Gemeente Scherpenzeel

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Scherpenzeel

Nr. 544210

24 november 2026

Nota kostenverhaal en financiële bijdragen

De raad van de gemeente Scherpenzeel,

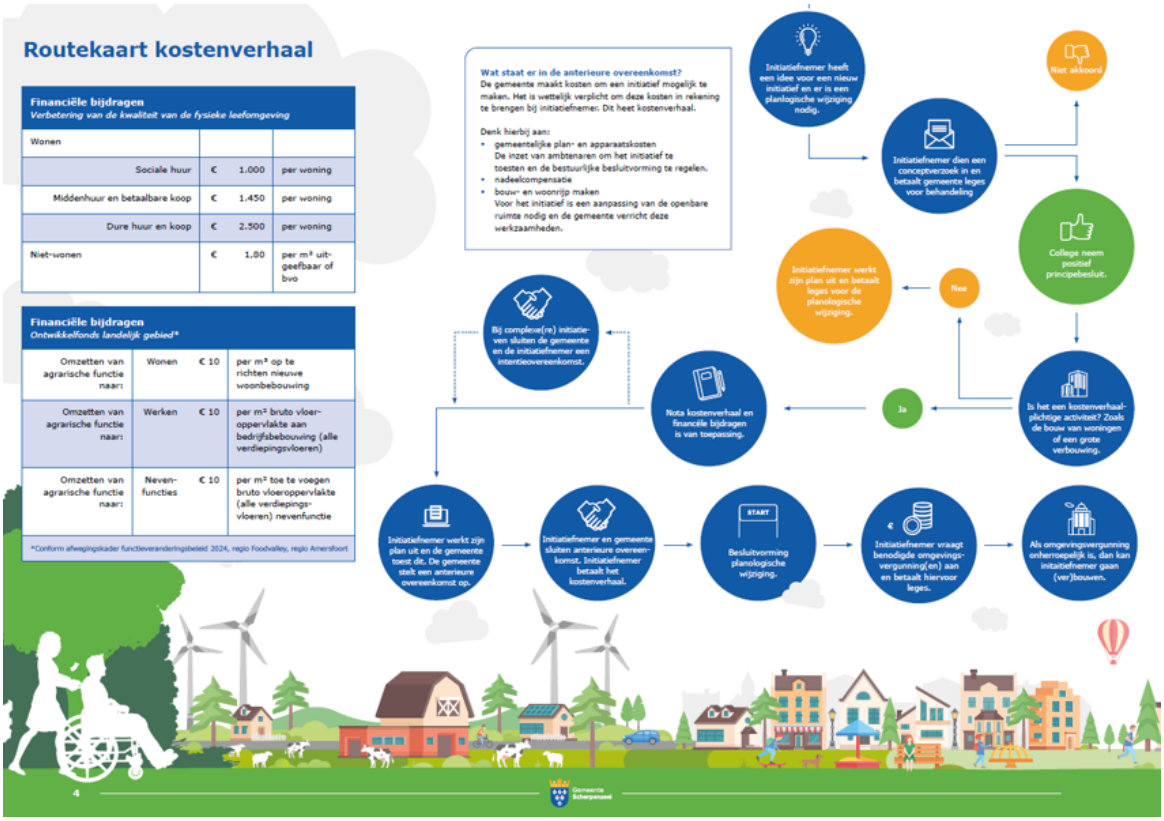
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 september 2026;

gelet op artikel 28 van de Financiële Verordening 2025 en artikel 17 onder d. BBV;

besluit

1. De Nota kostenverhaal en financiële bijdragen vast te stellen.

Routekaart kostenverhaal en financiële bijdragen



1. Inleiding

De gemeente faciliteert initiatiefnemers bij nieuwe bouwplannen. De gemeente maakt kosten voor deze initiatieven. De nota kostenverhaal en financiële bijdragen (hierna: nota) laat zien hoe die kosten worden verdeeld en wat dit voor initiatiefnemers betekent.

Waarom deze nota?
De gemeente moet kosten doorberekenen aan initiatiefnemers. Initiatiefnemers zijn bijvoorbeeld projectontwikkelaars en grondeigenaren. Het doorbelasten van de kosten heet kostenverhaal. Daarnaast investeert de gemeente in de verbetering van de leefomgeving. Hier hebben initiatieven ook profijt van. De gemeente mag hiervoor een bijdrage vragen. Dit staat in de Omgevingswet. Deze nota legt kort en duidelijk uit waarom en hoe dit gebeurt. Daarnaast wordt ingegaan op de manieren waarop daarmee de leefomgeving verbeterd wordt.

Voor wie is dit nota?
Deze nota is bedoeld voor initiatiefnemers bij nieuwe bouwplannen. Een bouwplan is nieuw als het niet past binnen het omgevingsplan. Bijvoorbeeld de bouw van een of meerdere woningen of andere gebouwen. Is er geen wijziging of afwijking van het omgevingsplan nodig? Dan zijn kostenverhaal en financiële bijdragen niet aan de orde en past de gemeente de legesverordening toe.

Wat heeft een initiatiefnemer eraan?
In deze nota staat welke kosten en financiële bijdragen de gemeente verhaald. De gemeente verhaalt de financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving en de financiële bijdragen ontwikkelfonds landelijk gebied. Deze nota geeft initiatiefnemers inzicht in wat ze kunnen verwachten van de gemeente en wat de gemeente van initiatiefnemers verwacht.

Wat is de status van de investerings- en ontwikkelopgave in deze nota?
In deze nota staan de investeringen en de (woningbouw)ontwikkelingen die gebruikt zijn om de financiële bijdragen te bepalen. Het doel van deze nota is niet om deze investeringen en (woningbouw)ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Daarvoor is een apart bestuurlijk besluit nodig. De gehanteerde gegevens zijn 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 bekend zijn, betalen mee aan de financiële bijdragen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen genoemd in deze nota.

2. De koers

Hoofdstuk 2 van deze nota beschrijft de koers voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Het verhalen van kosten is wettelijk verplicht. Het vragen en verhalen van financiële bijdragen is een gemeentelijke keuze. Er zijn twee soorten financiële bijdragen, namelijk voor:
1. de verbetering van de fysieke leefomgeving;
2. een evenwichtige woningvoorraad.

De gemeente kiest ervoor om de financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving te verhalen. Deze bijdrage komt in plaats van het fonds dorpsontwikkeling. De financiële bijdragen voor de evenwichtige woningvoorraad is (nog) niet aan de orde.

Wilt u meer lezen over het wettelijk kader? In bijlage 1 zijn de mogelijkheden die de Omgevingswet geeft verder uitgewerkt. In hoofdstuk 3, 4, 5 en 6 wordt per onderdeel een uitleg gegeven.

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 de financiële bijdragen.
1. Planologische wijziging
   Het initiatief past niet in het omgevingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken, is een planologische wijziging nodig. Bijvoorbeeld de wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA).
   Kan het initiatief binnen de regels van het omgevingsplan uitgevoerd worden? Dan is er geen sprake van kostenverhaal en de financiële bijdragen. De legesverordening is dan van toepassing.
2. Kostenverhaalplichtige activiteit
   Het initiatief betreft kostenverhaalplichtige activiteiten[1]. Denk hierbij aan woningbouw, de bouw van een ander gebouw of een grotere verbouwing of transformatie. In bijlage 1 wordt dit uitgebreider beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde verruimde activiteiten[2], kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over de financiële bijdragen.

Hoofdregel
De gemeente verhaalt bij iedere nieuwe kostenverhaalplichtige activiteit haar kosten en de financiële bijdragen.

Uitzondering op de hoofdregel: wanneer mag het college afwijken?
In bijzondere gevallen mag het college afwijken. Dat mag alleen als:
1. het initiatief een maatschappelijke meerwaarde heeft én;
2. de initiatiefnemer aantoont dat het initiatief het kostenverhaal en de financiële bijdragen niet (geheel) kan dragen. De initiatiefnemer onderbouwt dit met een rapport van een onafhankelijk, gecertificeerde taxateur[3].

In zo'n geval zijn de kosten die niet verhaald worden voor rekening van de gemeente. Dit is een uitzondering en mag alleen met een goed onderbouwd besluit van het college. Soms is een raadsbesluit nodig als het college geen budget heeft.

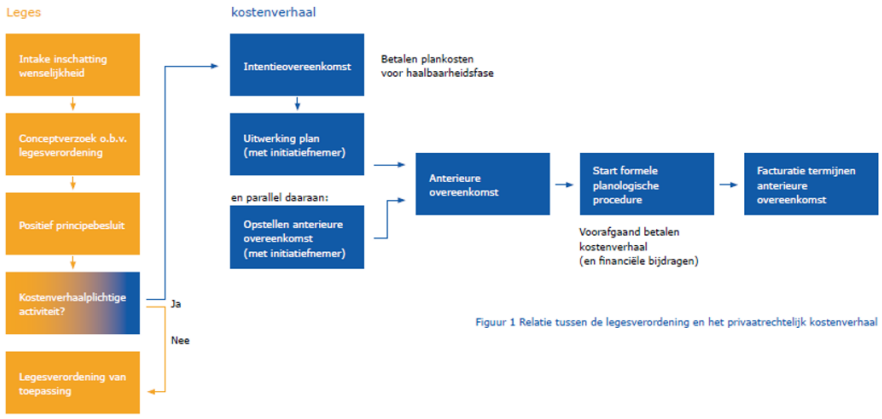
1) Artikel 8.13 Ob
2) Artikel 8.20 sub b en c Ob
3) De taxateur is gecertificeerd bij en geregistreerd in het register van het NRVT

Vrijstellingen financiële bijdragen fysieke leefomgeving
Bepaalde initiatieven hebben een onrendabele top of dragen vanuit het initiatief bij aan kwaliteitsverbetering binnen de gemeente. Het college ziet af van de financiële bijdragen voor deze initiatieven als wordt voldaan aan deze criteria.

De vrijstelling geldt voor de volgende functies:
1. sociale huurwoningen
   Een woningcorporatie verhuurt de woningen. De gemeente en de woningcorporatie hebben prestatieafspraken gemaakt;
2. maatschappelijk vastgoed zonder winstoogmerk
   Voorbeelden hiervan zijn gemeenschapshuizen, sportverenigingen en wijkgebouwen.

Proces: leges en kostenverhaal
Leges
Als een initiatiefnemer wil bouwen of verbouwen, maar dit past niet binnen het omgevingsplan dan kan hij een conceptverzoek indienen. Het initiatief wordt bekeken en er wordt een inschatting gemaakt of het initiatief wenselijk is.

Kostenverhaal
Als de haalbaarheidsfase is doorlopen en het initiatief haalbaar is, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Voor complexe(re) initiatieven kan de gemeente eerst een intentieovereenkomst sluiten. In de intentieovereenkomst staan afspraken over de haalbaarheidsfase, bijvoorbeeld de verdeling van werkzaamheden (wat doet de initiatiefnemer en wat doet de gemeente?), de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase. In de anterieure overeenkomst staan de afspraken over het kostenverhaal[4] (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.



Figuur 1 Relatie tussen de legesverordening en het privaatrechtelijk kostenverhaal

Figuur 1 Relatie tussen de legesverordening en het privaatrechtelijk kostenverhaal

Privaatrechtelijke overeenkomst
Het uitgangspunt is dat gemeente met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit. Dit noemen we privaatrechtelijk kostenverhaal. De gemeente legt in de overeenkomst de afspraken over het kostenverhaal en de financiële bijdragen vast. Dit heeft als voordeel dat alle partijen voor de start van de formele planologische procedure duidelijkheid hebben.

Publiekrechtelijke borging
Kan de gemeente geen anterieure overeenkomst sluiten? En wil de gemeente de planologische procedure toch starten? Dan neemt de gemeente kostenverhaalregels op in het omgevingsplan of geeft zij kostenverhaalvoorschriften bij een BOPA. Op deze manier zijn het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk geborgd. Als het nodig is dan kan de gemeente in het omgevingsplan een extra onderbouwing van de financiële bijdragen opnemen. Dit is een aanvulling op deze nota.

4) Als de gemeente voorafgaand aan de anterieure overeenkomst een intentieovereenkomst heeft gesloten, dan wordt het bedrag dat voor de haalbaarheidsfase al is betaald (als onderdeel van de intentieovereenkomst), in mindering gebracht op de te betalen kostenverhaalbijdrage.

Zekerheid van betaling
In de basis betaalt de initiatiefnemer het kostenverhaal en de financiële bijdragen bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst[5]. Onder het kostenverhaal valt ook de nadeelcompensatie.
De gemeente kan werken met betalingstermijnen. In dat geval moet de initiatiefnemer een bankgarantie overleggen. Legt de initiatiefnemer zelf het toekomstige openbare gebied aan? Dan overlegt de initiatiefnemer ook voor de aanlegkosten een bankgarantie. De bankgarantie geeft de gemeente de financiële zekerheid dat het openbaar gebied aangelegd kan worden. Als er geen zekerheid van betaling is, dan start de gemeente de planologische procedure niet. Bij het versturen van facturen gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als de initiatiefnemer niet op tijd betaalt, mag er niet gebouwd worden. Er geldt een bouwverbod[6].

3. Kostenverhaal

Per initiatief bepaalt de gemeente wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk. De te verhalen kosten kunnen binnen het kostenverhaalsgebied liggen, maar ook daarbuiten. Hieronder staat hoe de gemeente deze kosten bepaalt. Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer alle gemeentelijke kosten, die samenhangen met het initiatief, betaalt.

Samenvatting
Het kostenverhaal in Scherpenzeel ziet er als volgt uit:

Omschrijving	Toelichting
Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Vaste bedragen: Voor kleine bouwactiviteiten[7] en woningbouwactiviteiten tot en met vier woningen hanteert de gemeente vaste bedragen. Plankostenscan: Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten op basis van de plankostenscan[8].
Zienswijze en beroep	De kosten worden volledig doorbelast.
Onderzoeken	Onderdeel van de apparaatskosten zijn de gemaakte kosten voor het beoordelen van de door de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken. 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 belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer.
Bovenwijkse voorzieningen	De gemeente belast de investeringen van bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit door aan initiatiefnemers. Dit is maatwerk.
Nadeelcompensatie	De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie, de proceskosten en rente behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer.
Overige verhaalbare kosten	De kosten worden volledig doorbelast.

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

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten
Voor kleine bouwactiviteiten[9] en woningbouwinitiatieven t/m 4 woningen hanteert Scherpenzeel vaste bedragen.

5) Artikel 13.13 lid 2 Omgevingswet
6) Artikel 13.12 Omgevingswet
7) Artikel 13.5 Or
8) 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
9) Artikel 13.5 Or

Omschrijving	Omschrijving bedrag	Bedrag (prijspeil 2025)
Woningbouwinitiatieven:	Vast bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b Omgevingsregeling:	
1 woning	x 100%	€ 10.252,=
2 woningen	x 140%	€ 14.353,=
3 woningen	x 175%	€ 17.941,=
4 woningen	x 205%	€ 21.017,=
Overige kleine bouwactiviteiten	Vaste bedragen volgens artikel 13.5 lid 1b Omgevingsregeling	€ 7.718,= t/m € 12.196,=

Voor deze initiatieven geldt dat er geen aanpassing van de openbare ruimte nodig is. Mochten er wel aanpassingen nodig zijn, of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde zijn, dan berekent de gemeente de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan.

Bij alle andere initiatieven bepaalt de gemeente de hoogte van de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan[10]. Het bedrag van de plankostenscan wordt geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, vergoedt de initiatiefnemer aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, brengt de gemeente uiteraard niet in rekening aan de initiatiefnemer.

Zienswijze en beroep
De gemeente belast alle kosten voor het behandelen van zienswijzen en beroepsprocedure door aan de initiatiefnemer.

Onderzoeken [11]
Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de onderzoeken laat uitvoeren. Als de gemeente onderzoeken laat uitvoeren, dan belast de gemeente de onderzoekskosten volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan onderzoeken voor de planologische procedure en de uit te voeren werken, zoals grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek en onderzoek voor natuurbescherming. De kosten voor het beoordelen van onderzoeken belast de gemeente door aan de initiatiefnemer.

Inbrengwaarde gemeentelijke gronden

Wanneer voor een initiatief gemeentelijke gronden nodig zijn, dan brengt de gemeente de inbrengwaarde [12] van de grond in rekening bij de initiatiefnemer. Als de initiatiefnemer het openbaar gebied heeft aangelegd dan neemt de gemeente dit voor € 1,- over.

Bouw- en woonrijp maken [13] ***en bovenwijkse voorzieningen***
Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de openbare ruimte[14] aanlegt. De initiatiefnemer maakt de grond dus bouw- en woonrijp. De initiatiefnemer geeft een bankgarantie af voor de aanlegkosten. Als de gemeente dit (gedeeltelijk) doet, dan belast de gemeente de kosten hiervan volledig door aan de initiatiefnemer. De gemeente maakt een inschatting van de hoogte van het bedrag op basis van kengetallen of een besteksraming. 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.

Het kan voorkomen dat meerdere kostenverhaalsgebieden profijt hebben van de werken, zogenaamde bovenwijkse voorzieningen. De gemeente zal op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit de kosten van de werken toerekenen aan de kostenverhaalsgebieden en verhalen op de initiatiefnemer.

10)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
11)Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob
12)Artikel 8.17 Ob
13)Bijlage IV (kostensoorten A8), Ob
14)Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

Nadeelcompensatie [15]
De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft een bankgarantie af voor de nadeelcompensatie. De hoogte van het bedrag van de bankgarantie wordt bepaald op basis van een risicoanalyse nadeelcompensatie en een inschatting van de procedurekosten voor de afhandeling van verzoeken voor nadeelcompensatie.

Overige verhaalbare kosten
Naast de eerdergenoemde kosten, kunnen er nog andere kosten zijn die de gemeente mag verhalen. Vaak voert de initiatiefnemer deze werkzaamheden zelf uit of laat ze uitvoeren. In dat geval maakt de gemeente geen kosten.
Maar als de gemeente deze werkzaamheden toch uitvoert, dan belast de gemeente de kosten volledig door aan de initiatiefnemer.

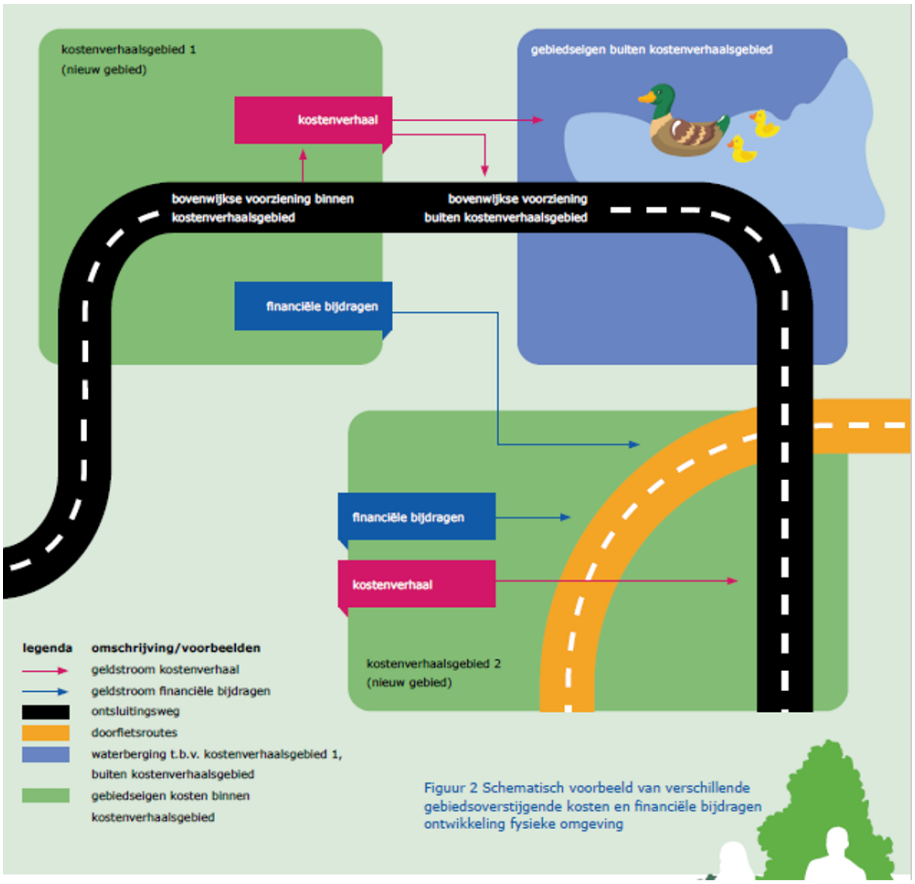
Voorbeelden van dit soort kosten zijn:
- het slopen van gebouwen;
- bodemsanering;
- water- en grondcompensatie.

4. Financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving

De gemeente groeit in omvang en investeert in de verbetering van de fysieke leefomgeving om het leefklimaat op niveau te houden. De inwoners en bedrijven (bestaand gebied) en initiatieven (nieuw 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 nieuwe initiatieven. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat verbetert en nieuwe bewoners en bedrijven hebben hier ook profijt van.
- **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 ook een positief uitstralingseffect op nieuwe initiatieven.

15 Bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Deze nota gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.



Figuur 2 Schematisch voorbeeld van verschillende gebiedsoverstijgende kosten en financiële bijdragen ontwikkeling fysieke omgeving

Financiële bijdragen *Verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving*			
Wonen			
Sociale huur	€	1.000	per woning
Middenhuur en betaalbare koop	€	1.450	per woning
Dure huur en koop	€	2.500	per woning
Niet-wonen	€	1,80	per m² uit-geefbaar of bvo

De tarieven voor de financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving bepaalt de gemeente in een aantal stappen. In bijlage 5 worden deze stappen verder toegelicht.

Actualisatie
Het college bekijkt regelmatig of de berekeningen en de tarieven nog kloppen. Het uitgangspunt is dat de tarieven iedere vier jaar opnieuw berekend worden. Als er tussentijds grote veranderingen zijn in de plannen en ambities van de gemeente, kan het college besluiten om de tarieven eerder aan te passen.

Als de gemeente de tarieven actualiseert, doorloopt zij opnieuw de stappen uit bijlage 5. Dat betekent:
Stap 1: Investeringen bijwerken
- nieuwe investeringen toevoegen;
- investeringen die niet doorgaan verwijderen;
- bedragen en status van bestaande investeringen aanpassen.

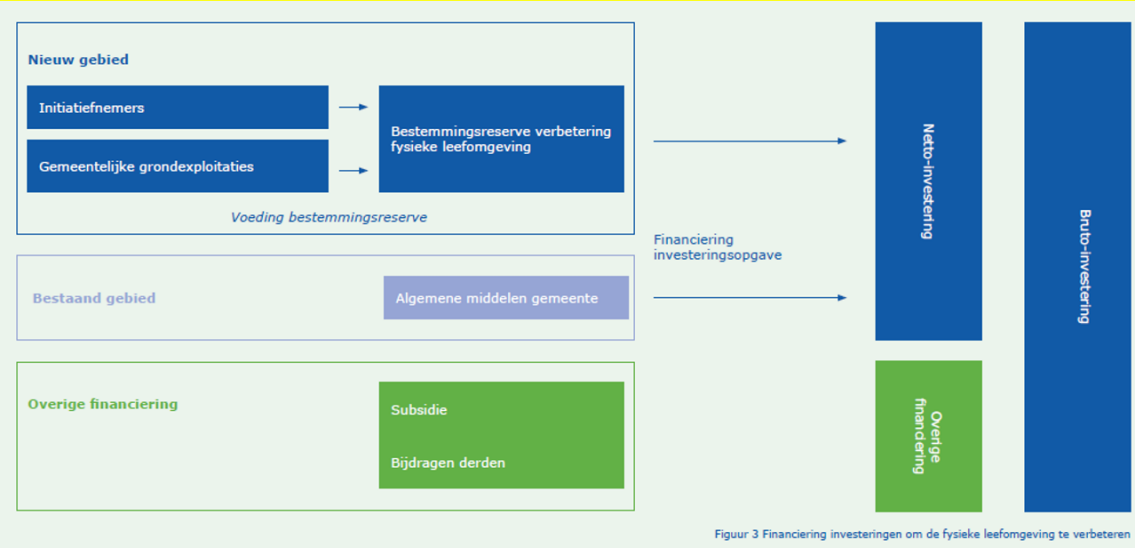
Stap 2: Ontwikkelprogramma bijwerken
- nieuwe ontwikkelingen toevoegen;
- ontwikkelingen die niet doorgaan verwijderen;
- vastgoedwaarde bepalen van het bestaande gebied én van de nieuwe initiatieven.

Berekening per initiatief
Bij het berekenen van de financiële bijdragen voor een specifiek initiatief kijkt de gemeente naar het programma dat planologisch mogelijk is. De gemeente berekent de bijdrage voor de nieuwbouw. Is er sprake van sloop of transformatie? Dan vermindert de gemeente de bijdrage hiermee, tot maximaal het bedrag van de nieuwbouw. In bijlage 6 staan twee fictieve voorbeelden van een berekening.

Bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving
De gemeente stort de financiële bijdragen in de bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving. De reserve draagt naar rato (aandeel nieuwe gebied, 24%) bij aan de investeringen. Het overige deel (aandeel bestaande gebied, 76%) betaalt de gemeente uit de eigen (algemene) middelen. De bestemmingsreserve kan ingezet worden zolang er middelen in zitten. De gemeente zet de bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving alleen in om de fysieke leefomgeving van Scherpenzeel te verbeteren.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de bestemmingsreserve bij betaling. De gemeentelijke grondexploitaties dragen ook bij aan de bestemmingsreserve. De storting vindt plaats bij gronduitgifte. Dit betekent dat de grondoverdracht bij de notaris geregeld is.

Elk jaar wordt gekeken hoeveel geld er in de bestemmingsreserve zit en waar het aan is uitgegeven. Dit maakt deel uit van de jaarlijkse planning-en-controlcyclus van de gemeente.



Figuur 5 Financiering investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren

5. Financiële bijdragen ontwikkelfonds landelijk gebied

Bij sloop en functiewijzing van agrarische bebouwing in het buitengebied is er naast de financiële bijdrage verbetering fysieke leefomgeving (hoofdstuk 4) ook sprake van financiële bijdragen ontwikkelfonds landelijk gebied. De gemeente investeert de ontvangen bijdragen in de verbetering van de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied. Deze investeringen betreffen bijvoorbeeld natuurontwikkeling, recreatieve routes, waterberging en infrastructuur [16].

16 Deze investeringen zijn niet opgenomen in de investeringsopgave die ten grondslag ligt aan de berekening van het tarief voor de financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving

De tarieven voor de financiële bijdragen ontwikkelfonds landelijk gebied liggen vast in regionaal beleid [17].

Financiële bijdragen *Ontwikkelfonds landelijk gebied*			
Omzetten van agrarische functie naar:	Wonen	€ 10	per m³ op te richten nieuwe woonbebouwing
Omzetten van agrarische functie naar:	Werken	€ 10	per m² bruto vloer-oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (alle verdiepingsvloeren)
Omzetten van agrarische functie naar:	Neven-functies	€ 10	per m² toe te voegen bruto vloeroppervlakte (alle verdiepings-vloeren) nevenfunctie

Actualisatie
Het college past de tarieven aan wanneer het regionale beleid wijzigt.

Berekening per initiatief
Bij het berekenen van de financiële bijdragen voor een specifiek initiatief kijkt de gemeente naar het programma dat nieuw wordt opgericht.

Bestemmingsreserve ontwikkelfonds landelijk gebied
De financiële bijdragen worden in de bestemmingsreserve ontwikkelfonds landelijk gebied gestort. De gemeente zet de middelen uit de bestemmingsreserve in voor de verbetering van de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied. De bestemmingsreserve kan ingezet worden zolang er middelen in zitten.

6. Uitvoering

In onderstaande tabel staat wat de bevoegdheden van de raad en het college zijn.

Omschrijving	**College**	**Raad**
Nota kostenverhaal en financiële bijdragen	Voordragen	Vaststellen
Periodiek actualiseren en vaststellen van de tarieven voor de financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving als onderdeel van de planning-en-control cyclus	Voordragen	Vaststellen
Verhalen van kosten, financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving en financiële bijdragen ontwikkelfonds landelijk gebied bij initiatieven: o bepalen van de hoogte o in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling o sluiten van intentie- en anterieure overeenkomsten	Vaststellen	
Afwijken van het kostenverhaal, financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving en financiële bijdragen ontwikkelfonds landelijk gebied, onderbouwd met een rapport van een onafhankelijke taxateur	Vaststellen	

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 5 november 2026.

17)Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024, regio Foodvalley, regio Amersfoort

B.S. van Ginkel-Schuur
griffier

M.C. Teunissen
Voorzitter

Bijlage 1 Wettelijk kader

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

Kostenverhaalsplicht en verbod [18]

Gemeenten zijn **verplicht** om bij **kostenverhaalplichtige activiteiten**[19] **kosten**[20] te verhalen. Hierbij geldt dat de toerekenbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Met andere woorden, de gemeente moet kijken of er een causaal verband is tussen de gemaakte kosten en het initiatief, bijvoorbeeld de bouw van een woning. Vervolgens kan het zijn dat er nog andere initiatieven of het bestaande gebied baat hebben. Zo ja, dan wordt een deel van de kosten toegerekend. Zo niet, dan moet het initiatief alle kosten betalen.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de kostenverhaalplichtige activiteit in het **omgevingsplan** of met een **omgevingsvergunning voor een BOPA**. Als hiervan geen sprake is, is het kostenverhaal ook niet aan de orde.

Een gemeente is bevoegd en heeft daarmee de keuze om kosten **niet te verhalen**[21] als:

1. er minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is;
2. er geen verhaalbare kosten[22] zijn. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte;
3. 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 Scherpenzeel verhaalt haar kosten bij voorkeur via de privaatrechtelijke weg door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst. In bijlage 3 van de nota staan de verhaalbare kostensoorten uitgeschreven.

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een verbod om de activiteit te verrichten; een **bouwverbod** of **verbod om de activiteit te verrichten**. In een anterieure overeenkomst kunnen de gemeente en een initiatiefnemer overeenkomen dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt. Een voorwaarde hierbij is dat de initiatiefnemer aanvullende zekerheden voor betaling overlegt. Dit kan in de vorm van een bankgarantie.

Financiële bijdragen [23]

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**[24] , 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;

18)
19)Artikel 8.13 Ob
20)Artikel 8.15 Ob
21)Artikel 8.14 Ob
22)Als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob
23)Afdeling 13.7 Omgevingswet
24)Artikel 8.20 sub b en c Ob

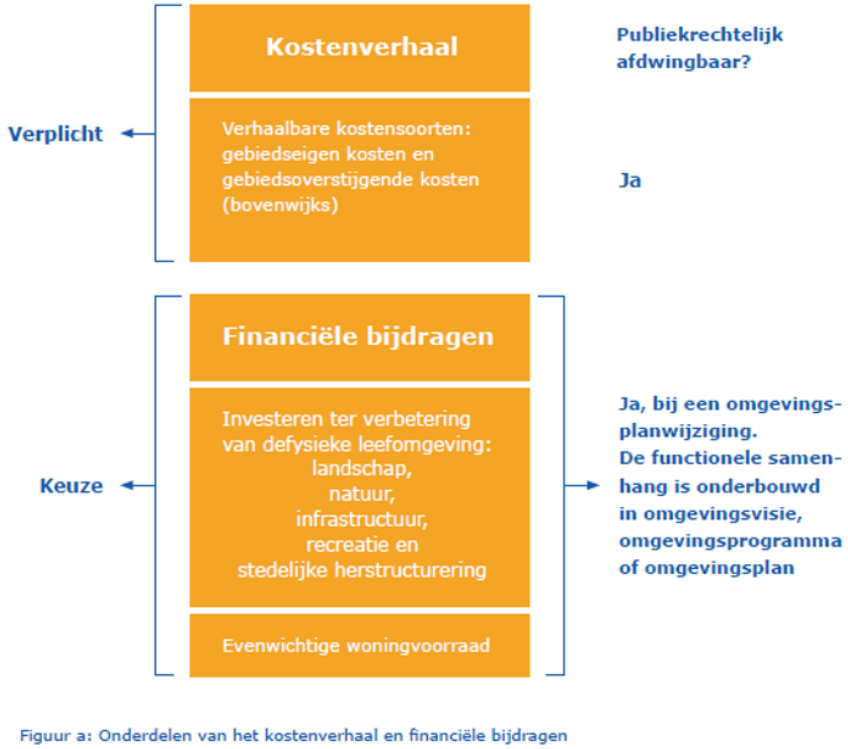
- o de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- o de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- o stedelijke herstructurering waaronder het slopen van woningen en het aanpassen 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 sociale koopwoningen zijn opgenomen in de woningvoorraad en bij ontwikkelingen worden toegevoegd. Een initiatief dat minder sociale huur- en/of koopwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt de financiële bijdrage zodat deze sociale huur- en/of sociale 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.

1. De financiële bijdrage dient om voldoende **sociale huurwoningen**[25] **en/of sociale koopwoningen**[26] te realiseren.
2. De beoogde **compensatielocatie**(s) is/zijn opgenomen in het **omgevingsplan** of een **programma**.
3. Het realiseren van de sociale huur- of koopwoningen leidt tot een (groter) financieel **tekort** op de grondexploitatie van de **compensatielocatie(s)**.



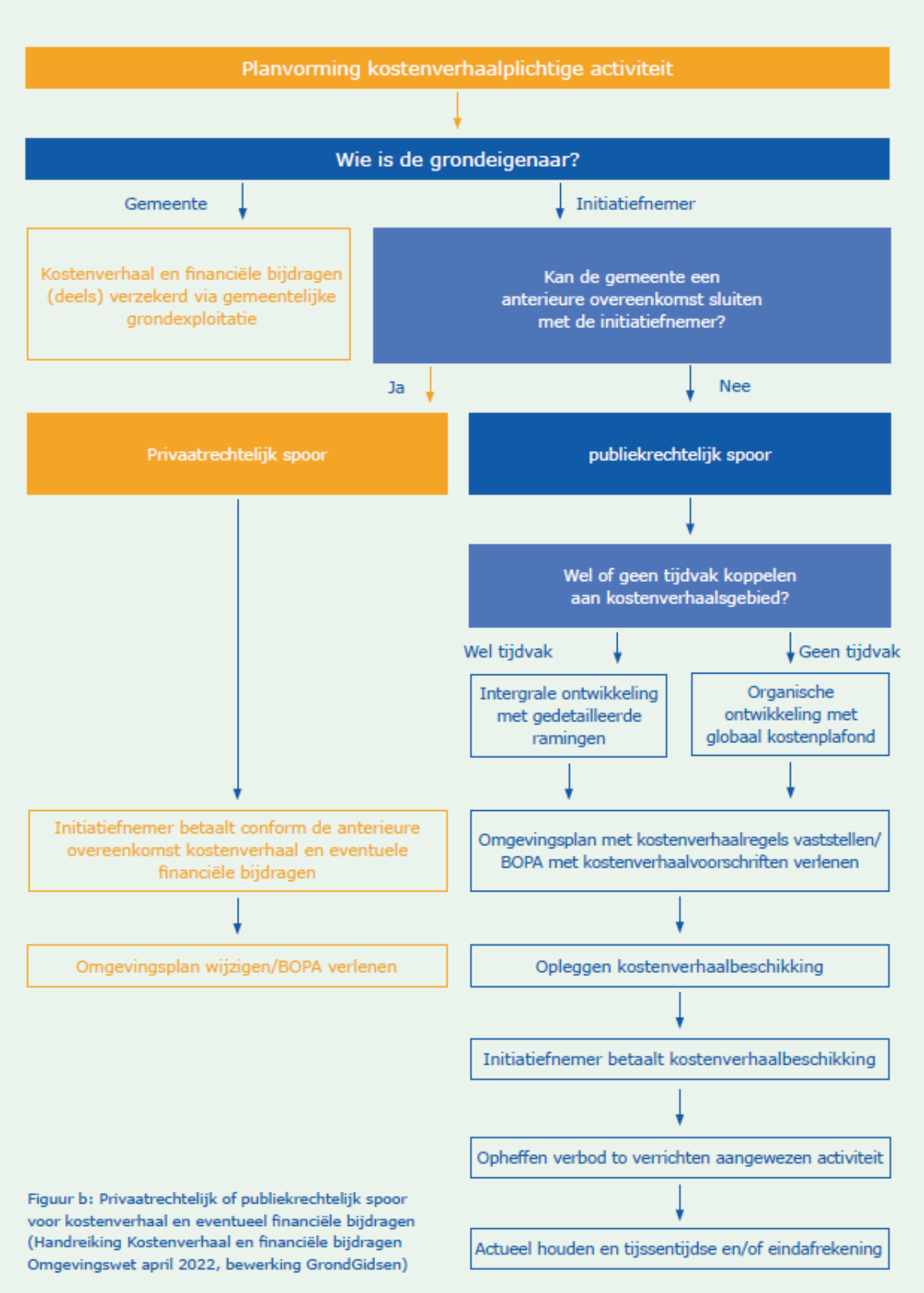
Figuur a: Onderdelen van het kostenverhaal en financiële bijdragen

Figuur a: Onderdelen van het kostenverhaal en financiële bijdragen

25 Conform de Wet op de huurtoeslag

26 Hiervoor geldt als maximale VON-prijs de NHG-grens van de Normen Nationale Hypotheekgarantie (dit is in 2025 € 450.000 en € 477.000 voor woningen met Energie Besparende Voorzieningen).

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

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

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

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

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 (Omgevingswet, 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 2 Begrippen

In deze begrippenlijst staan de op deze nota van toepassing zijnde artikelen uit de Omgevingswet en Ob.

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 Omgevingswet. 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.

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 de nota is dit 1 januari 2025.

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

Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen (ook wel verruimde activiteiten)
Onder de Omgevingswet 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 m2 bedraagt;
  - opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
  - infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
  - handelsreclame; of
  - recreatie; en

- andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
  - een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m2 bedraagt;
  - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m2 bedraagt, of
  - een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Gbo
Gebruiksoppervlak conform NEN2580.

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.

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.

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

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

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.

Maatschappelijk 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.

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.

PTP-criteria
De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Omgevingswet.

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

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

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

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).

Bijlage 3 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 Omgevingswet
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 Omgevingswet, 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 4 Specificatie investerings- en ontwikkelopgave

Investeringsopgave

Categorie	Netto-investering	%- T.b.v berekening tarief	Subtotaal per status	Subtotaal per categorie
Infrastructuur				
Gerealiseerd	€ 372.280	100%	€ 372.280	
Hard	€ 8.766.234	100%	€ 8.766.234	
Zacht	€ -	75%	€ -	
Ambitie	€ -	50%	€ -	
Totaal infrastructuur	**€ 9.138.514**		**€ 9.138.514**	**€ 9.138.514**

Ontwikkelopgave

Categorie	Netto-investering	%- T.b.v berekening tarief	Gewogen programma
Wonen (aantal woningen)			
Hard	524	100%	524
Zacht	51	75%	38
Ambitie	1.306	50%	653
Totaal wonen	**1.881**		**1.215**
Niet-wonen (m² terrein oppervlakte / bvo)			
Hard	60.000	100%	60.000
Zacht	-	75%	-
Ambitie	-	50%	-
Totaal niet-wonen	**60.000**		**60.000**

Bijlage 5 Stappen voor bepalen financiële bijdragen

Stap 1 bepalen van de investeringsopgave

De gemeente Scherpenzeel investeert in de verbetering van de fysieke leefomgeving.
Omdat de concreetheid van de (beoogde) investeringen zoals opgenomen bijlage 4 verschilt, zijn deze opgedeeld in drie groepen, namelijk:

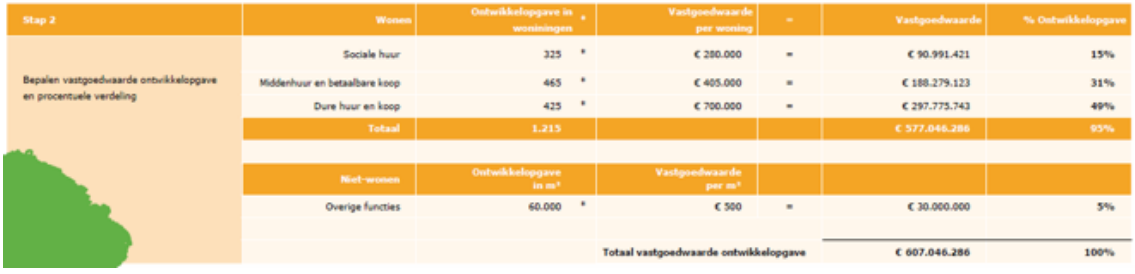
groep		Omschrijving	% meegenomen in investeringsopgave
1.	hard	De investeringen zijn gerealiseerd in afgelopen vijf jaar (de periode 2020 tot en met 2024), of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2.	zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat 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 Scherpenzeel naar verwachting € 9,1 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 deze nota € 9,1 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:
1. Hard 100% x [€ 0,4 miljoen (gerealiseerd) + € 8,7 miljoen (nog te realiseren)] = € 9,1 miljoen
2. Zacht 75% x € 0 miljoen = € 0 miljoen
3. Ambitie 50% x € 0 miljoen = € 0 miljoen

De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere het bestuursakkoord, de programmabegroting en de Omgevingsvisie.
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. Daarnaast geeft bijlage 4 de totale investeringsopgave weer.

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.



Stap 2	Wonen	Ontwikkelopgave in woningen		Vastgoedwaarde per woning		Vastgoedwaarde	% Ontwikkelopgave
Bepalen vastgoedwaarde ontwikkelopgave en procentuele verdeling	Sociale huur	325	*	€ 280.000	=	€ 90.991.421	15%
	Middenhuur en betaalbare koop	465	*	€ 405.000	=	€ 188.279.123	31%
	Dure huur en koop	425	*	€ 700.000	=	€ 297.775.743	49%
	Totaal	1.215				€ 577.046.286	95%
	Niet-wonen	Ontwikkelopgave in m²		Vastgoedwaarde per m²			
	Overige functies	60.000	*	€ 500	=	€ 30.000.000	5%
				Totaal vastgoedwaarde ontwikkelopgave		€ 607.046.286	100%

De investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren, verdelen we op basis van vastgoedwaarde.
Voor woningbouw hanteren we verschillende woningcategorieën[27] . Dit zijn:
- Sociale huur (maandhuur tot € 900,07);
- Middenhuur (maandhuur tot € 1.184,82) en betaalbare koop (VON-prijs tot € 405.000);

27 Prijspeil 2025

- Dure huur (maandhuur boven € 1.184,82) en dure koop (VON-prijs boven € 405.000)[28].

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[29] die groter is dan één. De gemeente maakt voor de bijdrage niet-wonen geen specifiek onderscheid tussen de verschillende categorieën die er binnen niet-wonen kunnen zijn.

Stap 3 Toerekenen investeringsopgave aan bestaand en nieuw gebied
De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaand gebied en voor een kleiner deel draagt het nieuw gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed[30] in Scherpenzeel. Dit geeft als resultaat dat het bestaand gebied 76% en het nieuw gebied 24% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

De investeringsopgave verdelen we op basis van de vastgoedwaarde aan het bestaand gebied en het nieuw gebied. Het aandeel van het bestaand gebied is voor rekening van de gemeente. Dit geldt ook voor het nieuw gebied waar een anterieure overeenkomst voor gesloten is, de gemeentelijke grondexploitaties en de vrijgestelde functies.

Stap 3		Vastgoedwaarde	Procentage investingsopgave	*	Toerekening netto investeringsopgave	=	Investerings-opgave	
Toerekenen investeringen aan bestaand en nieuw gebied op investeringsniveau op basis van vastgoedwaarde / profijt.	Vastgoedwaarde ontwikkelopgave	€ 607.046.286	24%	*	€ 9.138.514	=	€ 2.171.906	Nieuw gebied
	WOZ-waarde bestaand gebied	€ 1.947.162.000	76%	*		=	€ 6.966.608	Bestaand gebied
	Totaal	€ 2.554.208.286	100%				€ 9.138.514	

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.

Stap 4	Categorie	Aandeel investerings-opgave nieuw gebied	*	% Ontwikkel-opgave	=	Investering per (sub) categorie	/	Aantal (woningen / m² uitgeefbaar / bvo)	=	Bijdragen (afgerond)	
Bepalen bijdragen per (sub)categorie	**Wonen**										
	Sociale huur	€ 2.171.906	*	15%	=	325.552	/	325	=	€ 1.000	per woning
	Middenhuur en betaalbare koop		*	31%	=	673.630	/	465	=	€ 1.450	per woning
	Dure huur en koop		*	49%	=	1.065.390	/	425	=	€ 2.500	per woning
	Niet-wonen			5%		107.335	/	60.000	=	€ 1,80	per m² uitgeefbaar / bvo
	Totaal			100%		2.171.906					

Hieronder volgt een samenvatting van de stappen.

28 In de berekening is gerekend met een VON-prijs van € 700.000
29 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
30 WOZ-waarden van het bestaande gebied en VON-prijzen voor de ontwikkelopgave

Stap 1	Status investering	Netto-investeringsbedrag	*	% Meenemen in berekening	=	Netto-investeringsopgave
Bepalen netto-investeringsopgave	Gerealiseerd	€ 372.280	*	100%	=	€ 372.280
	Hard	€ 8.766.234	*	100%	=	€ 8.766.234
	zacht	€ -	*	75%	=	€ -
	Ambitie	€ -	*	50%	=	€ -
	Totaal	**€ 9.138.514**				**€ 9.138.514**

Stap 2	Wonen	Ontwikkelopgave in woningen	*	Vastgoedwaarde per woning	=	Vastgoedwaarde	% Ontwikkelopgave
Bepalen vastgoedwaarde ontwikkelopgave en procentuele verdeling	Sociale huur	325	*	€ 280.000	=	€ 90.991.421	15%
	Middenhuur en betaalbare koop	465	*	€ 405.000	=	€ 188.279.123	31%
	Dure huur en koop	425	*	€ 700.000	=	€ 297.775.743	49%
	Totaal	**1.215**				**€ 577.046.286**	**95%**
	Niet-wonen	**Ontwikkelopgave in m²**		**Vastgoedwaarde per m²**			
	Overige functies	60.000	*	€ 500	=	€ 30.000.000	5%
				Totaal vastgoedwaarde ontwikkelopgave		**€ 607.046.286**	**100%**

Stap 3		Vastgoedwaarde	Procentage investingsopgave	*	Toerekening netto-investeringsopgave	=	Investerings-opgave	
Toerekenen investeringen aan bestaand en nieuw gebied op investeringsniveau op basis van vastgoedwaarde / profijt.	Vastgoedwaarde ontwikkelopgave	€ 607.046.286	24%	*	€ 9.138.514	=	€ 2.171.906	Nieuw gebied
	WOZ-waarde bestaand gebied	€ 1.947.162.000	76%	*		=	€ 6.966.608	Bestaand gebied
	Totaal	**€ 2.554.208.286**	**100%**				**€ 9.138.514**	

Stap 4	Categorie	Aandeel investerings-opgave nieuw gebied	*	% Ontwikkel-opgave	=	Investering per (sub) categorie	/	Aantal (woningen / m² uitgeefbaar / bvo)	=	Bijdragen (afgerond)	
Bepalen bijdragen per (sub)categorie	**Wonen**										
	Sociale huur	**€ 2.171.906**	*	15%	=	325.552	/	325	=	**€ 1.000**	**per woning**
	Middenhuur en betaalbare koop		*	31%	=	673.630	/	465	=	**€ 1.450**	**per woning**
	Dure huur en koop		*	49%	=	1.065.390	/	425	=	**€ 2.500**	**per woning**
	Niet-wonen			5%		107.335	/	60.000	=	**€ 1,80**	**per m² uitgeefbaar / bvo**
	Totaal			100%		2.171.906					

Bijlage 6 Rekenvoorbeelden financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving

Voorbeeld 1

Programma wonen		Tarief per woning	Financiële bijdragen
20	Sociale huur	€ 1.000	€ 20.000
	Middenhuur en betaalbare koop	€ 1.450	€ -
5	Dure huur en koop	€ 2.500	€ 12.500
Programma niet-wonen		**Tarief m² bvo**	**Financiële bijdragen**
-	m² bvo horeca	€ 1,80	€ -
	m² bvo detailhandel	€ 1,80	€ -
-			
Totaal financiële bijdragen			**€ 32.500**

Voorbeeld 2

Programma wonen		Tarief per woning	Financiële bijdragen
0	Sociale huur	€ 1.000	€ -
0	Middenhuur en betaalbare koop	€ 1.450	€ -
0	Dure huur en koop	€ 2.500	€ -
Programma niet-wonen		**Tarief m² bvo**	**Financiële bijdragen**
200	m² bvo horeca	€ 1,80	€ 360
400	m² bvo detailhandel	€ 1,80	€ 720
-500	m² bvo sloop bedrijfshal	€ 1,80	€ -900
Totaal financiële bijdragen			**€ 180**