

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Colofon

Opdrachtgever



Opdrachtnemer



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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden.....	6
3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Roosendaal	10
4. Uitvoering.....	20
Bijlage I Begrippen.....	21
Bijlage II Aanvullende activiteiten	24
Bijlage III Specificatie investerings- en ontwikkelopgave.....	25
Bijlage IV Voorbeeld	26

¹ De evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad (punt 3.5) is niet opgenomen in de figuur, maar tekstueel toegelicht in paragraaf 3.8.

1. Inleiding

Waarvoor dient dit programma?

Op grond van de Omgevingswet (Ow) is een gemeente verplicht om kosten in rekening te brengen die zij maakt voor nieuwe bouwplannen. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel het kostenverhaal. In afdeling 13.6 van de Ow is de wettelijke basis gelegd voor het kostenverhaal. Het kostenverhaal wordt verder uitgewerkt in het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or).

In deze wetten zijn een aantal categorieën bouwplannen en functiewijzigingen bepaald waarvoor het kostenverhaal geldt. Denk hierbij aan bouwplannen voor woningbouw, bedrijvigheid en kassen of het veranderen van een functie bijvoorbeeld een kantoorgebouw naar woningen. Ook is bij wet bepaald welke kosten de gemeente verplicht is om te verhalen en welke investeringen zij mag verhalen. Om vast te leggen hoe een gemeente invulling geeft aan deze wettelijke plicht stellen veel gemeenten een programma kostenverhaal en financiële bijdragen vast.

Dit programma is tot stand gekomen in samenwerking met andere gemeenten in de regio. Het beleid is daarmee op hoofdlijnen op elkaar afgestemd en wordt regionaal door meerdere gemeenten toegepast.

Kostenverhaal en financiële bijdragen

In dit programma wordt toegelicht hoe Roosendaal haar kosten gaat verhalen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de verschillende kosten die de gemeente op een initiatiefnemer gaat verhalen. Er zijn namelijk kosten die direct samenhangen met de nieuwe ontwikkeling en er zijn kosten die voor meerdere ontwikkellocaties gemaakt worden of waarvan ook bestaande gebieden profiteren.

De eerste soort, specifiek voor de betreffende ontwikkeling, zijn onder meer de kosten voor het opstellen of het toetsen van de ruimtelijke kaders van de ontwikkeling en de aanpassingen die moeten worden verricht aan de openbare inrichting.

De investeringen die niet alleen gemaakt worden voor de nieuwe ontwikkeling en waarvan dus meerdere gebieden profijt hebben, worden op een evenredige manier verdeeld. Dit programma geeft duidelijke kaders voor het bepalen van de manier waarop de bijdrage wordt bepaald. Het schrijft een uniforme werkwijze voor die geldt voor iedere initiatiefnemer die een nieuw bouwplan of bouwactiviteit² binnen de gemeente wil realiseren. In bijlage V is een schematische weergave opgenomen van de manier waarop investeringen worden toegerekend. Na het vaststellen van dit programma kan de gemeente op een transparante manier de bijdrage die zij verhaalt op initiatiefnemers bepalen. Dit programma vormt ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties. Ook gemeentelijke grondexploitaties profiteren namelijk van de investeringsopgave van Roosendaal.

Groei- en investeringsopgave

Roosendaal heeft de ambitie om zich voor de komende jaren verder te ontwikkelen als een 'verbonden stad', stad en dorpen zijn met elkaar verbonden. Roosendaal ontwikkelt zich verder tot een vitale, leefbare en evenwichtige gemeente met een leidende positie in de regio. Het strategisch toekomstperspectief geeft richting aan de manier waarop Roosendaal zich wil ontwikkelen.

De ambitie is om te groeien op gebied van inwoneraantal. Niet alleen door autonome groei, maar ook door ruimte te bieden aan nieuwe inwoners. Deze groei wordt onder andere gefaciliteerd door het ontwikkelprogramma R.O.O.S.. Een voorbeeld hiervan is de gebiedstransformatie Spoor C. Bij deze ontwikkeling wordt ingezet om een mix aan functies een plek te geven. Een centrale plek voor wonen, werken, leren en recreëren.

² Artikel 8.13 Ob

Leeswijzer

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 Roosendaal

Hoe verhaalt Roosendaal kosten en hoe wordt het tarief voor de financiële bijdragen bepaald?

Hoofdstuk 4 Uitvoering

Governance; wat doet de raad en wat mag het college van B&W?

Dit programma is compact en beschrijft in hoofdstuk 2 wat de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden zijn. Hoofdstuk 3 geeft weer hoe Roosendaal hier invulling aangeeft. In hoofdstuk 4 staan de bevoegdheden van de raad en het college. De bijlagen gaan dieper in op de materie. Bijlage I geeft een uitleg van de gebruikte begrippen en in de overige bijlagen zijn wettelijke uitgangspunten en nadere onderbouwing gegeven.

2. Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden

Wettelijk kader

Het programma is geschreven op basis van de Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or). Deze wettelijke grondslag vervangt de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling plankosten exploitatieplan.

Kostenverhaalsplicht en verbod³

Gemeenten zijn **verplicht** om bij **aangewezen activiteiten**⁴ **kosten**⁵ te verhalen. Hierbij geldt dat de toerekenbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de aangewezen activiteit in het **omgevingsplan**, een **omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit** of een **projectbesluit**. Als hiervan geen sprake is, is het kostenverhaal ook niet aan de orde.

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een **verbod** om de aangewezen activiteit te verrichten; een bouwverbod. In een anterieure overeenkomst kunnen een 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.

Aangewezen activiteiten

Denk hierbij bijvoorbeeld aan de bouw van één of meer nieuwbouwwoningen, het transformeren van bestaand vastgoed naar tenminste 10 woningen of het uitbreiden van een gebouw met meer dan 1.000 m² bvo.

Verhaalbare kostensoorten

In het Ob ligt vast welke kostensoorten gemeenten moeten 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 Roosendaal heeft de voorkeur voor het verhalen van haar kosten via de privaatrechtelijke weg door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst.

³ afdeling 13.6 Ow

⁴ artikel 8.13 Ob

⁵ artikel 8.15 Ob

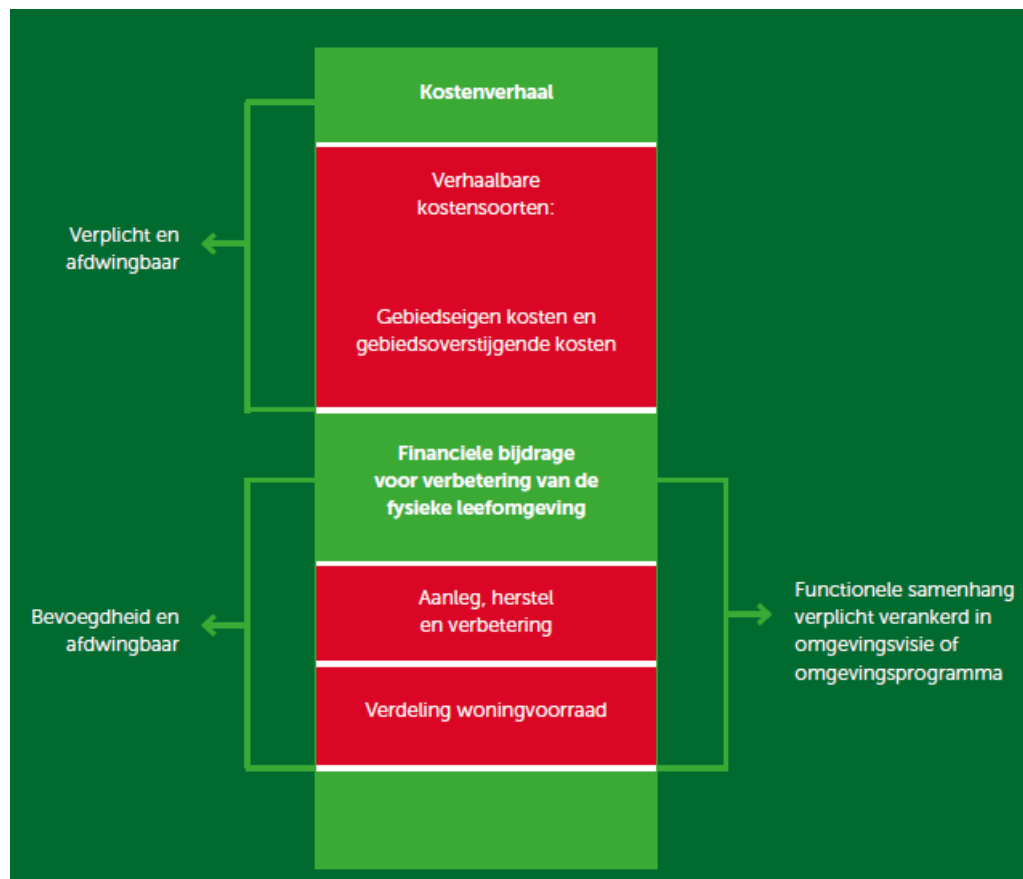
Financiële bijdragen⁶

Een gemeente heeft de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een **gemeentelijke keuze**. Gemeenten mogen een financiële bijdrage vragen en verhalen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Voorbeelden hiervan zijn **landschappelijke verbetering**, de aanleg en bescherming van **natuur**, de aanleg van **infrastructuur** voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang, aanleg van **recreatievoorzieningen** die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, ontwikkelingen gericht op het bereiken van een **evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad**⁷ en **stedelijke herstructurering**. In paragraaf 3.6 en de daarop volgende paragrafen wordt een nadere toelichting gegeven op deze financiële bijdragen.

Het is **verplicht** om in de **omgevingsvisie** of een **programma** de financiële bijdragen te verankeren en hierbij de **functionele samenhang** tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage 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.

De financiële bijdrage is afdwingbaar voor de aangewezen bouwactiviteiten. Maar ook voor andere activiteiten kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage. Deze aanvullende activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.20 b en c van het Ob. In bijlage 2 van dit programma is een overzicht gegeven van deze aanvullende activiteiten.



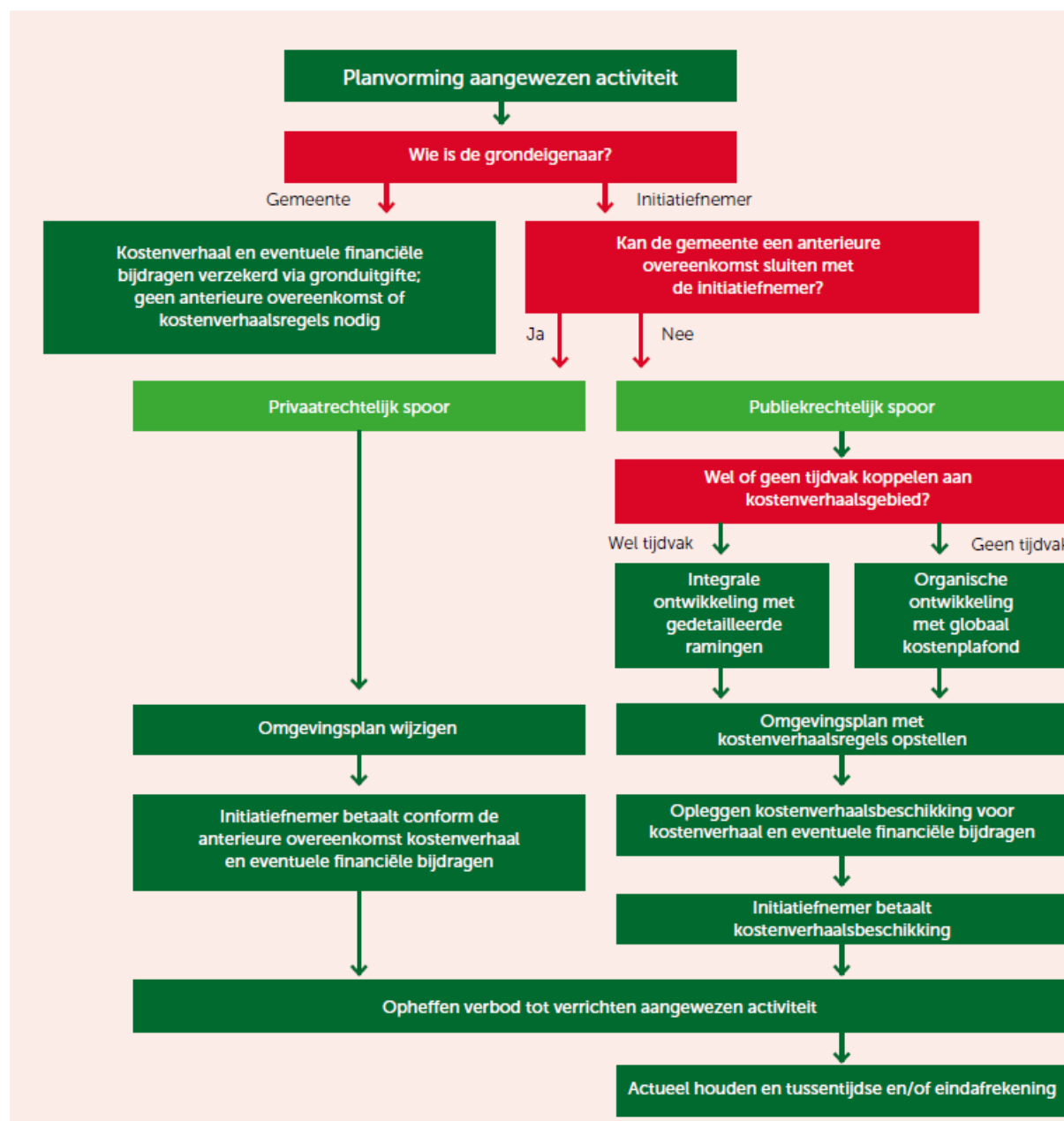
Figuur 1 Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Ow

⁶ afdeling 13.7 Ow

⁷ paragraaf 3.8

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 aangewezen activiteit. Het maken van privaatrechtelijke afspraken wordt ook wel het **anterieure spoor** genoemd en heeft de voorkeur van Roosendaal. De afspraken betreffen de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en 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 een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) wordt vastgesteld. De anterieure

overeenkomst is **vrijwillig** en **vormvrij** voor beide partijen. Dit betekent dat de gemeente en de initiatiefnemer **maatwerk** kunnen toepassen.

Grondslag en kaders

De mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen zijn ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor. De financiële bijdragen kunnen op vrijwillige basis overeengekomen worden voor verruimde activiteiten⁸. Hierbij gelden wel grenzen.

In de eerste plaats kunnen onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen niet doorberekend worden. Vervolgens moeten gemeenten altijd de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgen en moet het kostenverhaal redelijk en billijk zijn. Als een gemeente een programma kostenverhaal en financiële bijdragen vaststelt, dan geeft dit de kaders voor het kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen transparant weer. Dit geeft initiatiefnemers vooraf 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 baatafoming plegen, dus de verkregen 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.

Publiekrechtelijk spoor

Als een gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst en zij brengt de planologische wijziging van een **aangewezen activiteit** in procedure, dan moet zij het kostenverhaal publiekrechtelijk borgen. De gemeente neemt dan voor het kostenverhaalsgebied **kostenverhaalsregels** op in het **omgevingsplan** of **kostenverhaalsvoorschriften** bij een **omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit**.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de Ow, Ob en Or. Bijvoorbeeld de onderbouwing dat de verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Ook publiekrechtelijk kunnen de financiële bijdragen afgedwongen worden voor aangewezen activiteiten⁹.

⁸ artikel 8.20 sub b en c Ob

⁹ artikel 8.13 Ob

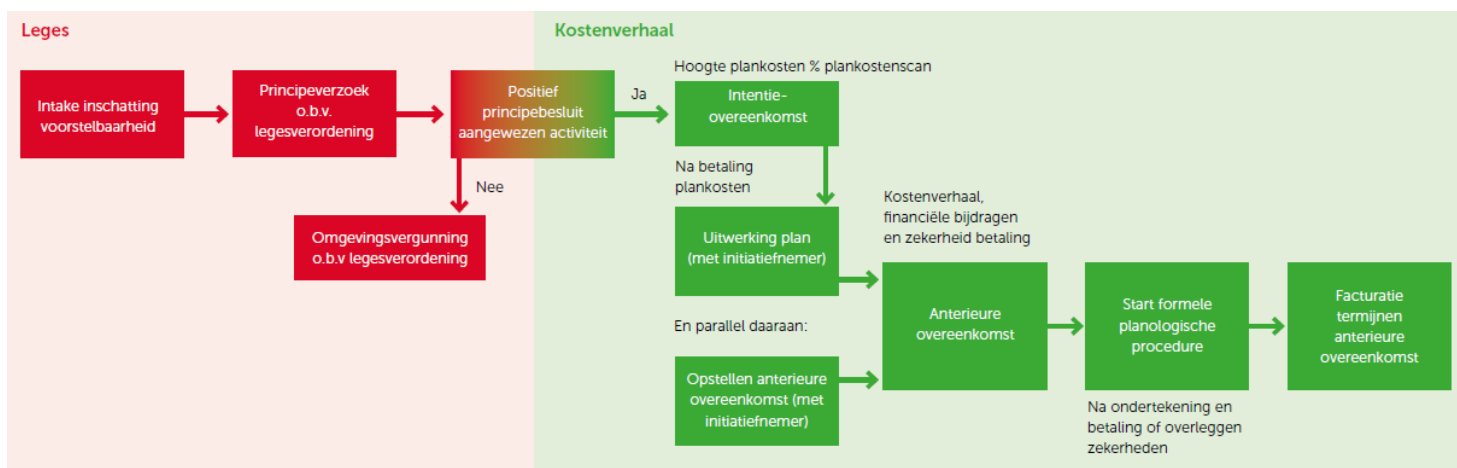
3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Roosendaal

3.1 Contractering

Het ruimtelijk proces begint met de 'intake'. Hierbij legt een initiatiefnemer zijn initiatief om te bouwen of gebruiken dat in strijd is met het geldende bestemmings- of omgevingsplan voor aan de gemeente. Het initiatief wordt ambtelijk bekeken en er wordt een eerste inschatting gemaakt in de voorstelbaarheid van het initiatief. De gemeente geeft hierbij aan met welke aspecten de initiatiefnemer rekening moet houden bij het indienen van een principeverzoek.

Voor het indienen van een principeverzoek zijn leges verschuldigd. Het college van B&W behandelt de principeverzoeken. Als het college van B&W wenst mee te werken dan neemt zij een positief principebesluit. In het principebesluit staan de afspraken over de haalbaarheidsfase, waaronder ook het kostenverhaal van gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Het principebesluit dient daarmee als basis voor de intentieovereenkomst. Nadat de initiatiefnemer de intentieovereenkomst heeft ondertekend en de gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de haalbaarheidsfase heeft betaald, start de gemeente met haar werkzaamheden.

Als de haalbaarheidsfase is doorlopen en wanneer deze heeft geleid tot een in beginsel haalbaar initiatief, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hierin worden gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de uitvoeringsfase, eventuele nadeelcompensatie, uitvoeringskosten, andere relevante kosten en financiële bijdragen opgenomen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, brengt de gemeente de planologische maatregel in procedure.



Figuur 3 Relatie leges en kostenverhaal

Het uitgangspunt is dat Roosendaal met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. De gemeente maakt hierbij gebruik van contractsvrijheid. Het kan voorkomen dat de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en dat zij de planologische maatregel om de aangewezen activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen. In dat geval borgt zij het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk.

3.2 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 kan 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. Een onherroepelijke bankgarantie dient ook te worden afgegeven voor de in paragraaf 3.5 genoemde 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.

3.3 Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen.

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

categorie	omschrijving	toelichting
kostenverhaal	gemeentelijke plan- en apparaatskosten	specifieke raming gebaseerd op de plankostenscan ¹² . Voor kleine woningbouwplannen worden vaste bedragen gehanteerd
	bouw- en woonrijp maken	de door de gemeente te maken kosten worden volledig doorbelast op de initiatiefnemer
	bovenwijkse voorzieningen	op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid wordt het bedrag bepaald en 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
	nadeelcompensatie (planschade)	o.b.v. uitgekeerde nadeelcompensatie, inclusief de proceskosten voor de beoordeling en behandeling van de nadeelcompensatie, wordt deze aan de initiatiefnemer doorbelast
	overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	maatwerk
financiële bijdragen	verbetering van de fysieke leefomgeving	Per woning: Sociale huur: € 710,= Goedkoop: € 1.420,= Middelduur: € 2.255,= Duur: € 3.965,= Niet-wonen per m ² BVO: € 5,80

¹⁰ artikel 13.13 lid 2 Ow

¹¹ artikel 13.12 Ow

¹² bijlage XXXIV en bijlage XXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or

3.4 Kostenverhaal

Per aangewezen 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.

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

Voor kleine woningbouwplannen rekent de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met een vast bedrag per woning. De grens voor deze kleine plannen is tot en met vier woningen. Hierbij geldt in algemeenheid dat voor deze plannen 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 geldt een opslag op de vaste bedragen. De bedragen worden periodiek door het college geactualiseerd. Indicatief geldt hiervoor een periode van vier jaar. In onderstaand schema zijn de bedragen voor de kleine plannen weergegeven.

Aantal woningen	Vast bedrag
1 woning	€ 10.000
2 woningen	€ 14.000
3 woningen	€ 18.000
4 woningen	€ 22.000

De hoogte van de plan- en apparaatskosten voor complexe projecten wordt per project bepaald. De plankosten worden berekend aan de hand van de plankostenscan¹³. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met 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, moet de initiatiefnemer vergoeden aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, worden uiteraard niet in rekening gebracht aan de initiatiefnemer.

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

Bouw- en woonrijp maken¹⁴

Per gebied 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 werken¹⁵ in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een bestekraming. Hierbij kan indien wenselijk een eindafrekening gemaakt worden op basis van gerealiseerde kosten.

Het kan ook nodig zijn om werkzaamheden te verrichten die buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook deze kosten inclusief de daarbij behorende plankosten, het voorbereiden en het toezicht op deze werkzaamheden wordt bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Bovenwijkse voorzieningen

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

¹⁴ bijlage IV (kostensoorten A8), Ob

¹⁵ bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

Het kan voorkomen dat meerdere exploitatiegebieden profijt hebben van de werken die zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen, zogenaamde bovenwijkse voorzieningen. De gemeente zal op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit de kosten van deze werken toerekenen aan de exploitatiegebieden en verhalen op de initiatiefnemer.

*Onderzoeken*¹⁶

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de onderzoeken 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.

*Nadeelcompensatie*¹⁷

De nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer op basis van de werkelijk gemaakte kosten en uitgekeerde nadeelcompensatie. Op basis van vooraf verricht onderzoek naar de hoogte van de nadeelcompensatie wordt door initiatiefnemer voor dit bedrag, te vermeerderen met een inschatting van de procedurekosten een bankgarantie afgegeven.

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. Denk hierbij aan slopen van opstallen en bodemsanering.

3.6 Financiële bijdragen

Bij **aangewezen activiteiten**¹⁸ en **verruimde activiteiten**¹⁹ vraagt de gemeente een financiële bijdrage voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

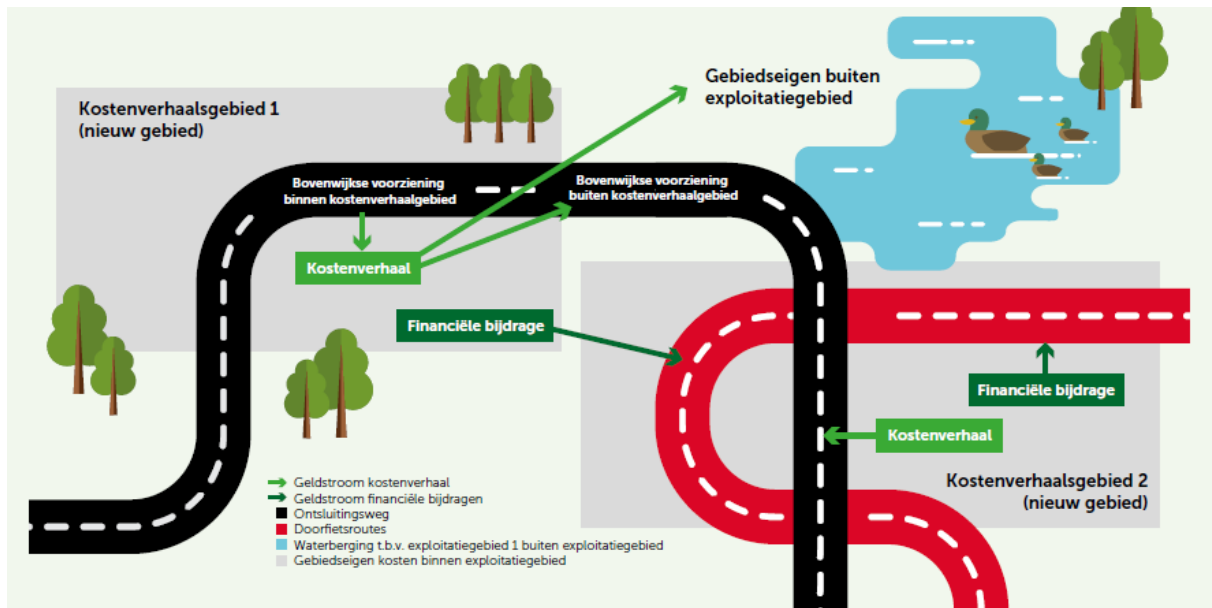
Het gaat in dit geval dan om investeringen waar het bestaand en nieuw gebied profijt van hebben. Er is een functionele samenhang tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente. Het uitgangspunt is dat Roosendaal met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. De gemeente maakt hierbij gebruik van contractsvrijheid. Het kan voorkomen dat de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en dat zij de planologische maatregel om de aangewezen activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen. In dat geval borgt zij het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk.

¹⁶ bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob

¹⁷ 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.

¹⁸ artikel 8.13 Ob

¹⁹ artikel 8.20 sub b en c



Figuur 4 Soorten gebiedsoverstijgende kosten en financiële bijdragen

Om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen, doorloopt de gemeente periodiek een aantal stappen. Hierna volgt het stappenplan om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen. Bijlage IV geeft twee voorbeeldberekeningen van financiële bijdragen bij een aangewezen activiteit.

Stap 1	Bepalen investeringsvermogen
Stap 2	Bepalen vastgoedwaarde bestaand gebied en nieuw gebied (de ontwikkelopgave)
Stap 3	Berekening gewogen programma en aandeel in de investeringsopgave van het nieuwe gebied
Stap 4	Berekening van het tarief per gewogen programma
Stap 5	bepalen gewichtsfactor per prijs categorie wonen
Stap 6	Berekenen financiële bijdrage

Stap 1 investeringsopgave

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren kan de gemeente Roosendaal investeren in de verbetering van de fysieke leefomgeving door:

- aanpassingen te verrichten aan de inrichting van het landelijk gebied door een **landschappelijke verbetering**. Voorbeelden hiervan zijn het verwijderen van bebouwing of het herstellen van landschappelijke elementen;
- 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;
- te ontwikkelen met als doel een **evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad** te realiseren. In paragraaf 3.8 wordt hier verder op ingegaan;
- **stedelijke herstructurering** zoals het wijzigen van de functies of het moderniseren van een oude wijk.

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
Hard	De investeringen zijn gerealiseerd in de periode 2019 tot en met 2023 of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
Zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	75%
Ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	50%

De afgelopen drie jaar investeerde en de komende tien jaar investeert Roosendaal naar verwachting € 106,5 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering. In dit programma is € 99,9 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

	Hard	Zacht	Ambitie	Totaal
Infrastructuur	55,4 mln	3,8 mln	8,7 mln	72,9 mln
Recreatie	17,0 mln	0,0 mln	0,2 mln	30,6 mln
Water	0,0 mln	0,0 mln	2,4 mln	3,0 mln
Zonder-%	72,3 mln	3,8 mln	11,3 mln	106,5 mln
%-meegenomen	100%	75%	50%	
Met %	72,3 mln	2,9 mln	5,6 mln	99,9 mln

De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere het beleidsakkoord 2022-2026, 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. De grote(re) investeringen lichten we hierna toe. Daarnaast geeft bijlage II 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 klein deel draagt het nieuw gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed²⁰ in Roosendaal. Dit geeft als resultaat dat het bestaande gebied 73% en het nieuw gebied 27% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

²⁰ WOZ-waarden van woningbouw

Het programma schetst de investerings- en ontwikkelopgave om de financiële bijdragen te bepalen. Het programma heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw)ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de in dit programma genoemde investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen. Daarnaast betreft het een inschatting op basis van de beschikbare informatie medio 2023; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook ontwikkelingen, die nu nog niet zijn voorzien, gaan de financiële bijdragen betalen.

De investeringsopgave is bij stap 1 bepaald en kan op basis van de vastgoedwaarde die in stap 2 is bepaald, toegerekend worden aan het bestaand gebied en het nieuw gebied. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaand gebied. Ook komen de lasten van het deel van het nieuw gebied, waar al een anterieure overeenkomst is gesloten voor het vaststellen van dit programma en de gemeentelijke grondexploitaties voor rekening van de gemeente. In onderstaande tabel is de procentuele toerekening op basis van de vastgoedwaarde per onderdeel weergegeven.

	Bestaand gebied	Nieuw gebied			
	Bestaand/ gebouwd vastgoed	Vrijgestelde functies	Anterieure overeenkomst al gesloten	Anterieure overeenkomst nog niet gesloten	Gemeentelijke grondexploitatie
Aandeel	72,5%	0%	1,7%	18,3%	7,5%
Bedrag	€ 9,98 mrd	€ 0 mrd	€ 0,23 mrd	€ 2,52 mrd	€ 1,04 mrd

Stap 3 Berekenen van het gewogen programma en het aandeel in de investeringsopgave van het nieuw gebied voor wonen en niet-wonen

De functies in het nieuw gebied verdeelt Roosendaal onder in twee hoofdcategorieën, wonen en niet-wonen. Om te bepalen welk aandeel van de investeringen moet worden toegerekend aan de betreffende categorie is een wegingsfactor van 0,4 voor niet-wonen ten opzichte van 1,0 voor de categorie wonen. De vastgoedwaarde van niet-wonen is lager dan van wonen. Door deze wegingsfactor vindt een evenwichtige verdeling van de investeringsopgave binnen het nieuw gebied plaats.

Categorie	Wegingsfactor
Wonen	1,0
Niet wonen	0,4

Het gewogen programma wordt bepaald door de ontwikkelopgave met de wegingsfactoren te vermenigvuldigen. Het gewogen programma van wonen en niet-wonen geeft daarmee ook het aandeel van wonen en niet-wonen in de investeringsopgave die toegerekend wordt aan het nieuw gebied.

Stap 4 Berekenen van het tarief per eenheid gewogen programma

In stap 2 is bepaald welk aandeel van de investeringsopgave aan het nieuw gebied is toegekend. Dit bedrag delen we door het gewogen programma van het nieuw gebied. Zo komen we tot het tarief voor de financiële bijdragen per eenheid gewogen programma.

Stap 5 Bepalen van de gewichtsfactor per prijscategorie woning en het aantal woningen op basis van de gewichtsfactor

De categorie wonen is in vier prijscategorieën onderverdeeld met ieder hun eigen bandbreedte. De financiële bijdragen wordt naar rato van draagkracht toegerekend. Ieder prijssegment krijgt een gewichtsfactor. De gewichtsfactor is bepaald op basis van de verhouding in de VON-prijs tussen de prijscategorieën.

Roosendaal hanteert een afslag voor sociale huurwoningen die verhuurd gaan worden door een toegelaten instelling.

Prijscategorie wonen	VON-prijs	Afslag sociale huur	Gewichtsfactor wonen	Aantal woningen	Aantal woningen x gewichtsfactor
Sociale huur	<- 195.000	50%	0,31	1.881	592
Goedkoop	19.5000 - 310.000		0,63	239	150
Middelduur	310.000 - 545.000		1,00	3.967	3.967
Duur	545.000 - >		1,76	3.932	6.913
				10.020	11.623
Aandeel investeringsopgave wonen			€ 26,2 mln	=	tarief gewichtsfactor 1,00
Aantal woningen x gewichtsfactor			11.623		€ 2,254

De gewichtsfactor wordt vermenigvuldigd met het aantal woningen per prijscategorie. Vervolgens delen we het aandeel van wonen in de investeringsopgave dat wordt toegerekend aan het nieuw gebied (€ 26,2 miljoen) door het aantal woningen gecorrigeerd met de gewichtsfactor (11.623). De uitkomst (€ 2.254) is het tarief voor de categorie wonen bij een gewichtsfactor van 1,0.

Stap 6 Berekenen van het tarief van de financiële bijdragen

In deze stap wordt het tarief voor wonen en niet-wonen bepaald.

Voor wonen wordt per prijscategorie het tarief voor wonen, vermenigvuldigt met de gewichtsfactor van de specifieke prijscategorie.

Wonen	Gewichtsfactor	Tarief gewichtsfactor 1,00	Bijdrage per woning (afgerond)
Sociale huur	0,31	→ € 2.254	€ 710
Goedkoop	0,63		€ 1.420
Middelduur	1,00		€ 2.255
Duur	1,76		€ 3.965
Wegingsfactor		Programma	Bijdrage per m ² bvo (afgerond)
Niet wonen	0,4	€ 14,50	€ 5,80

STAP 1 Bepalen netto investeringsopgave voor de financiële bijdrage voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving	Status investeringen	Bruto	Bijdragen en subsidies	Netto	%	Bedrag meegenomen in berekening
	Gerealiseerd	€ 20,6 mln	€ 1,6 mln	€ 19,0 mln	100%	€ 19,0 mln
	Hard	€ 75,8 mln	€ 3,4 mln	€ 72,3 mln	100%	€ 72,3 mln
	Zacht	€ 3,8 mln	€ 0,0 mln	€ 3,8 mln	75%	€ 2,9 mln
	Ambitie	€ 11,3 mln	€ 0,0 mln	€ 11,3 mln	50%	€ 5,6 mln
	Totaal	€ 111,5 mln	€ 5,0 mln	€ 106,5 mln		€ 99,9 mln

STAP 2 Toerekenen van de investeringen aan het bestaand en nieuw gebied op basis van vastgoedwaarde	Bestaand gebied	Nieuw gebied	Totaal
Vastgoedwaarde	€ 10 mld	€ 3,8 mld	€ 13,8 mld
% verdeling	73%	27%	100%
Bedrag investeringen	€ 72,4 mln	€ 27,5 mln	€ 99,9 mln

STAP 3 Berekenen van het gewogen programma Wonen/niet-wonen op basis van gemiddelde verhouding vastgoedwaarde	Programma	M ² bvo	Wegingsfactor Programma	Gewogen Programma	Aandeel investeringsopgave van het nieuw gebied
Wonen		1.802.521	1,0	1.802.521	€ 26,2 mln
Niet-wonen		219.880	0,4	87.952	€ 1,3 mln
Totaal		2.022.401		1.890.473	€ 27,5 mln

STAP 4 Berekenen van het tarief gewogen programma	Aandeel investeringsopgave van het nieuw gebied	€ 27,5 mln	=	Tarief gewogen programma
Gewogen programma	1.890.473			€ 14,53

STAP 5 Bepalen van bijdrage per tarief gewichtsfactor 1,0	Prijs categorie wonen	VON-prijs	Afslag sociale huur	Gewichtsfactor wonen	Aantal woningen	Aantal woningen x gewichtsfactor
	Sociale huur	<- 195.000	50%	0,31	1.881	592
	Betaalbaar laag	19.5000 - 310.000		0,63	239	150
	Betaalbaar hoog	310.000 - 545.000		1,00	3.967	3.967
	Duur	545.000 - >		1,76	3.932	6.913
					10.020	11.623
Tarief gewichtsfactor 1,00	Aandeel investeringsopgave wonen		€ 26,2 mln		=	tarief gewichtsfactor 1,00
	Aantal woningen x gewichtsfactor		11.623			€ 2.254

STAP 6 Financiële bijdragen	Wonen	Gewichtsfactor wonen	Tarief gewichtsfactor 1,00	Bijdrage per woning (afgerond)
	Sociale huur	0,31		€ 710
	Betaalbaar laag	0,63		€ 1.420
	Betaalbaar hoog	1,00	€ 2.254	€ 2.255
	Duur	1,76		€ 3.965
		Gewichtsfactor niet-wonen	Tarief gewogen programma	Bijdrage per m² bvo (afgerond)
	Niet-wonen	0,4	€ 14,50	€ 5,80

Actualisatie

De financiële bijdrage is een vast bedrag. Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee de hoogte van de financiële bijdragen. 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 hierboven genoemde stappen (opnieuw) uitgevoerd en doorlopen.

Bij stap 1 omvat dit 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 betekent dit het ontwikkelprogramma bijstellen, aanvulling met nieuwe ontwikkelingen en verwijderen van ontwikkelingen die niet doorgaan. Afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt kan een aanpassing aan de wegingsfactor van stap 4 worden doorgevoerd.

Bepalen financiële bijdragen per aangewezen activiteit

Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het programma. Het betreft dus nieuwbouw vermindert met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging. Ook is het mogelijk om voor activiteiten²¹ anders dan artikel 8.13 Ob een bijdrage te vragen. Dit zijn bijvoorbeeld het omzetten van bestaande recreatiewoningen naar permanente woningen of het realiseren van zonnevelden. Afhankelijk van dit specifieke programma zal de gemeente op gelijke wijze als in stap 3 een wegingsfactor bepalen om zodoende een bijdrage te berekenen. Bijlage IV geeft drie fictieve berekeningen van de financiële bijdragen. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

Bestemmingsreserve financiële bijdragen

De bestemmingsreserve financiële bijdragen kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van Roosendaal, zoals omschreven in dit programma kostenverhaal en financiële

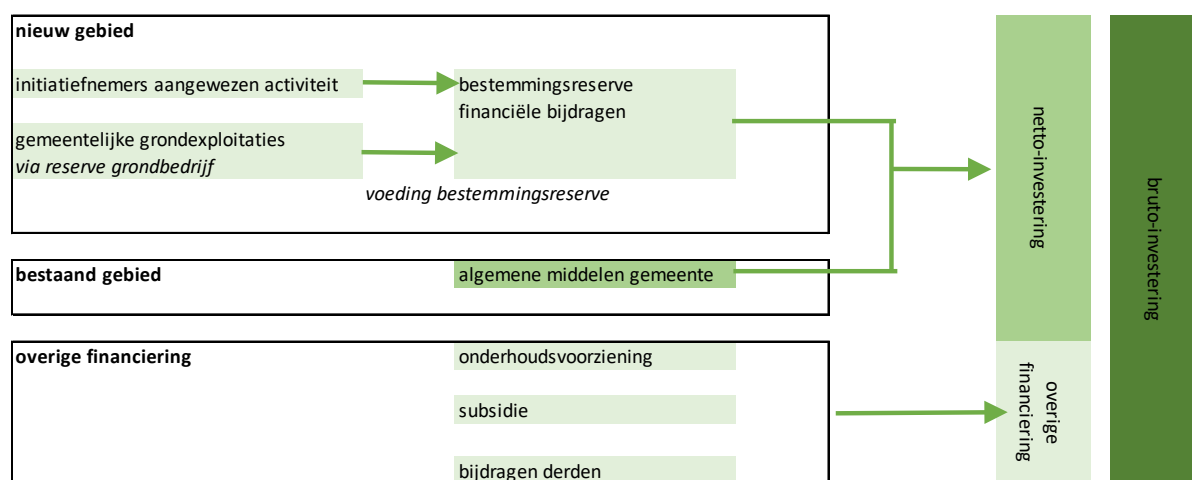
²¹ Artikel 8.20 Ob

bijdragen en zoals bedoeld onder artikel 13.23 Ow en artikel 8.21 en 8.22 Ob.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de bestemmingsreserve bij ontvangst van de betaling. De positieve gemeentelijke grondexploitatie dragen bij als er in een jaar grond wordt uitgegeven en de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden. Een en ander conform de percentage of completion-methode. Op basis van het tarief in dit programma zal een deel van de (tussentijdse) winstneming worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve.

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

De bestemmingsreserve wordt ingezet tot maximaal het saldo € 0. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit dit programma.



Figuur 5 Financiering investeringsopgave

3.7 Kwaliteitsverbetering landschap

In basis geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen komen in het buitengebied. Mocht een ontwikkeling toch mogelijk zijn dan stelt de gemeente hierbij eisen aan het behoud en het versterken van de omgevingskwaliteit. Ruimtelijke initiatieven in het buitengebied dienen bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De Kwaliteitsverbetering landschap is hiervoor de basis. Dit geldt als een initiatief een planologische maatregel vergt. De gemeente volgt hiermee het provinciale beleid.

De kwaliteitsverbetering kan zowel in natura als in de vorm van een bijdrage 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 woonbestemming (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Of als er natuur- en landschapselementen worden toegevoegd, waaronder landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Of toeristisch-recreatieve voorzieningen worden aangelegd op of nabij een te ontwikkelen locatie. De ruimtelijke verbetering kan echter niet altijd of niet altijd volledig op of nabij de te ontwikkelen locatie worden gerealiseerd. Als hiervan sprake is, dan moet een (aanvullende) financiële bijdrage worden betaald. Met deze bijdrage wordt de vereiste kwaliteitsverbetering vervolgens door of namens de gemeente op een andere plek in het buitengebied gerealiseerd.

3.8 Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

De gemeente heeft een woonopgave, zowel kwantitatief (meer woningen) als kwalitatief (de juiste woningen). De Ow biedt mogelijkheden om beleidsmatige ambities op dit vlak te verevenen tussen initiatieven. Te denken valt aan het sturen naar prijsklasse om zo een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad voor sociale huur- of koopwoningen te creëren. Op dit moment maakt Roosendaal geen gebruik van deze bevoegdheid. Roosendaal zou in de toekomst kunnen onderzoeken of een verevening tussen initiatieven haar kan helpen bij

het waarmaken van haar woonambities.

4. Uitvoering

Dit hoofdstuk schetst de bevoegdheden van de raad en het college van B&W ten aanzien van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

Governance

omschrijving	rol van het college van B&W	rol van de raad
programma kostenverhaal en financiële bijdragen	vaststellen	
periodiek actualiseren van de plankosten voor kleine plannen	vaststellen	
instellen van het tarief en het periodiek, indicatief iedere vier jaar of bij grote wijzigingen, actualiseren van het tarief voor de financiële bijdragen	vaststellen	
jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve 'financiële bijdragen' in de programmabegroting en de programmarekening	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 kostenverhaal en financiële bijdragen	vaststellen	

Bijlage I Begrippen

In deze begrippenlijst staan de op dit programma van toepassing zijnde artikelen uit de Ow 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 Ow.

Bestaand gebied

Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijfspanden en overig commercieel vastgoed, de bouwplannen waarvoor de gemeente reeds een anterieure overeenkomst gesloten heeft voor de vaststelling van het programma of die al planologisch zijn ingepast (behoudens de gemeentelijke grondexploitaties, hier geldt de gronduitgifte als maatstaf) vóór de vaststelling van dit programma.

Aangewezen activiteit (Ob)

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

Onder de Ow wordt 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.

Financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Ow)

Vrijwillig maar ook deels publiekrechtelijk afdwingbare (afdeling 13.7 Ow) bijdragen voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en openbare sportvoorzieningen.

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.

Bvo

Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

Kostenverhaalregels en -voorschriften (Ow)

Kostenverhaalregels, die opgenomen worden in een omgevingsplan, of de kostenverhaalvoorschriften die opgenomen worden in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Nieuw gebied

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

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.

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.

Regeling plankosten

De regels over plankosten in hoofdstuk 13 Or.

Bijlage II Aanvullende activiteiten

Gemeenten kunnen naast de afdwingbare financiële bijdragen voor aangewezen activiteiten ook de financiële bijdragen op **vrijwillige basis** overeenkomen bij de volgende activiteiten (artikel 8.20 b en c Ob):

- de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voor:
 - 1°. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
 - 2°. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - 3°. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
 - 4°. handelsreclame; of
 - 5°. recreatie; en
- andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - 1°. één of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m² bedraagt;
 - 2°. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt; of
 - 3°. één of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Bijlage III Specificatie investerings- en ontwikkelopgave

investeringsopgave

	Type	Status	Bruto investering	Verwervingskosten	Subsidie	Bijdragen	Onderhoudskosten	Netto investering	Wegingsfactor	Kostenverhaal
Infrastructuur										
hard			€ 58.910.000	€ 2.530.000	€ 1.067.000	€ -	€ -	€ 60.373.000	100%	€ 60.373.000
zacht			€ 3.840.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.840.000	75%	€ 2.880.000
ambitie			€ 8.707.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.707.000	50%	€ 4.353.500
Subtotaal			€ 71.457.000	€ 2.530.000	€ 1.067.000	€ -	€ -	€ 72.920.000		€ 67.606.500
Recreatie										
hard			€ 29.517.478	€ 4.350.000	€ 3.482.070	€ -	€ -	€ 30.385.408	100%	€ 30.385.408
zacht			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	75%	€ -
ambitie			€ 225.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 225.000	50%	€ 112.500
Subtotaal			€ 29.742.478	€ 4.350.000	€ 3.482.070	€ -	€ -	€ 30.610.408		€ 30.497.908
Water										
hard			€ 1.100.000	€ -	€ 470.000	€ -	€ -	€ 630.000	100%	€ 630.000
zacht			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	75%	€ -
ambitie			€ 2.352.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.352.500	50%	€ 1.176.250
Subtotaal			€ 3.452.500	€ -	€ 470.000	€ -	€ -	€ 2.982.500		€ 1.806.250
Totaal			€ 104.651.978	€ 6.880.000	€ 5.019.070	€ -	€ -	€ 106.512.908		€ 99.910.658

ontwikkelopgave

Ruimtelijke Ontwikkelingen (kostendragers)	Woningbouw aantal woningen	Maatschappelijk niet-commercieel (m ² bvo)	Kantoren (m ² bvo)	Bedrijventerrein (m ² terrein oppervlakte)	Detail handel (m ² bvo)	Horeca (m ² bvo)
Gemeentelijke grondexploitaties	2.770	10.500		197.480	11.900	
Private ontwikkelingen	7.250					
	10.020	10.500	-	197.480	11.900	-

Bijlage IV Voorbeeldberekeningen financiële bijdragen

Voorbeeld 1

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

programma wonen	tarief per woning	financiële bijdragen
20 sociale huurwoningen (toegelaten instelling)	€ 710	€ 14.200
10 goedkope koop woningen	€ 1.420	€ 14.200
10 middeldure woningen	€ 2.255	€ 22.550
5 dure woningen	€ 3.965	€ 19.825

programma niet-wonen	tarief m2 bvo	financiële bijdragen
250 m ² bvo horeca	€ 5,80	€ 1.450
2.000 m ² bvo detailhandel	€ 5,80	€ 11.600

totaal financiële bijdragen	€	83.825
------------------------------------	----------	---------------

Voorbeeld 2

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen, waarbij ook een bedrijfshal gesloopt wordt:

programma wonen	tarief per woning	financiële bijdragen
20 sociale huurwoningen (toegelaten instelling)	€ 710	€ 14.200
10 goedkope koop woningen	€ 1.420	€ 14.200
10 middeldure woningen	€ 2.255	€ 22.550
5 dure woningen	€ 3.965	€ 19.825

programma niet-wonen	tarief m2 bvo	financiële bijdragen
250 m ² bvo horeca	€ 5,80	€ 1.450
2.000 m ² bvo detailhandel	€ 5,80	€ 11.600
-1.500 m ² bvo bedrijfshal	€ 5,80	€ -8.700

totaal financiële bijdragen	€	33.438
------------------------------------	----------	---------------

Bijlage V Routekaart kostenverhaal en financiële bijdragen

kostenverhaal

Kosten voor gemeente

1	gebiedseigen kosten	Plankosten, nadeelcompensatie
2	gebiedsoverstijgende kosten	Compensatie natuur & water, infrastructuur en andere kosten t.b.v. planontwikkeling

financiële bijdrage voor verbetering van de fysieke leefomgeving

3	aanleg, herstel en verbetering	<ol style="list-style-type: none"> 1. landschappelijke waarden 2. natuur 3. infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerkenaanleg 4. recreatievoorzieningen 5. ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken 6. stedelijke herstructurering
---	--------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Methodiek

Toelichting

1	<ol style="list-style-type: none"> 1. vast bedrag kleine(woningbouw) plannen 2. plankostenscan grote plannen en bijzondere ontwikkelingen 	vastgelegd in beleid
2	casus specifieke toepassing van de PTP criteria	systematiek vastgelegd (paragraaf 3.4), bijdrage later te bepalen
3	Functionele samenhang ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen	systematiek en bijdrage vastgelegd (paragraaf 3.6)

