

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

Kostenverhaal		
Gebiedseigen kosten	Plankosten	Op basis van de plankostenplan, bij kleine (woningbouw)plannen een vast bedrag
	Nadeelcompensatie	Uitgekeerde nadeelcompensatie en proceskosten
	Landschapsinvesteringsregeling	Binnen initiatief of anders kwaliteitsbijdrage
	Bouw- en woonrijp maken	
	Parkeren	Gemeentelijke kosten worden volledig doorbelast
	Onderzoeken	
	Overige kosten	
Bovenwijkse voorzieningen	Civiele investeringen	Op basis van PTP-criteria
Financiële bijdragen		
Verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving	Wonen:	
	Sociale huur	€ 1.500,- per woning (vrijstelling van toepassing)
	Sociale koop	€ 1.845,- per woning
	Betaalbare koop / Middenhuur	€ 2.530,- per woning
	Vrije sector	€ 3.435,- per woning
	Niet-wonen:	€ 9,55 per m ² uitgifbaar / BVO
Verevening sociale woningbouw	Fysieke verevening tussen initiatieven	

1. Inleiding

Samen met de grondeigenaren maakt de gemeente plannen om nieuwe woningen, bedrijfspanden en voorzieningen te bouwen. Het maken van deze plannen en het realiseren van de bouwplannen kost geld. Een deel van deze kosten wordt door de gemeente gemaakt. In de Omgevingswet¹ is geregeld dat in een aantal gevallen de gemeente verplicht is haar kosten bij de grondeigenaar in rekening te brengen. Dit wordt het kostenverhaal genoemd.

Naast deze kosten die de gemeente voor een specifiek bouwplan maakt, investeert de gemeente ook in het openbaar gebied. De gemeente zorgt dat Valkenswaard een fijne gemeente blijft om te wonen, te werken en te verblijven. Het gaat dan bijvoorbeeld om investeringen voor het herstellen van natuur, het aanleggen van nieuwe wegen of realiseren van recreatieve routes. De nieuwbouwplannen hebben er ook belang bij dat de gemeente deze investeringen doet. Daarom betaalt niet alleen de gemeente deze kosten, maar moeten de nieuwbouwplannen ook voor een deel meebetalen. Dit te betalen bedrag wordt de financiële bijdrage voor de ontwikkeling van een gebied genoemd. Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen (hierna: het Programma) geeft weer hoe de gemeente het kostenverhaal regelt. Daarnaast schetst het Programma de methode waarop de financiële bijdragen zijn berekend. In het Programma zijn de voorwaarden opgenomen hoe een financiële bijdrage kan bijdragen aan het bereiken van een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad.

Dit Programma is compact en beschrijft in hoofdstuk 2 wat de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden voor gemeenten zijn. Hoofdstuk 3 geeft weer hoe de gemeente hier invulling aangeeft. In hoofdstuk 4 staan de bevoegdheden van de raad en het college van burgemeester en wethouders (hierna: college). De bijlagen gaan dieper in op de materie.

Hoofdstuk 2 Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden
Uitleg over het verplichte kostenverhaal en de bevoegdheid om financiële bijdragen te vragen.

Hoofdstuk 3 Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Valkenswaard
Hoe verhaalt de gemeente haar kosten en hoe is het tarief voor de financiële bijdragen bepaald?

Hoofdstuk 4 Uitvoering
Governance; wat doet de raad en wat mag het college?

2. Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden

Wettelijk kader

1) Artikel 13.11 Omgevingswet.

Het Programma is geschreven op basis van de huidige wetgeving. De wettelijke basis ligt in de Omgevingswet (hierna: Ow). De Ow is verder uitgewerkt in het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) en de Omgevingsregeling (hierna: Or).

Kostenverhaalsplicht en verbod ²

Gemeenten zijn **verplicht** om bij **kostenverhaalsplichtige activiteiten**³ **kosten**⁴ te verhalen. Hierbij geldt dat de (toerekenbare) verhaalbare 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 de activiteit/het initiatief, bijvoorbeeld de bouw van een woning. Vervolgens kan het zijn dat er nog andere initiatieven of het bestaande gebied baat hebben. In dat geval wordt een deel van de kosten toegerekend aan de betreffende gebieden. Zo niet, dan moet het initiatief alle kosten betalen.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de kostenverhaalsplichtige activiteit in het **omgevingsplan** of met een **omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit** (hierna: BOPA). Als hiervan geen sprake is dan is het kostenverhaal⁵ niet aan de orde.

Een gemeente is bevoegd en heeft daarmee de keuze om kosten **niet te verhalen**⁶ als:

1. er minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is;
2. er geen verhaalbare kosten⁷ 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.

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 in de vorm van een bankgarantie.

Financiële bijdragen ⁸

Een gemeente heeft de **bevoegdheid** om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving bij kostenverhaalsplichtige 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**⁹, 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:
 - o het verbeteren van het landschap;
 - o de aanleg en bescherming van natuur;
 - 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** of een **programma de functionele samenhang** tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor de financiële bijdragen worden gevraagd en de activiteit te borgen. Daarnaast mag de bekostiging van de beoogde

2) Afdeling 13.6 Ow.

3) Artikel 8.13 Ob.

4) Artikel 8.15 Ob.

5) Artikel 13.11 Ow.

6) Artikel 8.14 Ob.

7) Als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob.

8) Afdeling 13.7 Ow en artikel 8.21 Ob.

9) Artikel 8.20 sub b en c Ob.

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.

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

Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad houdt in 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 een financiële bijdrage zodat deze sociale huur- en/of sociale koopwoningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd kunnen worden. De gemeente Valkenswaard wenst geen gebruik te maken van deze mogelijkheid.

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

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

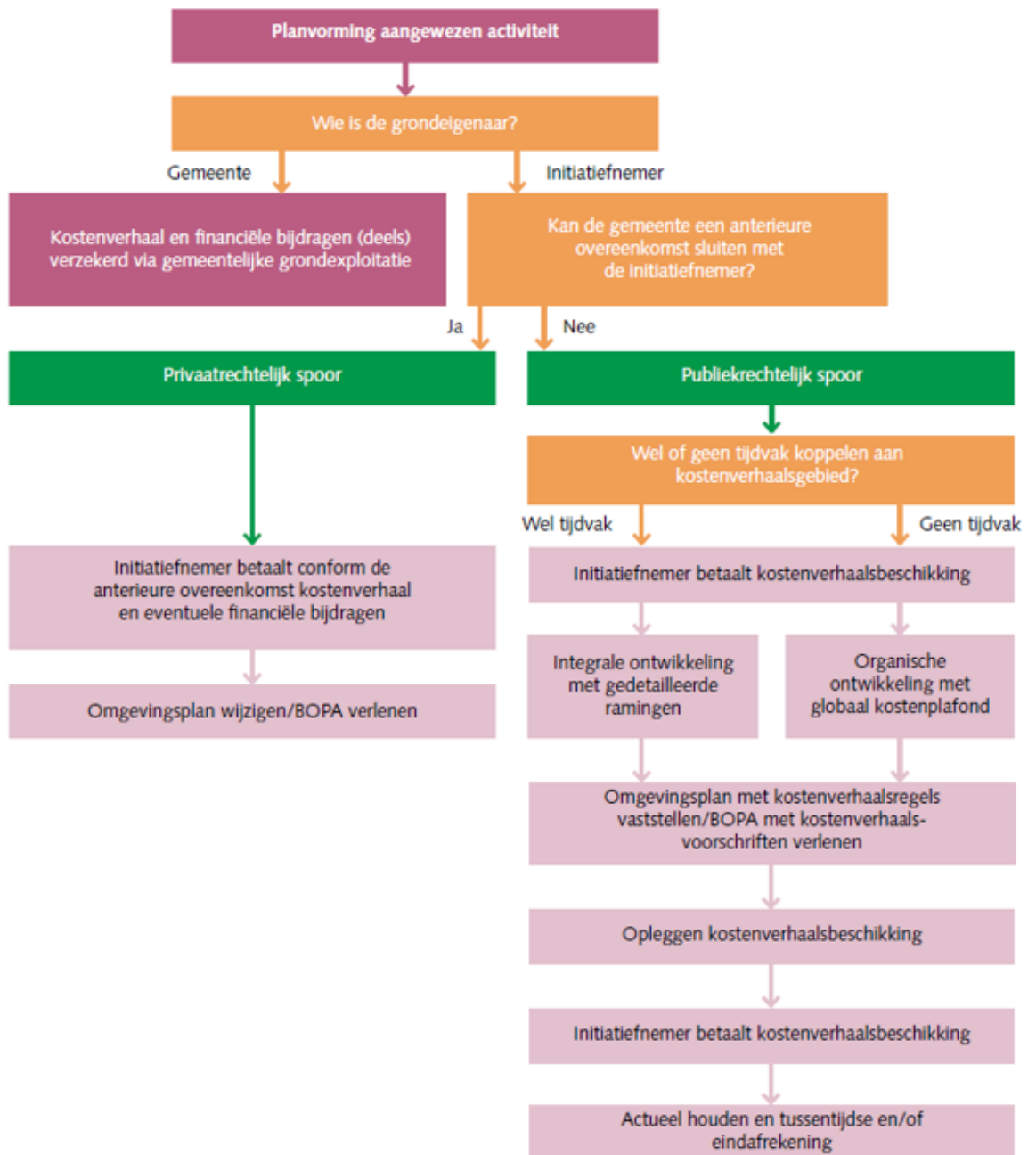
Het wettelijke kader van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zijn schematisch in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1 Kostenverhaal en financiële bijdragen

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

Privaatrechtelijk spoor

Een gemeente kan privaatrechtelijke afspraken maken met een initiatiefnemer over de kostenverhaalsplichtige activiteit. Het maken van privaatrechtelijke afspraken wordt ook wel het **anterieure spoor** genoemd. De afspraken gaan over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren ontwikkelprogramma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Deze afspraken worden vastgelegd in een **anterieure overeenkomst**. De anterieure overeenkomst ondertekenen de gemeente en de initiatiefnemer voordat de planologische maatregel (het omgevingsplan of de BOPA) wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is **vrijwillig** en **vormvrij** voor beide partijen. Dit geeft de gemeente en de initiatiefnemer ruimte om **maatwerk** toe te passen. De mogelijkheden voor het kostenverhaal en de 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 een programma kan een gemeente de kaders voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen vastleggen. 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.

Gemeenten mogen geen baatafoming plegen, dus de verkregen bijdragen voor het kostenverhaal en financiële bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Een programma geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafoming uit.

Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst kan een gemeente een intentieovereenkomst sluiten. De intentieovereenkomst gaat in op de afspraken voor 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.

Publiekrechtelijke spoor

Als een gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst of door zelf de grond uit te geven en zij brengt de planologische wijziging van een **kostenverhaalsplichtige activiteit** in procedure, dan moet zij het kostenverhaal publiekrechtelijk borgen. De gemeente neemt dan voor het kostenverhaalsgebied, het gebied waarbinnen de activiteit plaats vindt, **kostenverhaalsregels** op in het omgevingsplan of **kostenverhaalsvoorschriften** bij een BOPA. Deze regels of voorschriften schrijven voor welke kosten en bijdragen de initiatiefnemer moet betalen en op welke manier deze wordt berekend. Deze kosten en bijdragen zijn daarmee dus afdwingbaar.

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 deze kosten heeft. Ook moet getoetst worden of de opbrengsten van een initiatief hoog genoeg zijn om de kosten en bijdragen te betalen. Dit principe wordt de macro-aftopping of waardevermeerderingstoets genoemd.

3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Valkenswaard

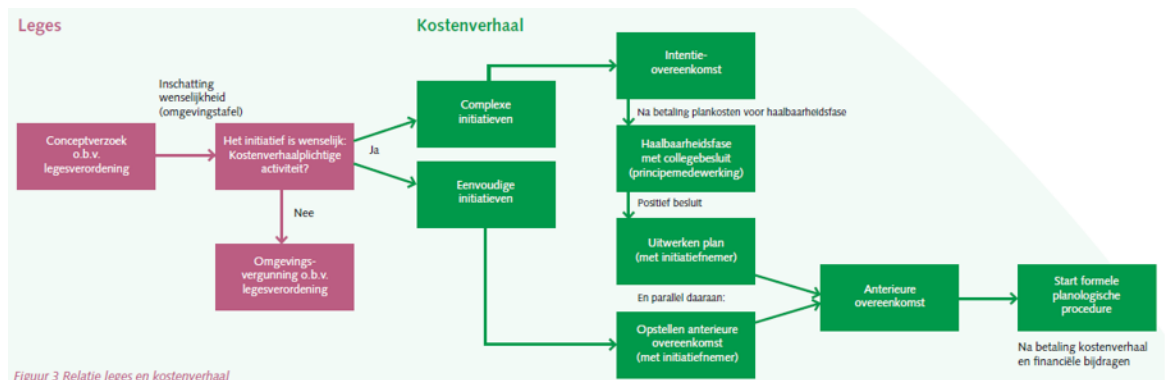
In hoofdstuk 2 is het wettelijk kader toegelicht. In dit hoofdstuk is aangegeven hoe Valkenswaard het kostenverhaal en de financiële bijdragen toepast.

Contractering

Als een initiatiefnemer in Valkenswaard wil bouwen of verbouwen, maar het plan past niet binnen het omgevingsplan, dan kan hij een conceptverzoek indienen. Ambtelijk wordt het initiatief aan de omgevingsstafel beoordeeld en wordt een inschatting gemaakt over de wenselijkheid van het initiatief.

Bij grotere, complexe initiatieven wordt na een positieve beoordeling van de wenselijkheid een intentieovereenkomst gesloten. 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. Afsluitend van de haalbaarheidsfase kan het initiatief ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college.

Als bij complexe initiatieven de haalbaarheidsfase is doorlopen en het initiatief haalbaar blijkt, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Voor eenvoudige initiatieven kan direct na de inschatting door de omgevingsstafel van de wenselijkheid een anterieure overeenkomst worden gesloten. In de anterieure overeenkomst staan de afspraken over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren ontwikkelprogramma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, kan de juridisch-planologische procedure worden gestart.



Figuur 3 Relatie leges en kostenverhaal

Figuur 3 Relatie leges en kostenverhaal

Het uitgangspunt is dat de gemeente 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 er vooraf voor alle partijen duidelijkheid.

Als de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en de gemeente de juridisch-planologisch procedure toch wil starten om de kostenverhaalsplichtige activiteit mogelijk te maken, dan borgt de gemeente het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften bij de BOPA. Indien nodig kan de gemeente de onderbouwing van de financiële bijdragen in het omgevingsplan of de BOPA nader onderbouwen in aanvulling op dit Programma.

Financiële zekerheid

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren, vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een zekerheid van betaling. In de basis betreft dit de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen moet voldoen¹⁰. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een onherroepelijke bankgarantie af te geven voor het restant van het verschuldigde bedrag. De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie voor de aanleg van het toekomstige openbare gebied wanneer zij dit zelf realiseert en voor de nadeelcompensatie.

De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod¹¹.

Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

Het kostenverhaal en financiële bijdragen in gemeente Valkenswaard ziet er schematisch als volgt uit:

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Kostenverhaal	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Voor kleine bouwactiviteiten ¹² en woningbouwactiviteiten tot en met vier woningen hanteert de gemeente vaste bedragen. Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met de plankostenscan ¹³ . Kosten voor zienswijzen en beroepsprocedure worden afzonderlijk aan de initiatiefnemer doorbelast.
	Inbreng gemeentelijke gronden	Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. Indien gewenst verkoopt de gemeente de grond tegen de marktwaarde.
	Bouw- en woonrijp maken	Als de gemeente kosten maakt dan worden deze volledig doorbelast aan de initiatiefnemer.
	Bovenwijkse voorzieningen	De gemeente belast eventuele investeringen in bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit door aan initiatiefnemers.
	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. Ook even-

¹⁰ Artikel 13.13 lid 2 Ow.

¹¹ Artikel 13.12 Ow.

¹² Artikel 13.5 Or.

¹³ 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

		tuele onderzoeken verbonden aan de (hoger) beroepsprocedure.
	Nadeelcompensatie	De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie en de proceskosten behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer.
	Landschapsinvesteringsregeling	Het uitgangspunt is dat een initiatiefnemer zelf de benodigde kwaliteitsverbetering in het buitengebied realiseert. Als dit niet mogelijk is, dan is een kwaliteitsbijdrage aan de orde.
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk.
Financiële bijdragen ¹⁴	Investerings om de fysieke leefomgeving te verbeteren	Wonen (per woning): Sociale huur € 1.500,= (vrijstelling van toepassing) Sociale koop € 1.845,= Betaalbare koop / middenhuur € 2.530,= Vrije sector koop / huur € 3.435,= Niet-wonen: € 9,55 per m ² perceel of bvo ¹⁵
	Verevening sociale woningbouw	Fysieke verevening tussen initiatieven.

Hoofregel en afwijking

De **hoofregel** is dat de gemeente bij iedere nieuwe kostenverhaalsplichtige activiteit haar kosten en de financiële bijdragen verhaalt.

Het college kan in **uitzonderlijke situaties afwijken** van de hoofregel. Dit kan als een gebiedsontwikkeling voor de gemeente een **maatschappelijke meerwaarde** heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur ¹⁶ kan aantonen dat een activiteit financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties haar kosten niet of deels verhaalt en een lagere of geen financiële bijdrage verhaalt. Daarmee neemt de gemeente de kosten die niet verhaald worden voor haar rekening. Aangezien dit een uitzondering is vraagt dit een gemotiveerd besluit van het college en eventueel een raadsbesluit in verband met het budgetrecht.

Kostenverhaal

Per kostenverhaalsplichtige 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. De bijbehorende kostensoorten staan in bijlage II. Veel voorkomende situaties van te verhalen kosten worden hieronder beschreven.

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

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente met de plankostenscan ¹⁷. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met de kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt de uitkomst 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.

¹⁴) Prijspeil 1 januari 2025.

¹⁵) Als de FSI (floor space index) groter is dan 1 dan geldt het tarief per m² bvo.

¹⁶) De taxateur is gecertificeerd bij en geregistreerd in het register van het NRVT.

¹⁷) 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.

Voor kleine bouwactiviteiten¹⁸ en woningbouwinitiatieven van 2, 3 of 4 woningen hanteert Valkenswaard vaste bedragen.

Deze vaste bedragen zijn als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Omschrijving bedrag	Bedrag per 1 januari 2026
Kleine bouwactiviteiten	Vaste bedragen volgens artikel 13.5 Omgevingsregeling	Variërend tussen € 8.018,= en € 12.670
1 woning	100% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b	€ 10.651,=
2 woningen	140% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b	€ 14.911,=
3 woningen	175% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b	€ 18.639,=
4 woningen	205% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b	€ 21.835,=

Hierbij geldt in algemeenheid dat voor deze initiatieven de inrichting van de openbare ruimte niet hoeft te worden aangepast. Mochten er wel aanpassingen noodzakelijk zijn, of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde zijn, dan berekent de gemeente de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan.

De kosten die de gemeente maakt voor het behandelen van eventuele zienswijzen en beroepsprocedure worden afzonderlijk aan de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Inbreng gemeentelijke gronden

Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. De gemeente verkoopt haar grond tegen de marktwaarde, tenminste, als zij hiertoe bereid is. Na aanleg van de openbare ruimte kan de gemeente ervoor kiezen om het openbaar gebied over te nemen. Deze overname vindt dan plaats voor € 1,-. Als voorwaarde aan deze overname zal een garantieperiode met de initiatiefnemer voor de inrichting en onderhoud van het openbaar gebied worden overeengekomen.

Bouw- en woonrijp maken¹⁹ en bovenwijkse voorzieningen

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 werken²⁰ 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.

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.

Onderzoeken²¹

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer onderzoeken zelf laat uitvoeren. Mocht de gemeente onderzoeken laten 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. Ook de kosten voor het beoordelen van de onderzoeken, al dan niet door de gemeente uit te voeren, worden aan de initiatiefnemer doorbelast. De beoordeling van een eventueel grondmechanisch onderzoek is opgenomen in de plankostenscan.

¹⁸ Artikel 13.5 Or.

¹⁹ Bijlage IV (kostensoorten A8), Ob.

²⁰ Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob.

²¹ Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob.

Nadeelcompensatie ²²

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling (eventueel te verhogen met de wettelijke rente) 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 voor complexere initiatieven bepaald op basis van een risicoanalyse nadeelcompensatie en een inschatting van de procedurekosten voor de afhandeling van verzoeken voor nadeelcompensatie. Voor eenvoudige initiatieven vindt ambtelijk een inschatting van het risico op nadeelcompensatie plaats.

Landschapsfonds

De gemeente staat onder bepaalde voorwaarden nieuwe initiatieven in het buitengebied toe. De gemeente stelt hierbij eisen aan het behoud en het versterken van de omgevingskwaliteit. De gemeente volgt hiermee het provinciale beleid, zoals verankerd in de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

De kwaliteitsverbetering kan zowel in natura als in de vorm van een kwaliteitsbijdrage worden gerealiseerd. Het heeft de voorkeur dat de initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering op de locatie of in de nabijheid hiervan zelf realiseert. Van een ruimtelijke verbetering in natura is bijvoorbeeld sprake als er in ruil voor een nieuwe woning (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt of landschapselementen worden aangebracht, zoals houtwallen, bomenrijen en poelen. De ruimtelijke verbetering kan echter niet altijd op of nabij de te ontwikkelen locatie worden gerealiseerd. Als hiervan sprake is, dan doet de initiatiefnemer een bijdrage. De bijdrage komt in het landschapsfonds. Uit deze bestemmingsreserve wordt de vereiste kwaliteitsverbetering vervolgens door of namens de gemeente op een andere plek in het buitengebied gerealiseerd. De hoogte en de methodiek op basis waarvan de bijdrage wordt bepaald is opgenomen in een afzonderlijke beleidsnotitie²³ en staat los van de financiële bijdragen uit dit Programma.

Parkeren

De gemeente hanteert parkeernormen bij nieuwe activiteiten. Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan op haar eigen grondgebied de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit om beargumenteerde redenen niet mogelijk is of bij een integrale gebiedsontwikkeling op gebiedsniveau wordt opgelost, dan is het college bevoegd om hiervan af te wijken. Deze bevoegdheid en welke voorwaarden aan het afwijken zijn verbonden zijn uitgewerkt in het parkeerbeleid²⁴.

Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing

Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer de hieraan gerelateerde werkzaamheden zelf of laat deze verrichten 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. Voorbeelden zijn het slopen van opstallen en bodemsanering.

Financiële bijdragen

Financiële bijdragen fysieke leefomgeving

Bij **kostenverhaalsplichtige activiteiten** verhaalt en bij **verruimde activiteiten** vraagt de gemeente financiële bijdragen fysieke leefomgeving. Dit betreft investeringen waar het bestaande en nieuwe gebied profijt van hebben. 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

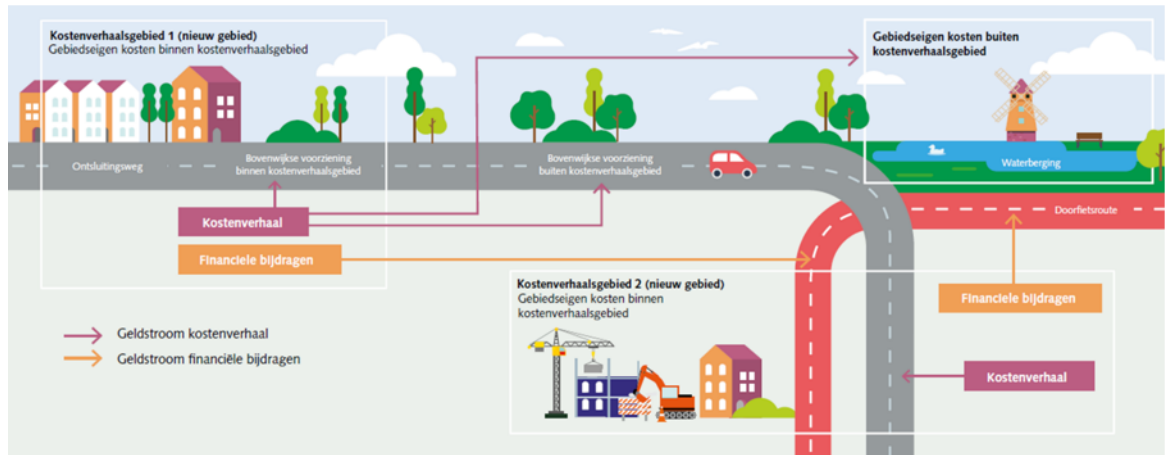
²² Bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Dit programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.

²³ Actueel beleid "Handreiking kwaliteitsverbetering landschap 02 januari 2023 (herziening)".

²⁴ Actueel beleid Nota parkeernormen 2023.

Nieuwe bewoners en bedrijven kunnen gebruik maken van de nieuwe recreatieve voorzieningen. Door de investering heeft de gemeente iets extra's te bieden ten opzichte van de huidige recreatieve voorzieningen.

- Stedelijke herstructurering
Doordat de gemeente investeert in de herstructurering van bestaande woonwijken en bedrijventerreinen wordt de leefbaarheid in de hele gemeente verbeterd. Deze verbetering heeft een positief uitstralings effect op de ontwikkellocaties.



Figuur 4 Soorten gebiedsoverstijgende kosten en financiële bijdragen fysieke leefomgeving

Om het tarief voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving te bepalen, doorloopt de gemeente periodiek een aantal stappen. Bijlage IV geeft dit stappenplan weer.

De onderstaande tarieven gelden totdat de tarieven voor het eerst geactualiseerd worden.

Categorie	Tarief
Wonen	Per woning:
Sociale huur	€ 1.500,=
Sociale koop	€ 1.845,=
Betaalbare koop / Middenhuur	€ 2.530,=
Vrije sector koop / huur	€ 3.435,=
Niet-wonen	€ 9,55 per m ² perceel of bvo ²⁵

De categorie wonen is onderverdeeld in 4 subcategorieën. Voor de definitie en de kenmerken van deze subcategorieën wordt aangesloten bij de woningcategorieën zoals opgenomen in het woonbeleid²⁶. Deze prijsgrenzen van de subcategorieën zijn als volgt:

(sub)categorie huur	Maandhuur ²⁷	Grondslag vastgoedwaarde
Sociale huur	Lager dan € 900,=	MRE begrippenlijst - sociale koop
Middenhuur	tussen € 900,= en € 1.185,=	Gelijk aan betaalbare koop
Vrije sector huur	hoger dan € 1.185,=	Gelijk aan vrije sector koop
(sub)categorie koop	Maximale VON-prijs	Grondslag vastgoedwaarde
Sociale koop	tot € 295.000,=	Doelgroepenverordening
Betaalbare koop	tussen € 295.000 en € 405.000,=	MRE begrippenlijst – middeldure koop
Vrije sector koop	hoger dan € 405.000,= ²⁸	Gemiddelde WOZ-waarde

Vrijstelling

25) Bij een floor space index (FSI) hoger dan 1 wordt de bijdragen over het aantal bvo berekend.

26) Actueel beleid ten tijde van vaststellen Programma: "Goed wonen in Valkenswaard" en "Woningbouwprogramma 2024 – 2027".

27) Prijspeil 1 januari 2025.

28) In de berekening van de financiële bijdrage is de VON-prijs op € 550.000 gesteld op basis van de gemiddelde WOZ-waarde voor deze categorie.

Het college kan afzien van de financiële bijdragen voor bepaalde initiatieven. Dit zijn initiatieven die een onrendabele top hebben of de initiatieven dragen bij aan kwaliteitsverbetering binnen de gemeente. Er geldt daarom een vrijstelling voor sociale huurwoningen die door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft worden gerealiseerd en geëxploiteerd.

Actualisatie

Het tarief voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving is een vast bedrag. Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee het tarief van de financiële bijdragen fysieke leefomgeving. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere vier jaar of bij grote wijzigingen, van de investerings- en ontwikkelopgave het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren. Bij de actualisatie worden de stappen in bijlage IV (opnieuw) uitgevoerd en doorlopen.

Bij stap 1 uit bijlage IV omvat het bijstellen van de investeringsbedragen en de status, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 2 wordt het ontwikkelprogramma bijgesteld, aangevuld met nieuwe ontwikkelingen en worden ontwikkelingen die niet doorgaan verwijderd. Daarnaast moet de vastgoedwaarde van het bestaande gebied en van de nieuwe ontwikkeling bepaald worden.

Bepalen van de financiële bijdragen fysieke leefomgeving per kostenverhaalsplichtige activiteit

Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het ontwikkelprogramma. Het betreft dus nieuwbouw verminderd met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging. Afhankelijk van dit specifieke ontwikkelprogramma zal de gemeente het bedrag in mindering brengen dat al is toe te rekenen aan de bestaande functie(s). Bijlage V geeft twee fictieve berekeningen van financiële bijdragen. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

Bestemmingsreserve fysieke leefomgeving

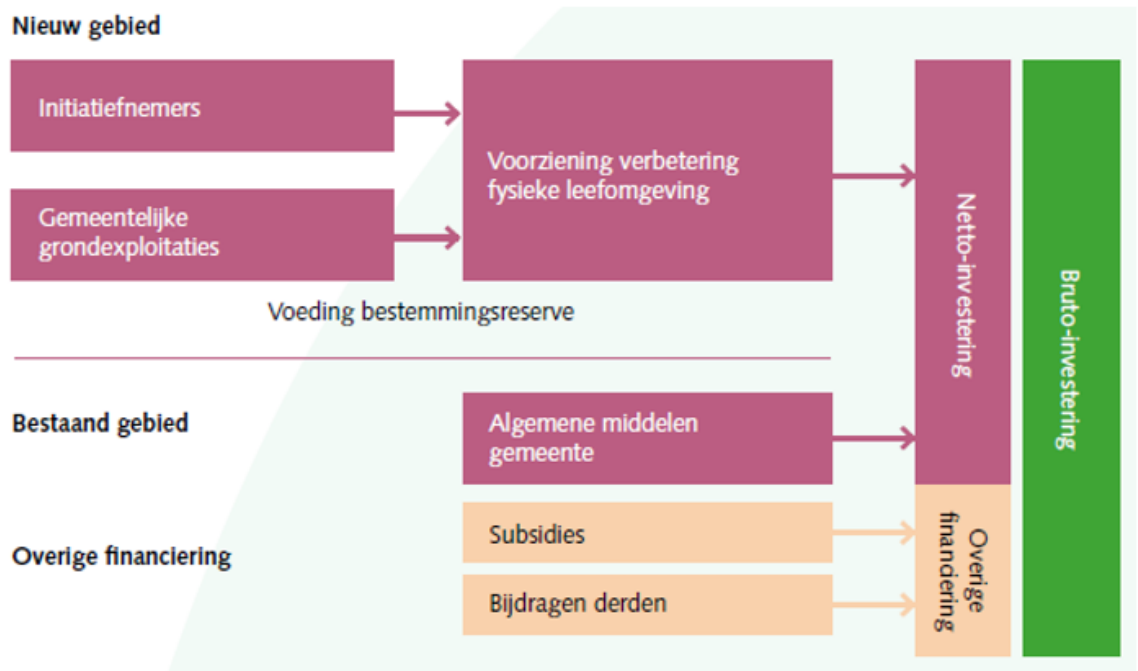
De financiële bijdragen fysieke leefomgeving van initiatiefnemers en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de bestemmingsreserve fysieke leefomgeving. Uit de reserve betaalt de gemeente naar rato een deel van de investeringen (cofinanciering). Het overige deel betaalt de gemeente uit de eigen (algemene) middelen.

De bestemmingsreserve fysieke leefomgeving kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van de gemeente Valkenswaard.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt bij ontvangst van de betaling gestort in de bestemmingsreserve. 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 fysieke leefomgeving.

De stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de inkomsten en bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening.

De verwachte investeringen van het programma worden in de begroting meegenomen.



Figuur 5 Financiering investeringsopgave

Verevening sociale woningbouw

De gemeente Valkenswaard heeft in haar woonbeleid het woningbouwprogramma opgenomen dat zij nastreeft. Het woningbouwprogramma is zo opgesteld dat er een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad wordt bereikt. Een belangrijke opgave is het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen.

Het uitgangspunt is dat ieder nieuw initiatief voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid

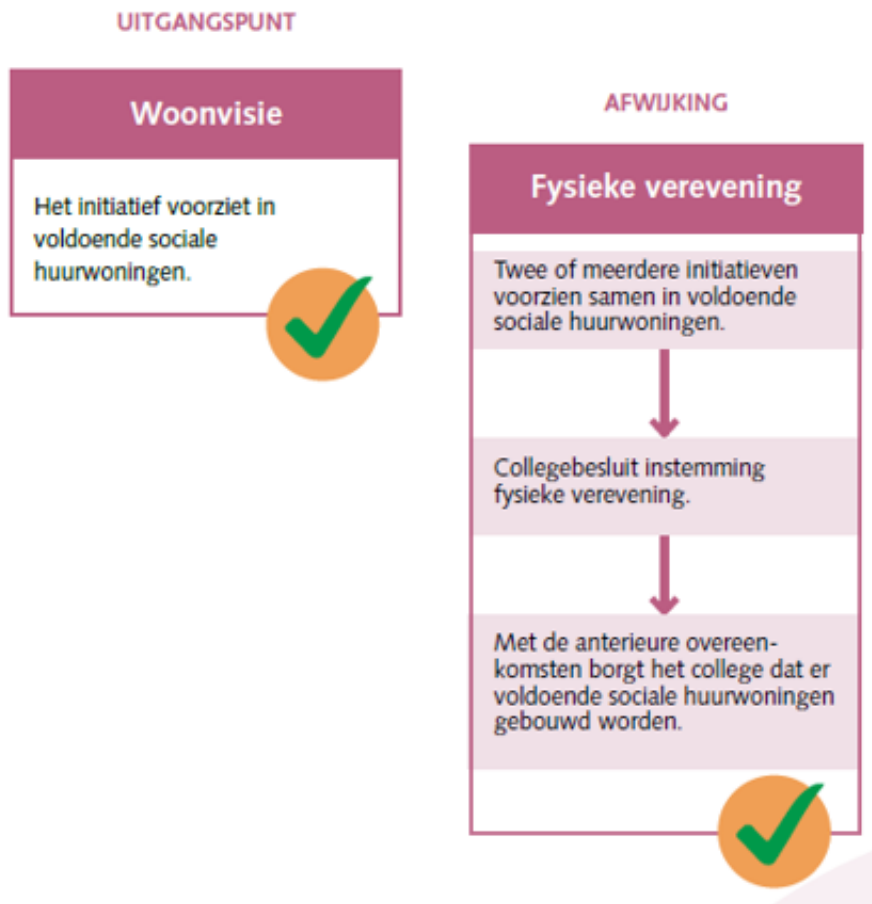
Er kunnen redenen voor een initiatiefnemer zijn om bij een specifiek initiatief minder sociale huurwoningen te realiseren waarmee hij afwijkt van het woningbouwprogramma uit het woonbeleid. Een initiatiefnemer kan het college verzoeken om af te wijken. Het college neemt hierover een beargumenteerde beslissing. Bij deze beargumenteerde beslissing neemt het college de overweging mee of er mogelijkheden zijn om het woningbouwprogramma uit het woonbeleid op een andere locatie toch waar te maken.

Afwijking door fysieke verevening

De initiatiefnemer zorgt of initiatiefnemers zorgen ervoor dat het totale woningbouwprogramma op meerdere locaties voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zodat het voldoet aan het woonbeleid. Hierbij borgt het college contractueel in de anterieure overeenkomst(en) dat de locatie waar de compensatie (hierna: de compensatielocatie) plaatsvindt ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De gemeente neemt in de anterieure overeenkomst hiervoor bepalingen op, zoals de termijn waarbinnen de compensatielocatie gerealiseerd wordt, het stellen van een financiële zekerheid in de vorm van een bankgarantie en boetebepalingen bij het niet nakomen (niet realiseren van de sociale huurwoningen) van de afspraken.

Verzoek van een initiatiefnemer

Als een initiatiefnemer minder sociale huurwoningen wil realiseren en niet zelf op een andere locatie dit tekort aan woningen kan compenseren, dan kan de initiatiefnemer het college verzoeken om af te mogen wijken van het woonbeleid. De initiatiefnemer onderbouwt in zijn verzoek wat de reden is of redenen zijn om af te wijken. Denk hierbij aan argumenten op het gebied van ruimtelijke inpassing of exploitatiebaarheid van de sociale huurwoningen.



Figuur 6 Evenwichtige woningvoorraad: uitgangspunt en afwijkmogelijkheid

4. 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	Vaststellen	
Periodiek actualiseren en vaststellen van de tarieven voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve fysieke leefomgeving	Voordragen	Vaststellen
Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zoals beschreven in het Programma	Vaststellen	
Afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet	Vaststellen	

Bijlage I - Begrippen

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

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

Anterieure overeenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een 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 initiatiefnemer is grondeigenaar of wordt grondeigenaar van het plangebied.

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.

Intentieovereenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een initiatiefnemer over de haalbaarheidsfase. In de overeenkomst staan de afspraken over de verdeling van de werkzaamheden, de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase. De ontwikkelende partij/initiatiefnemer is grondeigenaar of wordt grondeigenaar van het plangebied.

Initiatiefnemer

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

Kostenverhaalsregels en -voorschriften

Als de gemeente publiekrechtelijk haar kosten verhaalt dan doet zij dit met 'kostenverhaalsregels' in het omgevingsplan of de 'kostenverhaalsvoorschriften' in een BOPA.

Kostenverhaalsgebied

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

Kostenverhaalsplichtige 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.

Plankosten kleine bouwactiviteiten

Artikel 13.5. Or (prijsspeil 1 januari 2026)

In afwijking van de artikelen 13.2 Or tot en met 13.4 Or bedraagt het bedrag aan plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, met uitzondering van de plankosten van de producten en activiteiten genoemd in de onderdelen 2.6a tot en met 2.6d van bijlage XXXIV Or en 2.6a tot en met 2.6c van bijlage XXXIVa Or:

- a. € 8.018,- bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m²;
- b. € 10.651,- bij:

- 1°. het bouwen van een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - 2°. het bouwen van een hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden zonder bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie of winkelfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m², of een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
 - 3°. een uitbreiding met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte van een gebouw met een industriefunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, of een uitbreiding met niet meer dan een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
 - 4°. een uitbreiding van een ander gebouw dan bedoeld onder 1° tot en met 3° met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met niet meer dan een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - 5°. kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 3.000 m² en niet meer dan 10.000 m²; of
 - 6°. een verbouwing als bedoeld in artikel 8.13, onder e of f, van het Omgevingsbesluit;
- c. € 12.670,- bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000 m².
2. Bij het bedrag, bedoeld in het eerste lid, worden opgeteld de kosten van de producten en activiteiten:
 - a. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIVa, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6c; en
 - b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIV, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6d.
 3. Op de berekening van de kosten voor producten en activiteiten, bedoeld in het tweede lid, is artikel 13.2 is van overeenkomstige toepassing.

PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Ow.

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.

Bijlage II - 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 III - Specificatie investerings- en ontwikkelopgave ²⁹

Investeringsopgave						
	Gerealiseerd	Hard	Zacht	Ambitie	Totaal	
1. Infra (wegen; fietspaden; OV)	0,0 mln	30,5 mln	7,6 mln	0,0 mln	39,4 mln	
2. Groen	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	
3. Water	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	
4. Recreatie	0,9 mln	0,0 mln	0,3 mln	0,0 mln	1,2 mln	
Zonder-%	0,9 mln	30,5 mln	7,9 mln	0,0 mln	39,3 mln	
%-meegenomen	100%	100%	50%	25%		
Met %	0,9 mln	30,5 mln	3,9 mln	0,0 mln	35,3 mln	

Ontwikkelopgave	
Categorie	Aantal woningen in Programma
wonen	
sociale huur	231
sociale koop	71
betaalbare koop / middenhuur	314
dure koop of dure huur	274
Totaal	890

²⁹ Investerings en ontwikkelprogramma zoals bekend per eind 2024

Bijlage IV - Stappen voor bepalen financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving

Stap 1 investeringsopgave

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen, het leefklimaat op niveau te houden en daarnaast te anticiperen op de klimaatveranderingen, investeert gemeente Valkenswaard 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 III verschilt, zijn deze opgedeeld in drie groepen, namelijk:

groep	Omschrijving	% meegenomen in investeringsopgave
1. hard	De investeringen zijn gerealiseerd in afgelopen vijf jaar (de periode 2019 tot en met 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.	50%
3. ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	25%

De afgelopen vier jaar investeerde en de komende tien jaar ziet de gemeente een investeringsopgave van € 39,3 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering. In dit Programma is € 35,3 miljoen opgenomen aangezien de concreetheid van deze investeringen verschilt. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Hard 100% x [€ 0,9 miljoen (gerealiseerd) + € 30,5 miljoen (nog te realiseren)] = € 31,4 miljoen
2. Zacht 50% x € 7,9 miljoen = € 3,9 miljoen
3. Ambitie 25% x € 0 miljoen = € 0 miljoen

Dit Programma schetst de investerings- en ontwikkelopgave om de financiële bijdragen te bepalen. Het 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 eind 2024; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook ontwikkelingen, die nu nog niet zijn voorzien, gaan de financiële bijdragen betalen.

De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere het collegeprogramma, 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 nettobedragen. 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 III de totale investeringsopgave weer.

Stap 2 Bepalen vastgoedwaarde bestaand en nieuw gebied

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaande gebied en voor een beperkt deel draagt het nieuw gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed³⁰ in Valkenswaard. Dit geeft als resultaat dat het bestaande gebied 94% en het nieuw gebied 6% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

³⁰ WOZ-waarden van woningbouw.

	Bestaand gebied	Nieuw gebied
Vastgoedwaarde	€ 5,3 mld	€ 0,4 mld
%-verdeling	94%	6%

De investeringsopgave is bij stap 1 bepaald en wordt op basis van de vastgoedwaarde toegerekend aan het bestaand gebied en het nieuw gebied. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaand gebied. Ook komen de lasten van het deel van het nieuw gebied, waarvoor al een anterieure overeenkomst is gesloten voor het vaststellen van dit programma, de gemeentelijke grondexploitaties en eventuele vrijgestelde functies voor rekening van de gemeente.

Stap 3 Toerekenen investeringsopgave aan bestaand en nieuw gebied

Door de investeringsopgave uit stap 1 te vermenigvuldigen met het percentage dat kan worden toegekend aan het bestaand en nieuw gebied, is het aandeel van de investeringsopgave dat kan worden toegerekend aan het nieuw gebied verkregen.

	Bestaand gebied	Nieuw gebied
%-verdeling	94%	6%
bedrag investeringen	€ 33,1 mln	€ 2,2 mln
Stand van de reserve		
		€ 2,2 mln

Stap 4 Bepalen van de gewichtsfactor per prijscategorie wonen

De financiële bijdragen categorie wonen wordt naar rato van draagkracht toegerekend. Daarom is het programma wonen onderverdeeld in vier prijscategorieën. Voor iedere categorie geldt een specifieke huur- dan wel vrij-op-naam prijs. Deze prijsniveaus zijn in een afzonderlijke beleidsdocumenten vastgelegd. Op basis van de onderlinge verhouding tussen de prijsniveaus volgt een gewichtsfactor.

Functie	Vastgoedwaarde categorie	Gewichtsfactor wonen		Aantallen		Gewogen programma
Sociale huur	€ 240.000	0,59	x	231	=	137
Sociale koop	€ 295.000	0,73	x	71	=	52
Betaalbare koop / Middenhuur	€ 405.000	1,00	x	314	=	314
Vrije sector	€ 550.000	1,36	x	274	=	372
				890		875

Stap 5 Berekening investeringsbedrag per programma wonen

De investering nieuw gebied wordt gedeeld door het totaal aantal woningen in het ontwikkelprogramma. Bij deze totaaltelling is net als bij de investeringsopgave rekening gehouden met de status van de ontwikkeling. Het gewogen investeringsbedrag per programma wonen is € 2.530,=.

Om de financiële bijdrage voor de categorie niet-wonen te berekenen moet het investeringsbedrag per woning worden uitgedrukt in een gewogen investeringsbedrag per m² BVO. Dit bedrag per m² BVO wordt verkregen door de investering nieuwe stad te delen door het aantal m² BVO van het programma wonen.

Investering nieuw gebied		Gewogen programma wonen		Gewogen investeringsbedrag	
€ 2,2 mln	/	875 woningen	=	€ 2.530	per woning
€ 2,2 mln	/	139.048 m ² BVO	=	€ 15,90	per m ² BVO

Stap 6 Bepalen bijdragen programma wonen

De financiële bijdrage per prijscategorie wonen is berekend door het aantal woningen te vermenigvuldigen met de gewichtsfactor per categorie uit stap 5. De investering nieuw gebied uit stap 3 is gedeeld door het totale gewogen programma, hieruit blijkt de bijdrage per gewogen programma, € 2.530,=. Door de bijdrage per gewogen programma te vermenigvuldigen met de individuele gewichtsfactor wordt de bijdrage per woning verkregen.

Op basis van de vastgoedwaarde per m² BVO is de wegingsfactor tussen de categorie wonen en niet-wonen bepaald. Deze bedraagt 0,6. De financiële bijdrage wordt verkregen door het investeringsbedrag per m² BVO uit stap 5 te vermenigvuldigen met de wegingsfactor van 0,6. De financiële bijdrage voor niet-wonen is € 9,55 per m² BVO.

Wonen	Gewogen investeringsbedrag per woning		Gewichtsfactor wonen	=	Bijdrage per woning (afgerond)
Sociale huur	€ 2.530	x	0,59		€ 1.500
Sociale koop			0,73		€ 1.845
Betaalbare koop / Middelenhuur			1,00		€ 2.530
Vrije sector			1,36		€ 3.435
	Gewogen investeringsbedrag wonen per m ² BVO		Gewichtsfactor o.b.v. vastgoedwaarde	=	Bijdrage per m ² bvo (afgerond)
Niet-wonen	€ 15,90	x	0,60	=	€ 9,55

In de navolgende tabel zijn de (te) doorlopen stappen in één figuur weergegeven.

Stap 1						
Bepalen netto investeringsopgave voor de financiële bijdrage voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving	Status investeringen	Bruto investering	Bijdragen en subsidies	Netto investeringsbedrag	%	bedrag meegenomen in berekening
1. Gerealiseerd		€ 2,0 mln	€ 1,1 mln	€ 0,9 mln	100%	€ 0,9 mln
2. Hard		€ 36,8 mln	€ 6,3 mln	€ 30,5 mln	100%	€ 30,5 mln
3. Zacht		€ 7,9 mln	€ 0,0 mln	€ 7,9 mln	50%	€ 3,9 mln
4. Ambitie		€ 0,0 mln	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln	25%	€ 0,0 mln
Totaal		€ 46,7 mln	€ 7,4 mln	€ 39,3 mln	€ 0,0 mln	€ 35,3 mln

Stap 2			
Toerekenen investeringen aan bestaande en nieuwe stad op investeringsniveau op basis van vastgoedwaarde / profijt (Profijt wordt bepaald op basis van het programma ruimtelijke ontwikkelingen en de vastgoedwaarde)	Vastgoedwaarde %-verdeling	Bestaand gebied	Nieuw gebied
		€ 5,3 mld	€ 0,4 mld
	94%	6%	

Stap 3			
Toerekenen investeringsopgave aan bestaand en nieuw gebied	%-%verdeling bedrag investeringen	Bestaand gebied	Nieuw gebied
		94%	6%
	€ 33,1 mln	€ 2,2 mln	
Stand van de reserve			€ 2,2 mln

Stap 4							
Bepalen gewogenprogramma	Funcie	Vastgoedwaarde categorie	Gewichtsfactor wonen		Aantallen		Gewogen programma
wonen per woningcategorien op basis van vastgoedwaarde	Sociale huur	€ 240.000	0,59	x	231	=	137
	Sociale koop	€ 295.000	0,73	x	71	=	52
	Betaalbare koop / Middenhuur	€ 405.000	1,00	x	314	=	314
	Vrije sector	€ 550.000	1,36	x	274	=	372
						890	

Stap 5						
Berekenen van investeringsbedrag per gewogenprogramma	Investering nieuw gebied		Gewogen programma wonen		Gewogen investeringsbedrag	
	€ 2,2 mln	/	875 woningen	=	€ 2.530	per woning
	€ 2,2 mln	/	139.048 m ² BVO	=	€ 15,90	per m² BVO

Stap 6						
Berekenen bijdrage financiële bijdragen	Wonen	Gewogen investeringsbedrag per woning		Gewichtsfactor wonen		Bijdrage per woning (afgerond)
	Sociale huur	€ 2.530	x	0,59	=	€ 1.500
	Sociale koop			0,73		€ 1.845
	Betaalbare koop / Middenhuur			1,00		€ 2.530
	Vrije sector			1,36		€ 3.435
		Gewogen investeringsbedrag wonen per m² BVO		Gewichtsfactor o.b.v. vastgoedwaarde		Bijdrage per m² bvo (afgerond)
	Niet-wonen	€ 15,90	x	0,60	=	€ 9,55

Bijlage V - Voorbeelden financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving

Voorbeeld 1		
Programma wonen	Tarief per woning	Financiële bijdragen
14 Sociale huur	€ 1.500	€ 21.000
16 Sociale koop	€ 1.845	€ 29.520
10 Betaalbare koop / Middenhuur	€ 2.530	€ 25.300
5 Vrije sector	€ 3.435	€ 17.175
Programma niet-wonen	Tarief m² bvo	Financiële bijdragen
250 m ² bvo horeca	€ 9,55	€ 2.388
2.000 m ² bvo detailhandel	€ 9,55	€ 19.102
Totaal financiële bijdragen		€ 114.485
Voorbeeld 2		
programma wonen	Tarief per woning	Financiële bijdragen
7 Sociale huur	€ 1.500	€ 10.500
5 Sociale koop	€ 1.845	€ 9.225
5 Betaalbare koop / Middenhuur	€ 2.530	€ 12.650
5 Vrije sector	€ 3.435	€ 17.175
Programma niet-wonen	Tarief m² bvo	Financiële bijdragen
250 m ² bvo horeca	€ 9,55	€ 2.388
2.000 m ² bvo detailhandel	€ 9,55	€ 19.102
-1.500 m ² bvo sloop bedrijfshal	€ 9,55	€ -14.327
totaal financiële bijdragen		€ 56.713