijn investeringen die de leefbaarheid van de gemeente op niveau houden of juist verbeteren. Het gaat om een kwaliteitsimpuls van de leefomgeving. Denk hierbij aan het vergroten van het voorzieningenniveau, meer natuur en landschapsverbetering en de aanleg van recreatieve en infrastructurele netwerkvoorzieningen. Deze investeringen heeft de gemeente vertaald in een financiële bijdrage. De financiële bijdrage verhaalt de gemeente op alle kostenverhaalplichtige activiteiten[20] en vraagt deze bij verruimde activiteiten[21] (de ruimtelijke ontwikkelingen). Dit hoofdstuk beschrijft welke financiële bijdragen Hoeksche Waard vraagt en verhaalt.

*[19] Afdeling 13.7 Ow.*

*[20] Artikel 8.13 Ob.*

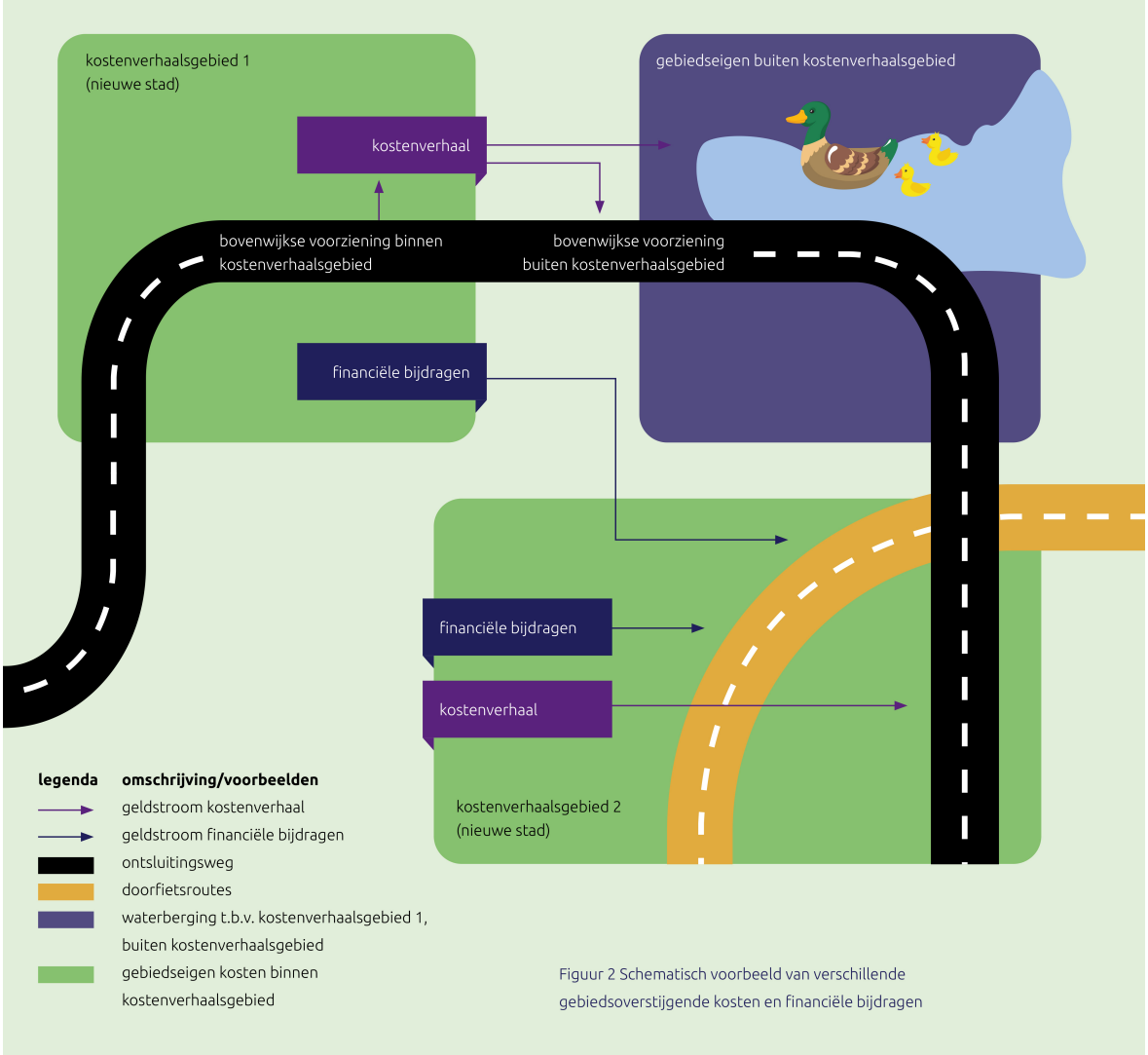
*[21] Artikel 8.20 sub b en c Ob.*

### *5.1 Toepassing van de financiële bijdragen*

Bij kostenverhaalplichtige activiteiten verhaalt en bij verruimde activiteiten vraagt de gemeente financiële bijdragen. Deze financiële bijdragen zijn gebaseerd op investeringen die de fysieke leefomgeving van

de hele gemeente Hoeksche Waard ten goede komen. Zowel het bestaande als het nieuwe gebied hebben hier profijt van.  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 voorzieningen voor het openbaar vervoer. 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(en) 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 ontwikkellocaties.




Figuur 2 Schematisch voorbeeld van verschillende gebiedsoverstijgende kosten en financiële bijdragen

*Figuur 2 Schematisch voorbeeld van verschillende gebiedsoverstijgende kosten en financiële bijdragen*

### *5.2 Omvang financiële bijdragen van de gemeente Hoeksche Waard*

De financiële bijdragen voor wonen in de gemeente Hoeksche Waard zijn gebaseerd op het verschil in vastgoedwaarde van de verschillende woningcategorieën. Dit zijn[22]:

- Sociale huur (maandhuur tot € 932,94)
- Betaalbaar - Goedkope koop (VON-prijs tot € 280.000)
- Betaalbaar - Middeldure huur (maandhuur tot € 1.228,07)
- Betaalbaar - Middeldure koop (VON-prijs van € 280.000 tot € 420.000)
- Dure huur (maandhuur boven € 1.228,07)
- Dure koop (VON-prijs boven € 420.000)[23]

Het uitgangspunt is dat de dure woningcategorie relatief gezien de hoogste bijdrage betaalt.

Voor alle niet-wonen functies geldt de bijdrage op basis van kaveloppervlakte of per m2 bruto vloeroppervlakte (bvo).Het omslagpunt hiervoor ligt bij een fsi[24] die groter is dan één. Bij agrarische bebouwing geldt dat de bijdrage wordt gerekend over het bouwvlak. Hierbij wordt voor de berekening uitgegaan van een bouwvlak tot maximaal 1 ha, tenzij blijkt dat het te realiseren bvo groter is dan 10.000 m2, dan geldt het aantal m2 bvo. De gemeente maakt voor de bijdrage niet-wonen geen specifiek onderscheid tussen de verschillende categorieën die er binnen niet-wonen kunnen zijn.

| Categorie | | Financiele bijdrage afgerond | Eenheid |
|---|---|---|---|
| Wonen | | | |
| | Sociale huur en goedkope koop | € 750 | Per woning |
| | Betaalbaar - Goedkope koop en middeldure huur | € 800 | Per woning |
| | Betaalbaar - Middeldure koop | € 1.100 | Per woning |
| | Dure huur en koop | € 2.550 | Per woning |
| Niet-wonen | | € 5,10 | Per $m^2$ uitgeefbaar of bvo bij FSI > 1 |

De tarieven voor de financiële bijdragen voor de ontwikkeling fysieke omgeving bepaalt de gemeente in een aantal stappen. In bijlage VII worden deze stappen verder toegelicht.

*[22] Prijspeil 2026, indexatie vindt in basis plaats conform landelijke normen.*

*[23] In de berekening is gerekend met een VON-prijs van € 860.000. Alle bedragen hebben prijspeil 2026.*

*[24] 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 groter dan 1) dan wordt de m2 bvo als uitgangspunt genomen.*

### *5.3 Bepalen van de financiële bijdragen per kostenverhaalplichtige activiteit[25]*

Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het programma. Het betreft dus de nieuwbouw verminderd met de bestaande bouw die wordt gesloopt of getransformeerd. Afhankelijk van dit specifieke programma zal de gemeente het bedrag in mindering brengen dat al is toe te rekenen aan de bestaande functie(s) tot maximaal de te betalen financiële bijdrage. Bijlage VIII geeft twee fictieve berekeningen van een financiële bijdrage. Bij het sluiten van een anterieure

overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

*[25] Inclusief activiteiten die onder de Uitvoeringsrichtlijn afbakening lichte en reguliere BOPA vallen, maar volgens artikel 8.13 Ob kostenverhaalplichtig zijn.*

## 6 Vereveningsfonds sociale woningbouw

Het college heeft op 14 maart 2023 de "Regionale Realisatie Agenda Wonen" ondertekend. Deze agenda is bedoeld om op regionaal niveau woningbouwafspraken te maken. De woningbouwafspraken zorgen ervoor dat de gemeenten in de samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard evenwichtige woningbouwprogrammering realiseren tot en met 2032. Dit sluit aan op het programma Volkshuisvesting en de Wonen Welzijn en Zorgvisie van de gemeente waarin de woonbehoeften van de inwoners van de gemeente duidelijk naar voren komt. Hierbij is sociale woningbouw en betaalbaar wonen een belangrijk thema. Ook heeft de gemeente een opgave voor de vergrijzing van de inwoners van de gemeente. De woningvoorraad moet rekening houden met deze trend. Hoeksche Waard vertaalt regionale afspraken en verwerkt deze trends in het Volkshuisvestingsprogramma wonen.

De gemeente hanteert voor de verdeling van de woningbouwopgave met de bijbehorende prijssegmenten de woondealafspraken met provincie en rijk:

| | Tenminste 67% betaalbaar voor lagere en middeninkomens | | Maximaal 33% t.b.v. hogere inkomens |
|---|---|---|---|
| | Sociale huur (ten minste 30%) | Betaalbare koop en huur | Dure huur en koop |
| Koop | <€ 280. 000 | Goedkope koop < € 280.000<br>Middeldure koop <€420.000 | >€ 420.000 |
| Huur | < € 932,94/maand | € 932,94 - €1.228,07 /maand | > €1.228,07/maand |

*Bedragen peildatum 2026*

De gemeente Hoeksche Waard streeft dus naar een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Daarom moet nieuwbouw voldoen aan het uitgangspunt dat ieder nieuw plan uit 2/3e deel betaalbare woningen waarvan tenminste 30% sociale huurwoningen bestaat. Alle initiatieven moeten dus voldoen aan de kaders van de regionale afspraken en het programma Volkshuisvesting.

De gemeente kiest er niet voor om vooraf en via de publiekrechtelijke regels van de Omgevingswet compensatiemogelijkheden te waarborgen door beoogde compensatielocatie(s) en de hieruit voortvloeiende verevening in haar omgevingsvisie, een programma of omgevingsplan vast te leggen. De gemeente legt een eventuele afwijking van de woningbouwverdeling in een nieuwbouwplan op privaatrechtelijke wijze vast. Dit gebeurt nadat het college een positief besluit heeft genomen om mee te werken aan een afwijking van de woningbouwverdeling in een nieuwbouwplan. Dit doet het college op uitdrukkelijk verzoek van de initiatiefnemer.

De evenwichtige verdeling uit het programma Volkshuisvesting is niet van toepassing op:

- tijdelijke mantelzorgwoningen;
- splitsing van woningen;
- de realisatie van één of twee woningen ;
- optoppen van bestaande bebouwing met één bouwlaag én maximaal twee woningen

### *6.1 Afwijken van 30% sociale huurwoningen*

Voor een initiatiefnemer kan het noodzakelijk zijn om voor een specifiek woningbouwplan minder sociale huurwoningen te realiseren. De initiatiefnemer kan niet voldoen aan het beleidsmatige uitgangspunt om voldoende sociale huurwoningen te realiseren of het initiatief leent zich er niet voor om te voldoen aan de programmatische verdeling van de woningprijscategorieën. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen bij kleine initiatieven waarbij een woningcorporatie niet bereid is de sociale huurwoningen te exploiteren. De initiatiefnemer wil dus afwijken. De motivatie om te willen afwijken op de verdeling van de woningprijscategorieën kan ook een financiële en exploitatie achtergrond hebben. Ook argumenten van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties of stedenbouwkundige uitgangspunten kunnen een grondslag zijn om te willen afwijken.

### *6.1.1 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. Hij voldoet daarmee niet 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. Zoals hierboven gezegd, kunnen dit argumenten zijn op het gebied van ruimtelijke inpassing, evenwichtige toedeling van functies aan locaties of de haalbaarheid en exploiteerbaarheid van de sociale huurwoningen in het nieuwbouwplan. De initiatiefnemer onderbouwt zijn reden om af te wijken zo nodig met onafhankelijke rapporten van ter zake deskundige. Dit is met name aan de orde als de reden financieel van aard is.

Na ontvangst en ambtelijke toetsing van de reden en de aangeleverde onderbouwing neemt het college een beargumenteerd besluit. Indien het college besluit om mee te werken aan het verzoek om minder sociale huurwoningen te realiseren dan in het woonbeleid 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.

### *6.1.2 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 op basis van de tarieven van de storting in het vereveningsfonds. De zekerheid kan worden gesteld in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom en boetebepalingen bij het niet nakomen (niet realiseren van de sociale huurwoningen) van de afspraken.

### *6.1.3 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 woonbeleid om te streven naar 30% sociaal in ieder nieuwbouwplan en 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 risicodragend plannen van toegelaten instellingen waarbij meer sociale huurwoningen gerealiseerd worden dan de ondergrens van 30%.

Met het vereveningsfonds heeft het college een sturingsinstrument dat zorgt dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd.

### *6.1.4 Verzoek van een initiatiefnemer*

Als een initiatiefnemer niet zelf op een andere locatie dit 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 woonbeleid. 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 hij wil meewerken aan het verzoek en onderbouwt zijn besluit.

## ***6.2 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 ten opzichte van de grondprijs voor een sociale huurwoning. 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 per tekort aan sociale huurwoningen in een initiatief. Het tekort aan sociale huurwoningen wordt vastgesteld door het totaal van woningen en de onderverdeling van woningbouwcategorieëen van het woningbouwplan te vergelijken met de woningverdeling van het woonbeleid. In bijlage IX staan een aantal voorbeelden hoe de tarieven voor specifieke projecten wordt berekend.

| Prijssegment | Beleidsmatig % | Tarief per te verevenen sociale huurwoning |
|---|---|---|
| **Betaalbaar – Goedkope koop en Middeldure huur**<br>Betaalbaar - Middeldure koop | 37% | € 41.000<br>€ 62.000 |
| Dure huur en koop | 33% | € 144.000 |

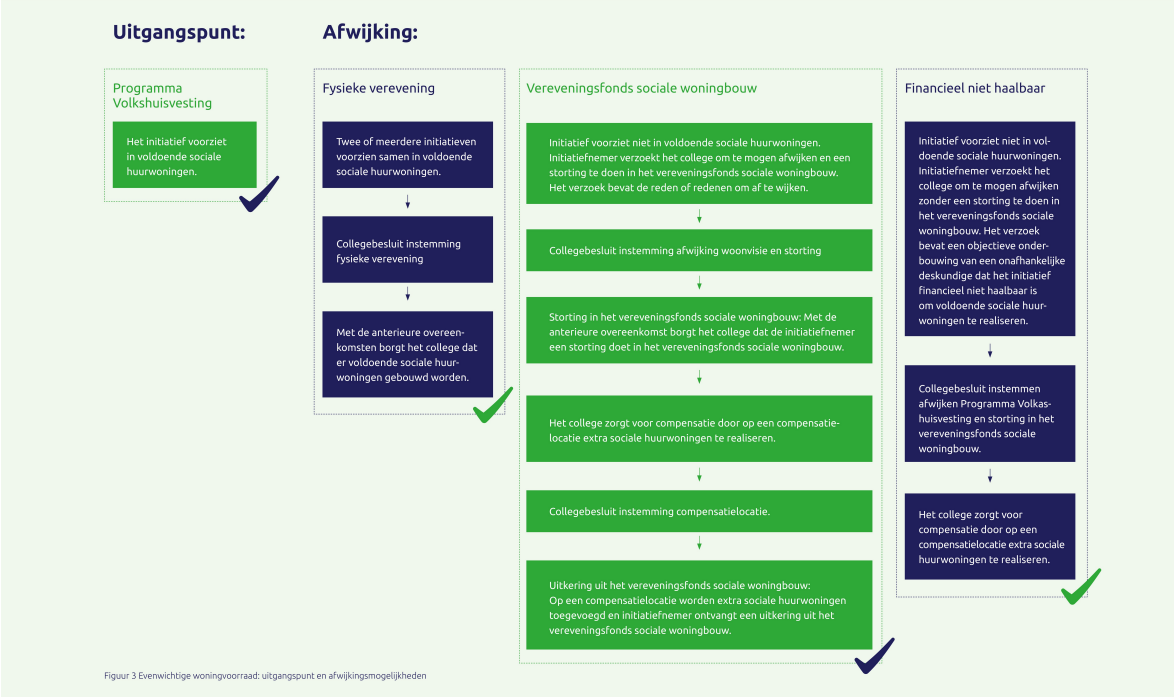
In het voorkomende geval dat een planologische wijziging niet vastgesteld of onherroepelijk wordt en er dus geen woningbouwplan komt, dan vervalt de verplichting om de storting te doen. Er worden dan geen woningen toegevoegd en er ontstaat dan geen tekort aan sociale huurwoningen.

### *6.3 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% sociale huur uit het woonbeleid en de afspraken uit de Regionale Realisatie Agenda Wonen. Als eis is gesteld dat de sociale huurwoning(en) verhuurd word(en) door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft. De uitkering is net als de storting afhankelijk van de woningen die niet gerealiseerd worden in plaats van de sociale huurwoningen. De hoogte van de uitkering wordt bepaald op basis van dezelfde compensatiebedragen voor de storting. Daarbij geldt dat eerst gecompenseerd wordt op de categorie goedkope koop en middeldure huur en daarna middeldure koop en dure huur en koop. Dit is dus de omgekeerde werking ten opzichte van de storting. De hoogte van de uitkering is gemaximeerd tot het verlies op de grondexploitatie, cq businesscase. Er mag geen sprake zijn van staatssteun. Het toekennen van een uitkering is een bevoegdheid van het college en hiervoor is een collegebesluit nodig.

De uitkering uit het vereveningsfonds kan concreet worden ingezet voor:
a. Dekking van het tekort in gemeentelijke grondexploitaties als gevolg van de realisatie van meer sociale woningen boven de 30%.
b. Particulieren initiatieven die meer dan 30% sociaal realiseren waardoor hun grondexploitatie/businesscase een tekort heeft.
c. 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 huurwoningen, dus als de woningen gereed gemeld zijn.




*Figuur 3 Evenwichtige woningvoorraad: uitgangspunt en afwijkingsmogelijkheden*

## 7 Actualisatie en bestemmingsreserves

### *7.1 Actualisatie*

Het tarief voor de financiële bijdragen en het tarief vereveningsfonds sociale woningbouw zijn vaste bedragen. Deze tarievenworden jaarlijks geïndexeerd. De financiële bijdragen worden geïndexeerd met het indexcijfer voor de Grond- weg- en waterbouw (GWW) zoals gepubliceerd door Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De tarieven voor het vereveningsfonds sociale woningbouw worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer, eveneens. gepubliceerd door het CBS.

Om de vier jaar actualiseert het college de berekeningen en daarmee het tarief van de financiële bijdragen en het vereveningsfonds. Als er grote wijzigingen van de investerings- en ontwikkelopgave zijn of de ambities worden bijgesteld, dan kiest het college ervoor eerder te actualiseren. Dit geldt ook voor grote mutaties bij de uitgangspunten voor de berekening van de tarieven voor het vereveningsfonds sociale woningbouw.

Bij de actualisatie van de financiële bijdragen worden de stappen in bijlage VII (opnieuw) uitgevoerd en doorlopen. Bij stap 1 worden de investeringsbedragen en de status bijgesteld en worden nieuwe investeringen aangevuld en investeringen die onverhoopt niet doorgaan verwijderd. 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.

### *7.2 Bestemmingsreserve ontwikkeling fysieke omgeving*

De financiële bijdragen van initiatiefnemers en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de bestemmingsreserve ontwikkeling fysieke omgeving. Uit de reserve betaalt de gemeente naar rato een deel van de investeringen (cofinanciering). Het overige deel betaalt de gemeente uit de eigen (algemene) middelen. Hiervoor dienen wel voldoende middelen in de reserve aanwezig te zijn.

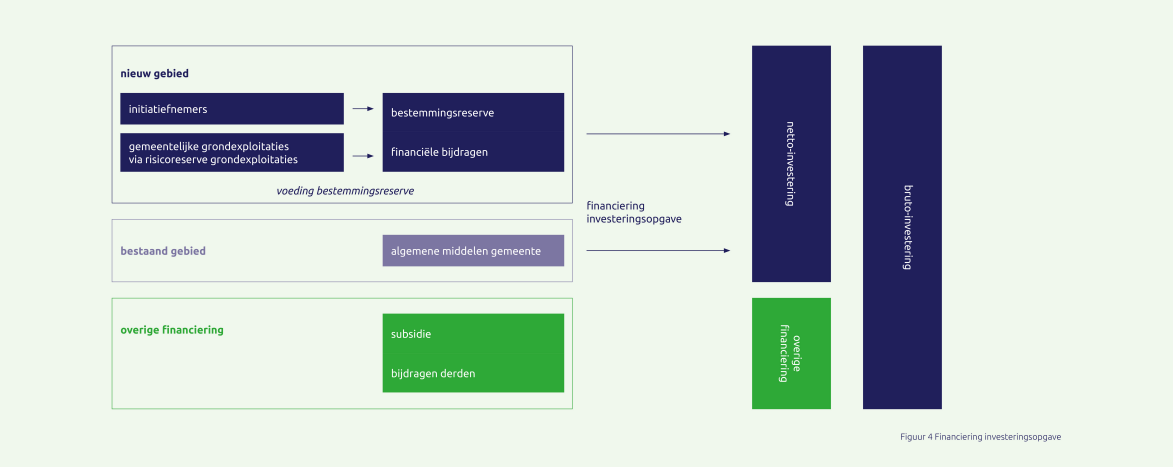
De bestemmingsreserve ontwikkeling fysieke omgeving kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de gemeente Hoeksche Waard.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de bestemmingsreserve bij ontvangst van de betaling. De gemeentelijke grondexploitaties dragen ook bij aan de bestemmingsreserve. Als er in een jaar grond

wordt uitgegeven en de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden dan vindt er een storting plaats vanuit de algemene reserve naar de bestemmingsreserve ontwikkeling fysieke omgeving.

Het opmaken van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarlijkse planning-en-controlcyclus.

Per investering kan op basis van de procentuele verdeling tussen het bestaande gebied (89%) en het nieuwe gebied (11%) een deel van de netto-investering worden bekostigd (eventuele dekking kapitaallasten via een reserve kapitaallasten) uit de bestemmingsreserve. De bestemmingsreserve wordt daarbij maximaal ingezet tot het saldo € 0,= bedraagt. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit dit Programma.




*Figuur 4 Financiering investeringsopgave*

### *7.3 Bestemmingsreserve verevening sociale woningbouw*

Het vereveningsfonds is een bestemmingsreserve. De ontvangen stortingen conform hoofdstuk 6 zet de gemeente alleen in om extra sociale huurwoningen te realiseren zoals beschreven in deze beleidslijn.

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

Het opmaken van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarlijkse planning-en-controlcyclus.

## 8 Uitvoering

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

| Omschrijving | Rol van het college | Rol van de raad |
|---|---|---|
| Programma kostenverhaal en financiële bijdragen | Vaststellen | Informeren |
| Periodiek actualiseren en vaststellen van het tarief voor de financiële bijdragen verbetering fysieke omgeving en tarief verevening sociale woningbouw | Vaststellen | Informeren |
| Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving en vereveningsfonds sociale woningbouw in de planning en control cyclus | Voordragen | Vaststellen |

| | |
|---|---|
| Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal, de financiële bijdragen en verevening sociale woningbouw zoals beschreven in dit Programma | Vaststellen |
| Afwijken kostenverhaal, financiële bijdragen en verevening sociale woningbouw, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet | Vaststellen |

### *8.1 Participatie*

De gemeente heeft bij het opstellen van dit Programma gekozen voor een doelgerichte participatieaanpak. Omdat het programma primair juridische en financiële kaders biedt voor gebiedsontwikkeling, is gekozen om de gemeenteraad mee te nemen in het Programma met een presentatie. Op basis van artikel 2.2 van de Omgevingswet houdt het college bij de uitoefening van haar taken en bevoegdheden immers rekening met de taken en bevoegdheden van de raad en stemt hierover zo nodig met de raad af.

De conceptversies zijn besproken met belanghebbende gemeentelijke vakafdelingen (grondzaken, wonen, financiën, RO, VTH, vastgoed, mobiliteit, civiel), waarbij reacties zijn opgehaald over uitvoerbaarheid, duidelijkheid en proportionaliteit van de uitgangspunten. De inbreng uit deze besprekingen is meegenomen bij het opstellen van de rekenmethodiek, de afwegingscriteria en de toepasbaarheid van het kostenverhaal. Tijdens de uitvoering van het programma (bijvoorbeeld bij de inzet van kostenverhaal bij concrete ontwikkelingen) blijft de gemeente in gesprek met initiatiefnemers over toepassing van maatwerk.

De participatie is op deze manier afgestemd op de aard van het programma en de betrokken belangen. Hiermee voldoet de gemeente aan de participatievereisten uit artikel 16.55 lid 4 van de Omgevingswet.

## Bijlage III Wettelijk kader

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

### III.1 Kostenverhaalplicht en verbod[26]

Gemeenten zijn **verplicht** om bij **kostenverhaalplichtige activiteiten**[27] **kosten**[28] 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 buitenplanse omgevingsplanactiviteit** (hierna: 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**[29] als:
a. er minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is;
b. er geen verhaalbare kosten[30] zijn. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte;
c. 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 Hoeksche Waard verhaalt haar kosten bij voorkeur via de privaatrechtelijke weg door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst. In bijlage 3 van het Programma staan de verhaalbare kostensoorten uitgeschreven.

*Bijlage 3 is in deze versie van het programma bijlage* V

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt 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.

*[26] Afdeling 13.6 Ow.*

*[27] Artikel 8.13 Ob.*

*[28] Artikel 8.15 Ob.*

*[29] Artikel 8.14 Ob.*

*[30] Als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob.*

### III.2 Financiële bijdragen[31]

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

De financiële bijdragen hebben betrekking op:

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

Dit zijn investeringen gericht op:
- het verbeteren van het landschap;
- de aanleg en bescherming van natuur;
- de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- stedelijke herstructurering waaronder het slopen van woningen en het aanpassen van wegen.

Om de financiële bijdragen af te dwingen, is het **verplicht** om in de **omgevingsvisie,** 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.

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

De evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad betekent dat er voldoende sociale huur- en/of betaalbare koopwoningen[33] zijn opgenomen in de woningvoorraad en bij ontwikkelingen worden toegevoegd. Een initiatief dat minder sociale huur- en/of betaalbare koopwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt de financiële bijdrage zodat deze sociale huur- en/of betaalbare koopwoningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd worden.

Om de financiële bijdragen voor woningbouw publiekrechtelijk af te dwingen, zijn de onderstaande drie uitgangspunten van toepassing.
a. De financiële bijdrage dient om voldoende **sociale huurwoningen[34] en/of betaalbare koopwoningen[35]** te realiseren.
b. De beoogde **compensatielocatie**(s) is/zijn opgenomen in het **omgevingsplan** of een **programma**.
c. Het realiseren van de sociale huur- of koopwoningen leidt tot een (groter) financieel **tekort** op de grondexploitatie van de **compensatielocatie(s)**.

*[31] Afdeling 13.7 Ow.*

*[32] Artikel 8.20 sub b en c Ob.*

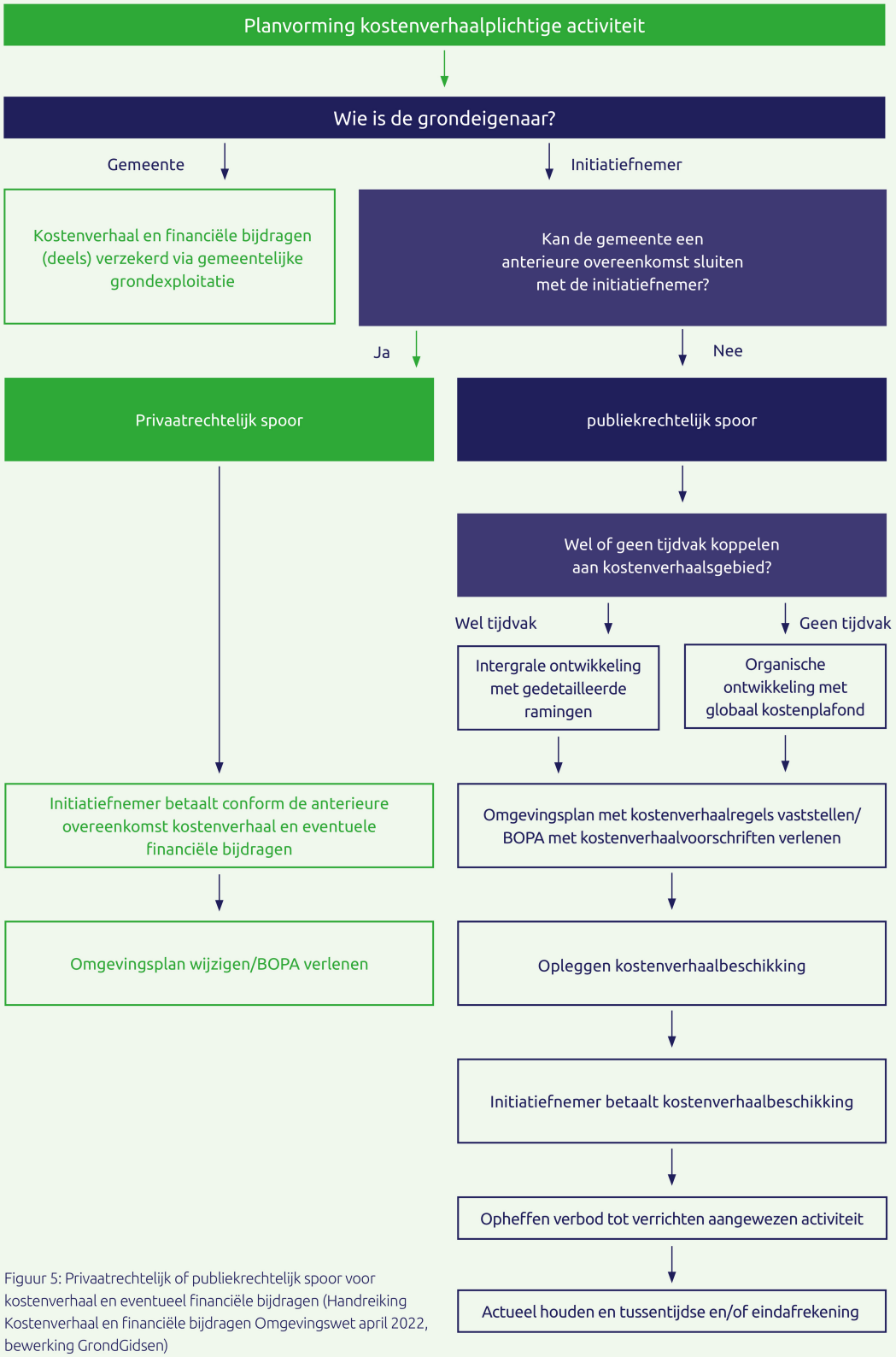
*[33] Categorie sociale koop volgens artikel 5.161c lid 1 b besluit kwaliteit leefomgeving.*

*[34] Conform de Wet op de huurtoeslag.*

*[35] Hiervoor geldt als maximale VON-prijs de NHG-grens van de Normen Nationale Hypotheekgarantie (dit is voor 2026 € 470.000 en € 498.000 voor woningen met Energie Besparende Voorzieningen).*

### III.3 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 5: Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal en eventueel financiële bijdragen (Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022, bewerking GrondGidsen)

*Figuur 5: Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal en eventueel financiële bijdragen (Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022, bewerking GrondGidsen)*

## III.4 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 dat 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 het Programma 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 baatafroming plegen, dus de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Het Programma geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafroming uit.

## III.5 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, **kostenverhaalregels** op in het **omgevingsplan** of **kostenverhaalvoorschriften** 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 IV Begrippen

In deze begrippenlijst staan de op dit Programma van toepassing zijnde artikelen uit de Ow en Ob.

### IV.1 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. Deze overeenkomst kan de volgende benaming hebben: anterieure exploitatieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst, (koop)realisatieovereenkomst etc. De ontwikkelende partij/initiatiefnemer is grondeigenaar of wordt grondeigenaar van het plangebied.

### IV.2 Bestaand gebied

Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed, op de peildatum van de berekening van het tarief voor gebiedsoverstijgende investeringen. Bij opstellen van het Programma is dit 1 januari 2025.

### IV.3 Kostenverhaalplichtige activiteit

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 $m^2$ 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 $m^2$ 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 $m^2$ bedraagt.

### IV.4 Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen (ook wel verruimde activiteiten)

Onder de Ow is 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 $m^2$ 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 $m^2$ bedraagt;
  - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 $m^2$ bedraagt, of
  - een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

### IV.5 Gbo

Gebruiksoppervlak conform NEN2580.

### IV.6 Financiële bijdragen

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 vervoersnet-werken van gemeentelijk of regionaal belang;

d. aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;

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.

### IV.7 Gebiedsoverstijgende investeringen

Dit zijn werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan meer dan één kostenverhaalsgebied profijt heeft. De gebiedsoverstijgende investeringen worden onderscheiden in bovenwijkse voorzieningen en investeringen om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

### IV.8

Als de gemeente publiekrechtelijk haar kosten verhaalt dan doet zij dit met ‘kostenverhaalregels’ in het omgevingsplan of de ‘kostenverhaalvoorschriften’ in een BOPA.

### IV.9 Initiatiefnemer

Een private partij, bijvoorbeeld een projectontwikkelaar, bouwbedrijf of een particuliere grondeigenaar, die een kostenverhaalplichtige activiteit wil realiseren, waarvoor een planologische wijziging nodig is.

### IV.10 Kostenverhaalsgebied

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

### IV.11 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medisch, waarbij de voorziening (geheel of gedeeltelijk) direct of indirect mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen en de exploitant geen winstoogmerk heeft.

### IV.12 Nieuw gebied

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

### IV.13 PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Ow.

### IV.14 Profijt

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

### IV.15 Toerekenbaarheid

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

### IV.16 Proportionaliteit

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

### IV.17 Sociale huurwoningen

Woningen met een maandhuur tot maximaal de liberalisatiegrens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en verhuurd door een toegelaten instelling (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en Woningwet).

### IV.18 Lichte BOPA

Specifieke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, die vallen onder de Uitvoeringsrichtlijn afbakening lichte en reguliere BOPA. Voor dit Programma vallen hieronder de volgende kostenverhaalplichtige activiteiten:

- De toevoeging van maximaal twee woningen binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in het omgevingsplan;
- Optoppen van bestaande bebouwing met één bouwlaag én maximaal twee woningen binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in het omgevingsplan;
- Functiewijziging, tot maximaal 5.000 $m^2$, niet zijnde woningen, binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in het omgevingsplan;
- Het gebruiken (transformeren) van bouwwerken naar maximaal tien woningen, mits geen vergroting plaatsvindt van het bouwvolume of bruto vloeroppervlak en er voldoende sociale huurwoningen (30%) worden gerealiseerd.

## Bijlage V Kostensoorten bij kostenverhaal

**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 Ob

**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 Ow

**A12**: Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10

**A13**: De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten

**A14**: De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

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

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

**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 VI Specificatie investerings- en ontwikkelopgave

**Investeringsopgave**

| Categorie | | Netto investering | %- T.b.v berekening tarief | Subtotaal per status | Subtotaal per categorie | Totaal t.b.v. berekening |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Infrastructuur** | | | | | | |
| | Gerealiseerd | € 1.161.876 | 100% | € 1.161.876 | | |
| | Hard | € 35.853.953 | 100% | € 35.853.953 | | |
| | Zacht | € 7.625.000 | 75% | € 5.718.750 | | |
| | Ambitie | € 1.073.172 | 50% | € 536.586 | | |
| *Totaal infra en recreatie* | | *€ 45.714.001* | | *€ 43.271.165* | € 43.271.165 | |
| **Landschap, natuur en recreatie** | | | | | | |
| | Gerealiseerd | € 1.070.880 | 100% | € 1.070.880 | | |
| | Hard | € 1.669.610 | 100% | € 1.669.610 | | |
| | Zacht | € - | 75% | € - | | |
| | Ambitie | € 23.780.000 | 50% | € 11.890.000 | | |
| *Totaal landschap, natuur en recreatie* | | *€ 26.520.490* | | *€ 14.630.490* | € 14.630.490 | |
| **Totaal** | | **€ 72.234.491** | | € 57.901.655 | | **€ 57.901.655** |

**Ontwikkelopgave**

| Categorie | | Aantal | %- T.b.v berekening tarief | Gewogen programma |
|---|---|---|---|---|
| **Wonen** | | | | |
| ***(aantal woningen)*** | | | | |
| | Hard | 1.351 | 100% | 1.351 |
| | Zacht | 3.367 | 75% | 2.525 |
| | Ambitie | 2.000 | 50% | 1.000 |
| ***Totaal wonen*** | | ***6.718*** | | ***4.876*** |

## Bijlage VII Stappen voor bepalen financiële bijdragen

### 1 Stap 1 bepalen van de 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 Hoeksche Waard in de verbetering van de fysieke leefomgeving door:

- **landschappelijke verbetering;**
- 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;
- ontwikkelingen gericht op het bereiken van een **evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad** en **stedelijke herstructurering**.

Omdat de concreetheid van de (beoogde) investeringen zoals opgenomen in bijlage VI 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 2020 tot en met 2024), 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 vier jaar investeerde en de komende tien jaar investeert gemeente Hoeksche Waard naar verwachting € 83,8 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering. Als rekening wordt gehouden met de concreetheid van de (beoogde) investeringen is in dit Programma € 57,9 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

a. Hard 100% x [€ 2,3 miljoen (gerealiseerd) + € 37,5 miljoen (nog te realiseren)] = € 39,8 miljoen
b. Zacht 75% x € 7,6 miljoen = € 5,7 miljoen
c. Ambitie 50% x € 24,8 miljoen = € 12,4 miljoen

De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere het collegeprogramma, de programmabegroting en de Omgevingsvisie ‘Kom Waardmaken!’.

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, sloopkosten, 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. De grote(re) investeringen lichten we hierna toe. Daarnaast geeft bijlage VI de totale investeringsopgave weer.

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 begin 2026; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien, gaan de financiële bijdragen betalen.

## 2 Stap 2 bepalen vastgoedwaarde en procentuele verdeling ontwikkelopgave

De functies van de ontwikkelopgave Wonen zijn onderverdeeld in drie subcategorieën. Per subcategorie wordt de vastgoedwaarde berekend om zo te komen tot de totale vastgoedwaarde van de ontwikkelopgave en een procentuele verdeling van de ontwikkelopgave over de drie subcategorieën. Bij het bepalen van de vastgoedwaarde wordt een correctie toegepast of de voorziene ontwikkeling hard, zacht of een ambitie is. Hierdoor kan per (sub) categorie het percentage van de totale vastgoedwaarde worden berekend.

| Wonen | Ontwikkel-opgave in woninngen | * | Vastgoed-waarde per woning | = | Vastgoedwaarde | % Ontwikkel-opgave |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sociale huur | 1.472 | * | € 290.000 | = | € 426.981.500 | **17%** |
| Betaalbaar - Goedkope koop en middeldure huur | 397 | * | € 280.000 - € 325.000 | = | € 120.813.025 | **5%** |
| Betaalbaar - Middeldure koop | 1.422 | * | € 420.000 | = | € 597.349.200 | **24%** |
| Dure huur en koop | 1.585 | * | € 860.000 | = | € 1.362.996.800 | **54%** |
| **Totaal** | **4.876** | | | | **€ 2.508.140.525** | 100% |

## 3 Stap 3 Toerekenen investeringsopgave aan bestaand en nieuw gebied

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaande gebied en voor een kleiner deel draagt het nieuwe gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed[36] in Hoeksche Waard. Dit geeft als resultaat dat het bestaande gebied 89% en het nieuw gebied 11% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

De investeringsopgave is in stap 1 bepaald en kan op basis van de vastgoedwaarde die in deze stap is bepaald, toegerekend worden aan het bestaand gebied en het nieuw gebied. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaand gebied. Daarnaast komen ook de lasten van het deel van het nieuw gebied, waar al een anterieure overeenkomst is gesloten voor het vaststellen van dit Programma, de gemeentelijke grondexploitaties en de vrijgestelde functies voor rekening van de gemeente.

| | Vastgoedwaarde | Procentage investings-opgave | * | Toerekening netto investerings-opgave | = | Investerings-opgave | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vastgoedwaarde ontwikkelopgave | **€ 2.508.140.525** | 11% | * | **€ 57.901.655** | = | **€ 6.565.964** | Nieuw gebied |
| WOZ-waarde bestaand gebied | € 19.609.784.140 | 89% | * | | = | € 51.335.692 | Bestaand gebied |
| **Totaal** | **€ 22.117.924.665** | **100%** | | | | **€ 57.901.655** | |

*[36] WOZ-waarden van het bestaande gebied en VON-prijzen voor de ontwikkelopgave*

## 4 Stap 4 Bepalen bijdragen per (sub)categorie

Door de investeringsopgave nieuw gebied te vermenigvuldigen met het procentuele aandeel per subcategorie Wonen (stap 2) wordt de toe te rekenen investeringsopgave per subcategorie Wonen verkregen. Om hier een bijdrage per eenheid te krijgen wordt deze gedeeld door het aantal woningen en het aantal m² voor de categorie niet-wonen.

| Categorie | Aandeel investerings-opgave nieuw gebied | * | % Ontwikkel-opgave | = | Investering per (sub) categorie | / | Aantal (woningen / m² uitgeefbaar / bvo) | = | Bijdragen (afgerond) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wonen** | | | | | | | | | | |
| Sociale huur en goedkope koop | | * | **17%** | = | 1.117.778 | / | 1.472 | = | **€ 750** | **per woning** |
| Betaalbaar - Goedkope koop en middeldure huur | **€ 6.565.964** | * | **5%** | = | 316.272 | / | 397 | = | **€ 800** | **per woning** |
| Middelduur huur en koop | | * | **24%** | = | 1.563.777 | / | 1.422 | = | **€ 1.100** | **per woning** |
| Dure huur en koop | | * | **54%** | = | 3.568.136 | / | 1.585 | = | **€ 2.250** | **per woning** |
| **Totaal** | | | 100% | | 6.565.964 | | | | | |

Ook voor de categorie Niet-wonen vraagt Hoeksche Waard een financiële bijdrage. Voor het berekenen van dit tarief is de verhouding tussen de grondprijs voor bouwgrond van subcategorie 'Dure huur en koop' en de grondprijs voor bedrijventerreinen berekend, deze is afgerond 0,8. Op basis van een gemiddelde kavelgrootte en deze verhouding wordt een tarief van € 5,10 per m² uitgeefbaar verkregen.

| Niet-wonen | | | | | tarief dure huur en koop | * | verhouding | = | Bijdragen (afgerond) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | € 1.100 | * | 0,80 | = | **€ 5,10** | **per m² uitgeefbaar of bvo bij FSI >1** |

Onderstaand zijn de te doorlopen stappen nog in één figuur weergegeven.

| berekening afdracht aan vereveningsfonds | initiatief | | Woningbouwprogramma beleidsmatig | | verschil | | sociale huur aantal | sociale huur afdracht |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sociale huur | | 0% | 1,20 | 30% | -1,20 | -30% | - | € - |
| Betaalbaar - Goedkope koop en Middeldure huur | | 0% | 1,48 | 37% | -1,48 | -37% | - | € - |
| Betaalbaar - Middeldure koop | | 0% | | | | | - | € - |
| Dure huur en koop | 4 | 100% | 1,32 | 33% | 2,68 | 67% | 1,20 | € 172.800 |
| **totaal** | **4** | **100%** | **4,00** | **100%** | **-** | **0%** | **1,20** | **€ 172.800** |

| berekening afdracht aan vereveningsfonds | initiatief | | Woningbouwprogramma beleidsmatig | | verschil | | sociale huur aantal | sociale huur afdracht |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sociale huur | - | 0% | 3,0 | 30% | -3,0 | -30% | - | € - |
| Betaalbaar - Goedkope koop en Middeldure huur | - | 0% | 3,7 | 37% | 1,3 | 13% | - | € - |
| Betaalbaar - Middeldure koop | 5 | 50% | | | | | 1,3 | € 80.600 |
| Dure huur en koop | 5 | 50% | 3,3 | 33% | 1,7 | 17% | 1,7 | € 244.800 |
| **totaal** | **10** | **100%** | **10,0** | **100%** | **0,0** | **0%** | **3,0** | **€ 325.400** |

| berekening afdracht aan vereveningsfonds | initiatief | | Woningbouwprogramma beleidsmatig | | verschil | | sociale huur aantal | sociale huur afdracht |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sociale huur | - | 0% | 2,40 | 30% | -2,40 | -30% | - | € - |
| Betaalbaar - Goedkope koop en Middeldure huur | 5 | 63% | 2,96 | 37% | 4,04 | 51% | 0,40 | € 16.400 |
| Betaalbaar - Middeldure koop | 2 | 25% | | | | | 2,00 | € 124.000 |
| Dure huur en koop | 1 | 13% | 2,64 | 33% | -1,64 | -21% | - | € - |
| **totaal** | **8** | **100%** | **8,00** | **100%** | **-** | **0%** | **2,40** | **€ 140.400** |

## Bijlage VIII Voorbeelden financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving

### 1 Voorbeeld 1

Voorbeeld 1

| Tarief m² bvo | | Tarief per woning | Financiële bijdragen |
|---|---|---|---|
| 20 | Sociale huur | € 750 | € 15.000 |
| 2 | Betaalbaar - Goedkope koop en middeldure huur | € 800 | € 1.600 |
| 2 | Betaalbaar - Middeldure koop | € 1.100 | € 2.200 |
| 1 | Dure huur en koop | € 2.250 | € 2.250 |

| Programma niet-wonen | | Tarief m² bvo | Financiële bijdragen |
|---|---|---|---|
| 100 | m² bvo horeca | € 5,10 | € 510 |
| 200 | m² bvo detailhandel | € 5,10 | € 1.020 |

| Totaal financiële bijdragen | | | |
|---|---|---|---|
| | | | € 22.580 |

### 2 Voorbeeld 2

Voorbeeld 2

| Tarief m² bvo | | Tarief per woning | Financiële bijdragen |
|---|---|---|---|
| 10 | Sociale huur en goedkope koop | € 750 | € 7.500 |
| 2 | Betaalbaar - Goedkope koop en middeldure huur | € 800 | € 1.600 |
| 2 | Middelduur huur en koop | € 1.100 | € 2.200 |
| | Dure huur en koop | € 2.250 | € - |

| Programma niet-wonen | | Tarief m² bvo | Financiële bijdragen |
|---|---|---|---|
| 250 | m² bvo horeca | € 5,10 | € 1.275 |
| 2.000 | m² bvo detailhandel | € 5,10 | € 10.200 |
| -1.500 | m² bvo sloop bedrijfshal | € 5,10 | € -7.650 |

| Totaal financiële bijdragen | | | |
|---|---|---|---|
| | | | € 15.125 |

## Bijlage IX Voorbeelden van een storting in het vereveningsfonds sociale woningbouw

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

| berekening afdracht aan vereveningsfonds | initiatief | | Woningbouwprogramma beleidsmatig | | verschil | | sociale huur aantal | sociale huur afdracht |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sociale huur | | 0% | 1,20 | 30% | -1,20 | -30% | - | € - |
| Betaalbaar - Goedkope koop en Middeldure huur | | 0% | 1,48 | 37% | -1,48 | -37% | - | € - |
| Betaalbaar - Middeldure koop | | 0% | | | | | - | € - |
| Dure huur en koop | 4 | 100% | 1,32 | 33% | 2,68 | 67% | 1,20 | € 172.800 |
| **totaal** | **4** | **100%** | **4,00** | **100%** | **-** | **0%** | **1,20** | **€ 172.800** |

| berekening afdracht aan vereveningsfonds | initiatief | | Woningbouwprogramma beleidsmatig | | verschil | | sociale huur aantal | sociale huur afdracht |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sociale huur | - | 0% | 3,0 | 30% | -3,0 | -30% | - | € - |
| Betaalbaar - Goedkope koop en Middeldure huur | - | 0% | 3,7 | 37% | 1,3 | 13% | - | € - |
| Betaalbaar - Middeldure koop | 5 | 50% | | | | | 1,3 | € 80.600 |
| Dure huur en koop | 5 | 50% | 3,3 | 33% | 1,7 | 17% | 1,7 | € 244.800 |
| **totaal** | **10** | **100%** | **10,0** | **100%** | **0,0** | **0%** | **3,0** | **€ 325.400** |

| berekening afdracht aan vereveningsfonds | initiatief | | Woningbouwprogramma beleidsmatig | | verschil | | sociale huur aantal | sociale huur afdracht |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sociale huur | - | 0% | 2,40 | 30% | -2,40 | -30% | - | € - |
| Betaalbaar - Goedkope koop en Middeldure huur | 5 | 63% | 2,96 | 37% | 4,04 | 51% | 0,40 | € 16.400 |
| Betaalbaar - Middeldure koop | 2 | 25% | | | | | 2,00 | € 124.000 |
| Dure huur en koop | 1 | 13% | 2,64 | 33% | -1,64 | -21% | - | € - |
| **totaal** | **8** | **100%** | **8,00** | **100%** | **-** | **0%** | **2,40** | **€ 140.400** |