



# 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 Veenendaal en GrondGidsen.

## Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

### Kostenverhaal

Gebiedseigen kosten	Plankosten	Op basis van de plankostenscan, bij kleine bouwactiviteiten een vast bedrag
	Nadeelcompensatie	Uitgekeerde nadeelcompensatie en proceskosten
	Bouw- en woonrijp maken	
	Parkeren	Gemeentelijke kosten worden volledig doorbelast
	Onderzoeken	
	Overige kosten	

Bovenwijkse voorzieningen

Infrastructuur Op basis van PTP-criteria

### Financiële bijdragen

Verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving Op basis van vastgoedwaarde

Verevening sociale woningbouw Verschil in grondwaarde

### Bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen

	wonen	niet-wonen
tarief per m <sup>2</sup> gbo	29,10	6,40

tot 60 m<sup>2</sup> gbo: € 380 per m<sup>2</sup> gbo

60 m<sup>2</sup> gbo en meer: € 760 m<sup>2</sup> gbo



## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden	6
3.	Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Veenendaal	10
4.	Uitvoering	18
Bijlage I	Begrippen	19
Bijlage II	Kostensoorten bij kostenverhaal	22
Bijlage III	Specificatie investerings- en ontwikkelopgave	24
Bijlage IV	Stappen voor het bepalen van het tarief voor de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen	27
Bijlage V	Voorbeelden van de berekening van de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen	30
Bijlage VI	Voorbeeld van stortingen in het fonds sociale verevening	31

# 1. Inleiding

## Groeien binnen grenzen en blijven bloeien

Veenendaal is een aantrekkelijke gemeente voor inwoners en bedrijven. Dit komt door het prettige woonklimaat, goede en voldoende werkgelegenheid en goede voorzieningen. Het grootste gedeelte van Veenendaal is bebouwd: er is een levendig centrum, er zijn gevarieerde woonwijken en florerende bedrijventerreinen. De gemeente staat voor een grote opgave om te groeien. Dit betekent de bouw van meer woningen, waarbij de gemeente een gemixt woonmilieu nastreeft en zorgt voor voldoende sociale huurwoningen. Daarnaast vraagt het om investeringen in de openbare ruimte om te zorgen dat Veenendaal een aantrekkelijke gemeente blijft.

## Kostenverhaal en financiële bijdragen

Dit programma kostenverhaal en financiële bijdragen gaat in op de verdeling van de kosten die samenhangen met de groei van Veenendaal. Dit geeft initiatiefnemers duidelijkheid. Het programma geeft weer hoe de gemeente de gemeentelijke kosten, die specifiek samenhangen met een initiatief, verhaalt op een initiatiefnemer, het zogenaamde kostenverhaal.

Ook zijn er investeringen nodig die van waarde zijn voor de gehele stad. Dit zijn investeringen in bovenwijkse voorzieningen en investeringen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren; de zogenaamde gebiedsoverstijgende investeringen. Het grootste deel (circa 76%) van deze investeringen komt voor rekening van de gemeentebegroting. Dit is het aandeel van de bestaande stad. Ook de zogenaamde nieuwe stad (de nieuwe initiatieven) gaat meebetalen. Initiatiefnemers betalen hiervoor de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen.

In het programma zijn verder de kaders en spelregels van het instrument van verevening voor sociale woningbouw opgenomen. Dit instrument helpt om de ambities uit de woonvisie uit te voeren.

## Leeswijzer

Dit programma is compact en beschrijft in hoofdstuk 2 wat de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden 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 Veenendaal

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

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

### Kostenverhaalsplicht en verbod<sup>1</sup>

Gemeenten zijn verplicht om bij kostenverhaalsplichtige activiteiten<sup>2</sup> kosten<sup>3</sup> te verhalen. Hierbij geldt dat de (toerekenbare) verhaalbare 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 kostenverhaalsplichtige activiteit in het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa). Als hiervan geen sprake is dan is het kostenverhaal ook niet aan de orde.

Een gemeente is bevoegd en heeft daarmee de keuze om kosten niet te verhalen<sup>4</sup> als de onderstaande drie punten alle drie gelden.

1. Er is minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen.
2. Er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte.
3. De verhaalbare kosten betreffen alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen.

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

### Kostenverhaalsplichtige activiteit

Denk hierbij aan de bouw van woningen of een ander gebouw of een grotere verbouwing of transformatie. In bijlage I wordt dit gedetailleerder beschreven.

### Verhaalbare kostensoorten

In het Ob ligt vast welke kostensoorten de gemeente verplicht moet verhalen. In tabel A van bijlage IV van het Ob staan de kosten die altijd verhaald moeten worden, dus zowel bij kostenverhaalsgebieden waarvoor een tijdvak is opgenomen als bij kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak is opgenomen. In tabel B staan kostensoorten die gemeenten moeten verhalen bij kostenverhaalsgebieden met een tijdvak. Het onderscheid dat wordt aangebracht in deze bijlage is met name van toepassing op het moment dat de gemeente haar kosten via de publiekrechtelijke weg gaat verhalen. Gemeente Veenendaal verhaalt haar kosten bij voorkeur via de privaatrechtelijke weg door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst. In bijlage II van het programma staan de verhaalbare kostensoorten uitgeschreven.

1 afdeling 13.6 Ow  
2 artikel 8.13 Ob

3 artikel 8.15 Ob  
4 artikel 8.14 Ob

## Financiële bijdragen<sup>5</sup>

Een gemeente heeft de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen voor 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<sup>6</sup>, kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

Gemeenten mogen financiële bijdragen vragen en verhalen op initiatiefnemers voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De financiële bijdragen hebben betrekken op:

1. Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren Dit zijn investeringen gericht op:
  - a. het verbeteren van het landschap;
  - b. de aanleg en bescherming van natuur;
  - c. de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
  - d. de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
  - e. 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 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. Het college legt verantwoording af aan de gemeenteraad over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

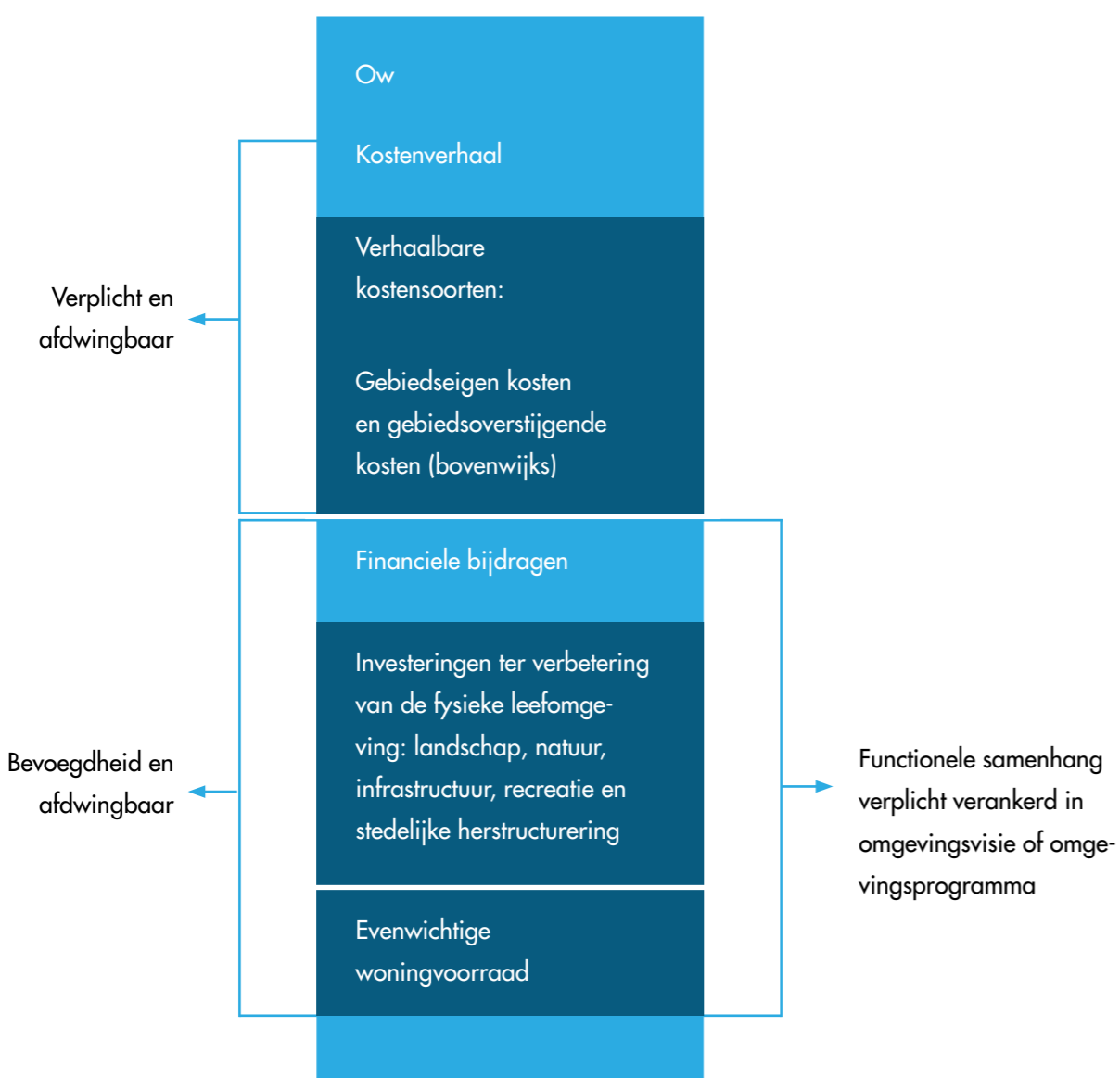
## Verruimde activiteiten

Denk hierbij aan bouwwerken voor land- en tuinbouw, energie, infrastructuur, reclame en recreatie en een functieverandering zoals het omzetten van een recreatiewoning naar een permanente woning. In bijlage I wordt dit uitgebreider beschreven.

2. Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad  
Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad betekent dat er voldoende sociale huur- en/of koopwoningen toegevoegd worden. Een initiatiefnemer van een initiatief dat minder sociale huur- en/of koopwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt de financiële bijdragen zodat deze woningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd kunnen worden.  
  
Om de financiële bijdragen voor woningbouw af te dwingen, zijn de onderstaande drie uitgangspunten van toepassing.
  1. De financiële bijdragen dienen om voldoende sociale huurwoningen en/of koopwoningen te realiseren.
  2. De beoogde compensatielocatie(s) is/zijn opgenomen in het omgevingsplan of een programma.
  3. Het realiseren van de sociale huur- of koopwoningen leidt tot een (groter) financieel tekort op de grondexploitatie van de compensatielocatie(s).

<sup>5</sup> afdeling 13.7 Ow en artikel 8.21 Ob

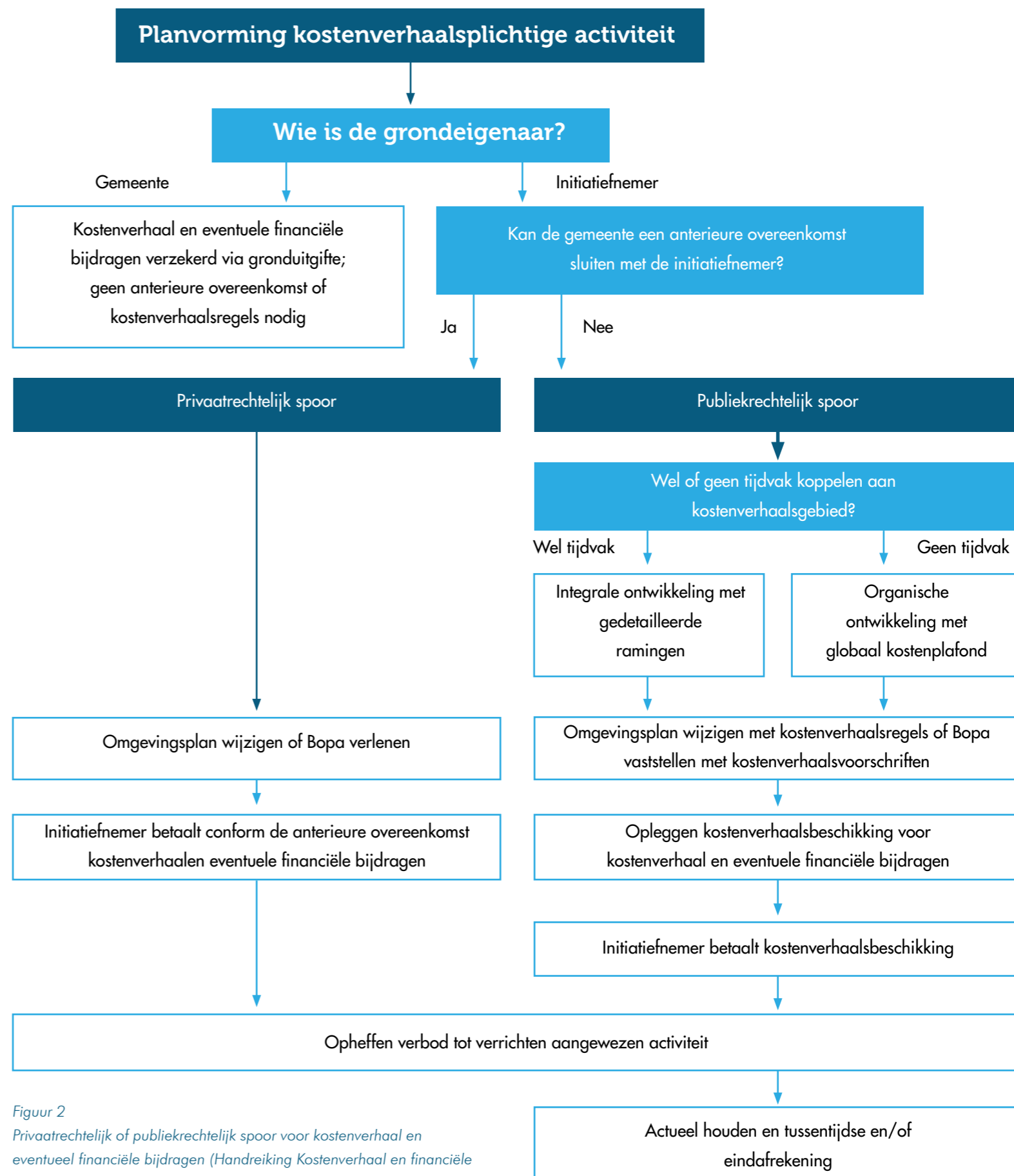
<sup>6</sup> artikel 8.20 sub b en c Ob



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 programma, 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. Hierbij gelden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het kostenverhaal moet redelijk en billijk zijn. In een programma kostenverhaal en financiële bijdragen 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 exploitatiebijdragen (de 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.

### Publiekrechtelijk spoor

Als een gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst 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 kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften bij een Bopa.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de wet- en regelgeving (Ow, Ob en Or). Zo moet bijvoorbeeld onderbouwd worden dat de toerekenbare en verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Ook publiekrechtelijk kunnen de financiële bijdragen afgedwongen worden voor kostenverhaalsplichtige activiteiten.

### 3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Veenendaal

#### Contractering

Als een initiatiefnemer wil bouwen of gebruiken, maar dit past niet binnen het omgevingsplan dan dient hij een initiatief in via het digitale omgevingsloket. Ambtelijk wordt het initiatief aan de intake tafel bekeken en wordt een eerste inschatting gemaakt of het initiatief voorstelbaar is. Wanneer het initiatief voorstelbaar is, wordt het geagendeerd voor portfoliotafel. Hierin wordt de capaciteit, urgentie en de toegevoegde waarde in het kader van onze strategische doelen beoordeeld. Is dit positief dan volgt bespreking aan de omgevingstafel. De gemeente geeft in een integraal advies (de principemedewerking) aan met welke aspecten de initiatiefnemer rekening moet houden bij het indienen van zijn uitgewerkte plan.

Na de principemedewerking sluiten de initiatiefnemer en de gemeente een intentieovereenkomst. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken. 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.

Als de haalbaarheidsfase is doorlopen en het initiatief is haalbaar, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst staan de afspraken

over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, 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.

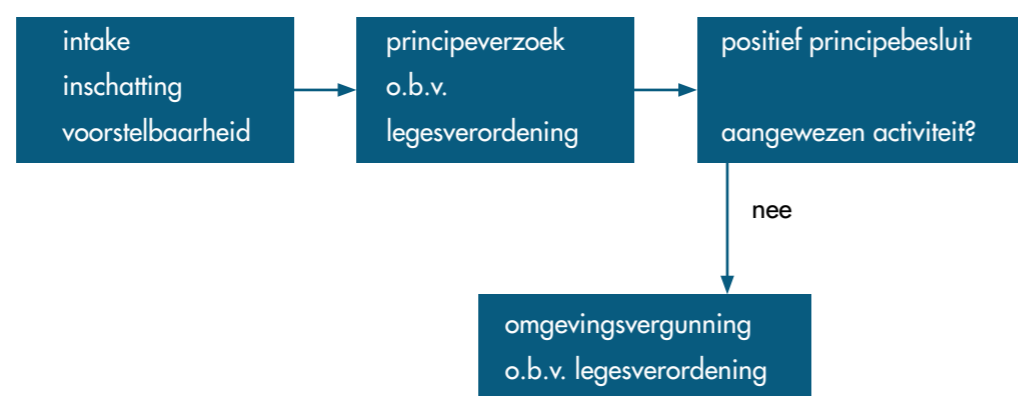
Het uitgangspunt is dat gemeente Veenendaal met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt.

Als de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en de gemeente de juridisch-planologische procedure toch wil starten om de kostenverhaalsplichtige activiteit mogelijk te maken dan borgt de gemeente het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels of kostenverhaalsvoorschriften op te nemen in het omgevingsplan, respectievelijk 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

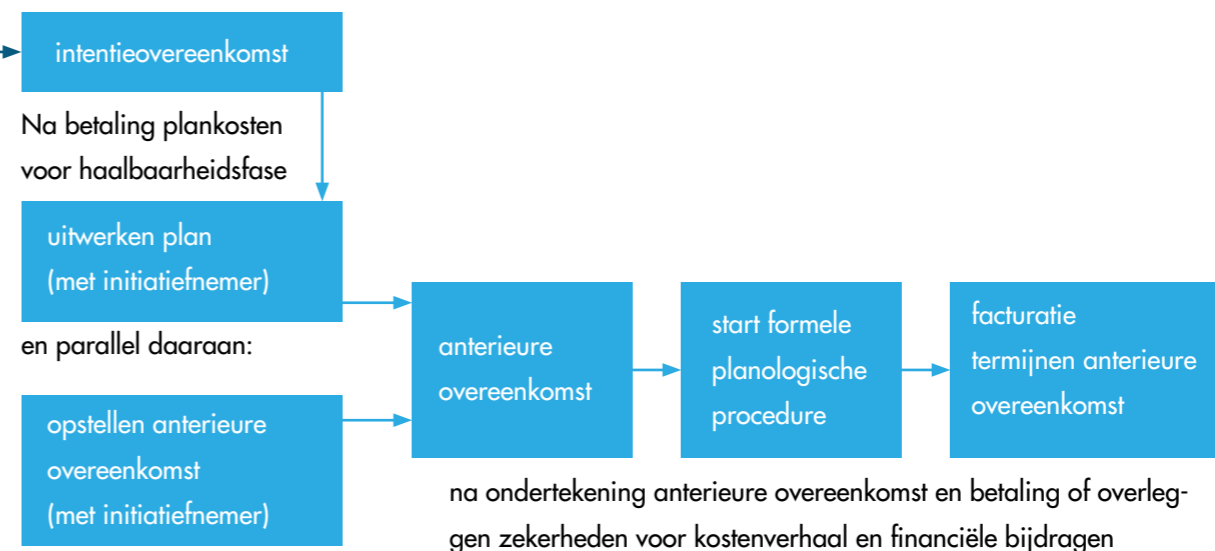
Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren, vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een zekerheid van betaling. In basis betreft dit de daadwerkelijke

#### leges



#### kostenverhaal

hoogte plankosten % plankostenplan



Figuur 3  
Relatie leges en kostenverhaal

betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen moet voldoen<sup>7</sup>. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een 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 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 bouwverbod<sup>8</sup>.

### Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

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

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Kostenverhaal	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Voor kleine bouwactiviteiten <sup>9</sup> hanteert de gemeente vaste bedragen. Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met de plankostenscan <sup>10</sup> .
	Inbrengwaarde gemeentelijke gronden	Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. De gemeente brengt dan de inbrengwaarde van de grond in rekening.
	Bouw- en woonrijp maken	Als de gemeente kosten maakt dan worden deze volledig doorbelast aan de initiatiefnemer.
	Bovenwijkse voorzieningen	De gemeente belast de investeringen van bovenwijkse voorzieningen naar profijt door aan initiatiefnemers. De gemeente hanteert één tarief voor zowel de bovenwijkse voorzieningen als financiële bijdragen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving, namelijk de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen. Het tarief per m <sup>2</sup> gbo bedraagt:  wonen: € 29,10 niet-wonen: € 6,40  Als er na vaststelling van het programma nieuwe bovenwijkse voorzieningen toegevoegd worden, kan dit aanleiding zijn om het tarief aan te passen, eventueel op projectniveau.
	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)	De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie en de proceskosten behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer.
Financiële bijdragen	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk.
	Investerings om de fysieke leefomgeving te verbeteren	De gemeente belast de investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren gedeeltelijk door aan initiatiefnemers. De gemeente hanteert één tarief voor zowel de bovenwijkse voorzieningen als financiële bijdragen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving, namelijk de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen. Het tarief per m <sup>2</sup> gbo bedraagt:  wonen: € 29,10 niet-wonen: € 6,40
	Verevening sociale woningbouw	Alleen voor woningbouwplannen tot 200 woningen.  Compensatiebedrag: <ul style="list-style-type: none"> <li>woningen met een oppervlakte tot 60 m<sup>2</sup> gbo: een bedrag van € 380 per m<sup>2</sup> gbo;</li> <li>woningen met een oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> gbo en meer: een bedrag van € 380 per m<sup>2</sup> gbo tot 60 m<sup>2</sup> gbo en een bedrag van € 760 per m<sup>2</sup> gbo vanaf 60 m<sup>2</sup> gbo.</li> </ul>

<sup>7</sup> artikel 13.13 lid 2 Ow

<sup>8</sup> artikel 13.12 Ow

<sup>9</sup> artikel 13.5 Or

<sup>10</sup> 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

## Hoofregel, vrijstelling en afwijking

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

De gemeente geeft een vrijstelling voor de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen voor:

- sociale huurwoningen, die geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft;
- maatschappelijk vastgoed niet-commerciële doeleinden.

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<sup>11</sup> kan aantonen dat een activiteit financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële en bovenwijkse 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 en bovenwijkse bijdragen verhaalt. Daarmee neemt de gemeente de kosten die niet verhaald worden voor haar rekening. Dit vormt een uitzondering en verlangt 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 bijhorende kostensoorten staan in bijlage II. Veel voorkomende situaties worden hieronder beschreven.

### Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente met de plankostenscan<sup>12</sup>. 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.



<sup>11</sup> de taxateur is gecertificeerd bij en geregistreerd in het register van het NRV

<sup>12</sup> 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 bouwactiviteiten<sup>13</sup> hanteert het college vaste bedragen. Hierbij geldt in algemeenschap 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.

#### Inbrengwaarde gemeentelijke gronden

Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. De gemeente brengt dan de inbrengwaarde<sup>14</sup> van de grond in rekening, waarbij de huidige marktwaarde in eerste instantie het uitgangspunt is. Indien de gemeente kostenverhaalsregels opstelt dienen alle gronden gewaardeerd te worden op basis van een raming van de huidige waarde<sup>15</sup> of de WOZ-waarde. Na aanleg van de openbare ruimte neemt de gemeente het openbaar gebied voor € 1,- van de initiatiefnemer.

#### Bouw- en woonrijp maken<sup>16</sup> 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 werken<sup>17</sup> in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een besteksraming. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook de voorbereidingskosten en het toezicht en directievoering op de werkzaamheden worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. 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. De gemeente werkt met één tarief voor de bovenwijkse voorzieningen en de financiële bijdragen om de fysieke leefomgeving te verbeteren. Dit heet de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen. In bijlage IV staat een onderbouwing van de berekening van het tarief. Dit totale tarief bedraagt € 29,10 voor wonen en € 6,40 voor niet-wonen. De bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen komt in de bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende investeringen en wordt enkel aangewend voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen en investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren.

#### Parkeren

De gemeente hanteert parkeernormen bij nieuwe activiteiten. Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit om beargumenteerde redenen niet mogelijk is of bij een integrale gebiedsontwikkeling op gebiedsniveau wordt opgelost met bijvoorbeeld parkeergebouwen, dan is het college bevoegd om hiervan af te wijken. Het is aan de initiatiefnemer om schriftelijk aan te tonen dat het parkeren niet (geheel) op eigen terrein kan worden gerealiseerd. De initiatiefnemer dient een verzoek tot afwijking in bij de gemeente. De gemeente past maatwerk toe op basis van redelijkheid en billijkheid voor de te verhalen kosten. De kosten omvatten de aanlegkosten van de parkeerplaatsen, de voorbereiding, toezicht en uitvoering van de aanleg en inbrengwaarde of verwervingskosten van de grond.

#### Onderzoeken<sup>18</sup>

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<sup>19</sup>

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

#### Overige verhaalbare kosten, 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, bodemsanering en de aanleg van een collectief warmtesysteem waar de gemeente een bijdrage aansluitkosten (BAK) vraagt.

13 artikel 13.5 Or

14 artikel 8.17 Ob

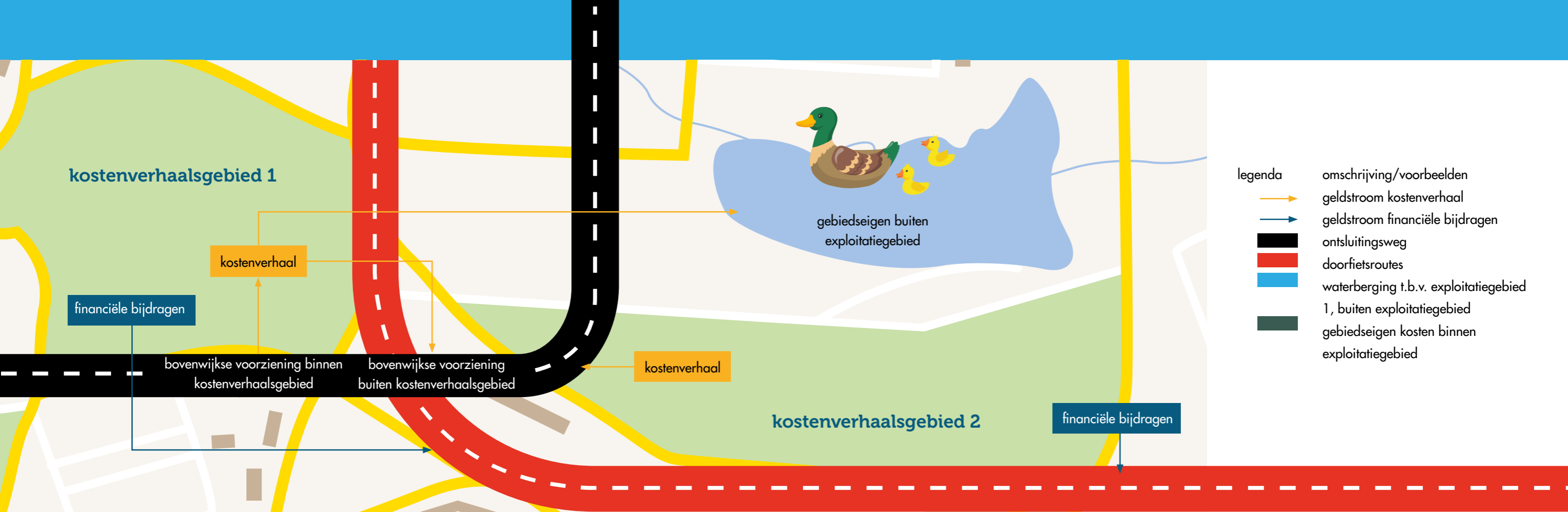
15 artikel 15.21 tot en met 15.24 Ow

16 bijlage IV (kostensoorten A8), Ob

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

18 bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob

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



Figuur 4  
Gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen en investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren

## Financiële bijdragen

### Investerings om de fysieke leefomgeving te verbeteren

Bij kostenverhaalsplichtige activiteiten verhaalt en bij verruimde activiteiten vraagt de gemeente financiële bijdragen voor aanpassingen aan de fysieke leefomgeving.

Dit betreft investeringen waar de bestaande en nieuwe stad profijt van hebben. Er is een functionele samenhang tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente.

De gemeente werkt met één tarief voor de bovenwijkse voorzieningen en de financiële bijdragen om de fysieke leefomgeving te verbeteren. Dit heet de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen.

Om het tarief voor de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen te bepalen, doorloopt de gemeente periodiek een aantal stappen. Bijlage IV geeft dit stappenplan weer. Dit geldt ook voor bovenwijkse voorzieningen.

Categorie	Wegingsfactor	Tarief per m <sup>2</sup> bvo
Wonen	1,00	€ 29,10
Niet-wonen	0,22	€ 6,40

### Indexering en actualisatie

De tarieven voor de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen indexeert het college jaarlijks met de grondprijzenbrief. Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee het tarief voor de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere vier jaar, 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.

### Bepalen van de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen per kostenverhaalsplichtige activiteit

Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het bouwprogramma. Het betreft dus nieuwbouw vermindert met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging. Bijlage V geeft drie fictieve berekeningen van de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel. Op

basis van de ingediende omgevingsvergunning wordt de definitieve bijdrage berekend en de bankgarantie waar nodig bijgesteld. Op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, is de initiatiefnemer de bijdrage verschuldigd. De gemeente factureert de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is aan de initiatiefnemer en hanteert hierbij de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden.

#### Bestemmingsreserve gebiedsoverstijgende investeringen

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

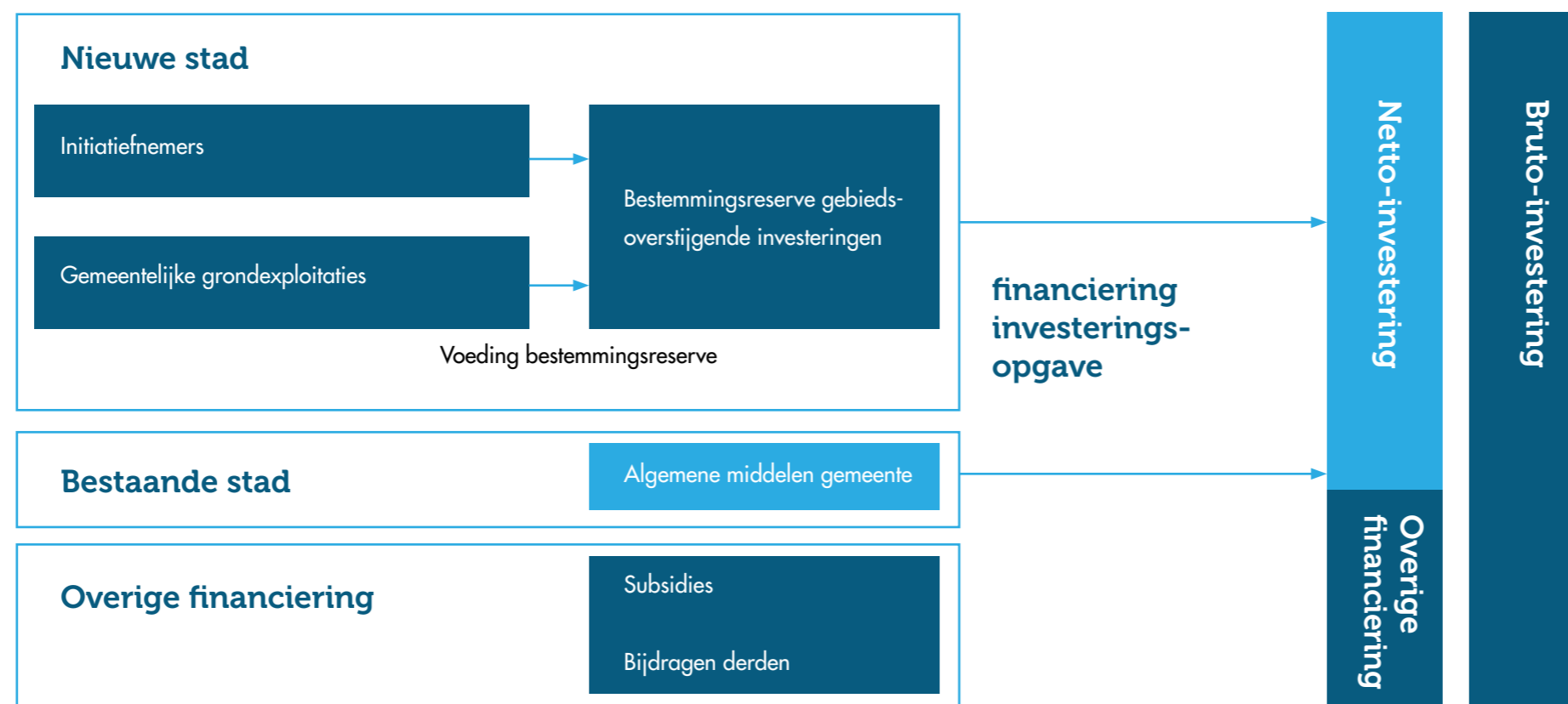
De bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende investeringen kan enkel ingezet worden voor investeringen voor bovenwijkse voorzieningen en de verbetering van de fysieke leefomgeving van gemeente Veenendaal.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de bestemmingsreserve na ontvangst van de betaling. De gemeentelijke grondexploitaties dragen bij als de grond verkocht is en de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden.

De bepaling van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording vindt jaarlijks plaats in 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



### Financiële bijdragen verevening sociale woningbouw

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

Het uitgangspunt is dat ieder nieuw initiatief voldoende sociale huurwoningen toevoegt, zoals omschreven in de woonvisie. Er kunnen redenen zijn dat een initiatiefnemer voor een specifiek initiatief minder sociale huurwoningen wil realiseren en wil afwijken van het woningbouwprogramma uit de woonvisie. Een initiatiefnemer kan het college verzoeken om af te mogen wijken. Dit geldt voor initiatieven tot 200 woningen. Het uitgangspunt is dat een initiatief van meer dan 200 woningen moet kunnen voldoen aan de woonvisie en voldoende sociale huurwoningen kan toevoegen. Het college neemt hierover een beargumenteerde beslissing. Er zijn twee mogelijkheden om toch het woningbouwprogramma uit de woonvisie waar te maken, namelijk met fysieke verevening of het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

### Fysieke verevening

De initiatiefnemer dient of initiatiefnemers dienen een verzoek in bij het college voor fysieke verevening tussen locaties. De initiatiefnemer zorgt of initiatiefnemers zorgen dat het totale woningbouwprogramma op meerdere locaties voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zodat het voldoet aan de woonvisie. Het college besluit of het wil meewerken. Het college borgt contractueel in de anterieure overeenkomst(en) dat de locatie waar de compensatie 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. In dialoog met de woningcorporaties en ontwikkelaars hanteren deze partijen hiervoor een bedrag van € 380 per m<sup>2</sup> gbo voor de eerste 60 m<sup>2</sup> gbo en daarna € 760 per m<sup>2</sup> gbo. Dit bedrag geldt totdat de gemeente het bedrag herziet. Er vindt periodiek evaluatie plaats van het fonds en eind 2025 wordt een evaluatie uitgevoerd naar de werking en effectiviteit van het fonds. De mogelijkheid van fysiek verevenen heeft vanuit de gemeente de voorkeur.

### Vereveningsfonds sociale woningbouw

Het Vereveningsfonds sociale woningbouw zorgt ook voor verevening tussen locaties. Initiatieven, die te weinig sociale huurwoningen realiseren, storten in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Initiatieven of grondexploitaties die extra sociale huurwoningen realiseren kunnen onder voorwaarden een uitkering krijgen uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Het college kan hierdoor sturen om te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen gebouwd worden.

Het Vereveningsfonds sociale woningbouw is een bestemmingsreserve. De ontvangen stortingen zet de gemeente alleen in om extra sociale huurwoningen te realiseren. Inzet vanuit het fonds is de laatste mogelijkheid.

### 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 de woonvisie. 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 exploitatie van de sociale huurwoningen. De initiatiefnemer verzoekt het college dan om een storting in het Vereveningsfonds sociale woningbouw te mogen doen, zodat de gemeente kan zorgen voor de compensatie. Het college bepaalt of het wil meewerken aan het verzoek en onderbouwt dit besluit. Het college werkt alleen mee als een compensatielocatie in beeld is.

### Stortingen in het Vereveningsfonds sociale woningbouw

De hoogte van de storting is afhankelijk van de woningen die gerealiseerd worden in plaats van de sociale huurwoningen. Hierbij geldt voor:

- woningen met een oppervlakte t/m 60 m<sup>2</sup> gbo: een bedrag van € 380 per m<sup>2</sup> gbo;
- woningen met een oppervlakte van meer dan 60 m<sup>2</sup> gbo: een bedrag van € 380 per m<sup>2</sup> gbo tot 60 m<sup>2</sup> gbo en een bedrag van € 760 per m<sup>2</sup> gbo vanaf 60 m<sup>2</sup> gbo.

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

### Uitkeringen uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw

Het college kan besluiten om de middelen in te zetten bij initiatieven waar één of meerdere extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De gemeente voert hierbij regie om te zorgen dat de middelen uit het fonds zo effectief mogelijk en vanuit integraal oogpunt worden ingezet. De uitkering is net als de storting afhankelijk van het woningbouwprogramma dat gerealiseerd wordt. De uitkering is gemaximeerd tot het tekort op de grondexploitatie, zodat de gemeente geen staatsteun verleent. Het tekort wordt objectief onderbouwd. Het toekennen van een uitkering is een bevoegdheid van het college en hiervoor is een collegebesluit nodig.

Een uitkering uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw is alleen aan de orde als er voldoende middelen in het fonds zitten. De sociale huurwoningen moeten verhuurd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft. De betaling vindt plaats na oplevering van de sociale huurwoningen, dus als de woningen gereed gemeld zijn.



## Uitgangspunt Woonvisie

Het initiatief voorziet in voldoende sociale huurwoningen.



### Afwijking

#### Fysieke verevening

Twee of meerdere initiatieven voorzien samen in voldoende sociale huurwoningen

Collegebesluit instemming fysieke verevening

Met anterieure overeenkomst(en) borgt het college dat er voldoende sociale huurwoningen gebouwd worden.



#### Vereveningsfonds sociale woningbouw

Initiatiefnemer verzoekt om af te wijken van de woonvisie en een storting in het vereveningsfonds te doen

Collegebesluit instemming initiatief met minder sociale huurwoningen en storting in het vereveningsfonds

Storting vereveningsfonds

Initiatief met extra sociale huurwoningen

Collegebesluit uitkering uit het vereveningsfonds

Bouw extra sociale huurwoningen op compensatielocatie



Figuur 6  
Evenwichtige woningvoorraad: uitgangspunt en afwijkingmogelijkheden





## 4. Uitvoering

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

### Governance

Omschrijving	Rol van het college	Rol van de raad
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Voordragen	Vaststellen
Periodiek actualiseren en vaststellen van het tarief voor de financiële en bovenwijkse bijdragen en de verevening sociale woningbouw	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over de financiële stand van de bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende investeringen en de bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale woningbouw 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	
Het doen van stortingen en onttrekkingen uit de bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende investeringen en bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale woningbouw	Uitvoeren binnen de kaders van deze bestemmingsreserves	Vaststellen (bij beschikbaarstelling investeringsbudget, of bij bestuursrapportage of jaarrekening)
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.

### Anterieure overeenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een ontwikkelende partij/initiatiefnemer over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow. Deze overeenkomst kan de volgende benaming hebben: anterieure exploitatieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst, (koop)realisatieovereenkomst etc. De ontwikkelende partij/initiatiefnemer is grondeigenaar of wordt grondeigenaar van het plangebied.

### Bestaande stad

Alle bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed, op de peildatum van de berekening van het tarief voor gebiedsoverstijgende investeringen binnen de grenzen van de gemeente Veenendaal. Bij opstellen van het programma is dit 1 januari 2024.

### 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft;
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

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

Onder de Ow is het mogelijk om privaatrechtelijk op vrijwillige basis de financiële bijdragen overeen te komen voor de volgende activiteiten uit art. 8.20 Ob sub b en c:

- de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
  - land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
  - infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
  - handelsreclame; of
  - recreatie; en
- andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
  - een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt, of
  - een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

### Gbo

Gebruiksoppervlak conform NEN2580.

## Financiële bijdragen

Artikel 8.21 (categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald) Ob

1. Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:
  - a. wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;
  - b. aanleg of wijziging van gebieden als bedoeld in artikel 2.44 van de wet of gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:
    - 1°. ter vermindering van de stikstofdepositie; of
    - 2°. ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
  - c. aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnet-werken van gemeentelijk of regionaal belang;
  - d. aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;
  - e. ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:
    - 1°. in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en
    - 2°. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en
  - f. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke

leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.

2. Onder de aanwijzing valt niet de aanleg van voorzieningen of het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving waarvoor kosten worden gemaakt die op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet geheel of gedeeltelijk moeten worden verhaald op degene die de betrokken activiteit verricht.

## Gebiedsoverstijgende investeringen

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

## Kostenverhaalregels en -voorschriften

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

## Initiatiefnemer

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

## Kostenverhaalsgebied

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

## Maatschappelijk voorzieningen zonder winstoogmerk

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

## Nieuwe stad

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

## 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 en verhuurd door een toegelaten instelling (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en Woningwet).



## 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 fietsstallingen, 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

#### Investeringsopgave

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gebiedsoverstijgende investeringen. Het betreft het netto-investeringsbedrag, prijspeil 1-1-2024 (bron: gemeente Veenendaal).

#### Mobiliteit

De groei van Veenendaal vraagt om investeringen in de hoofdinfrastructuur om Veenendaal bereikbaar te houden.

##### Verbreiding Rondweg-oost

€ 2.750.000

Op 24 januari 2019 besloot de raad om samen met de provincie Utrecht de Rondweg-oost te verbreden naar 2x2 rijstroken inclusief een ongelijkvloerse kruising ter hoogte van de Prins Clauslaan.

In 2024 zijn eerste uitvoeringswerkzaamheden aan het noordelijke gedeelte van de Rondweg-oost gestart. Dit betreft het gedeelte ten noorden van het oostelijk tankstation tot aan de kruising met de A12. Hier krijgt de Rondweg-oost een stedelijke inpassing met een snelheidsregime van 70 kilometer per uur en komt binnen de bebouwde kom te liggen. Er wordt een directe aansluiting van de wijk Groenpoort op de Rondweg-oost gerealiseerd.

Het overige deel van de verbreding van de Rondweg-oost wordt in de volgende fase uitgevoerd. In dit gedeelte van de verbreding worden de bestaande rotondes ter hoogte van de Wageningse laan en Smalle Zijde omgevormd tot VRI-geregelde (verkeerslichten) kruisingen en komt er een verdiepte ligging bij de huidige rotonde ter hoogte van de Prins Clauslaan.

##### Openbaar vervoer

€ 2.000.000

Door de ontwikkelingen in de Spoorzone zal het aantal treinreizigers sterk toenemen. Hier is station Veenendaal Centrum niet op toegerust. Om aan de vraag te kunnen voldoen, is vernieuwing van de stationsomgeving nodig.

##### Fietsinfrastructuur

Een verbetering van de fietsinfrastructuur maakt het makkelijker en aantrekkelijker om binnen Veenendaal de fiets te pakken.

Aanleg doorfietsroute Veenendaal-Utrecht

Fietspad de Klomp – Centrum

Overige fietsinfrastructuur

€ 2.500.000

- Aanleg vrij liggend fietspad Duivenwal

€ 1.300.000

- Verbeteren fietsstructuur rond Pionier, Wiekslag, Verlengde Sportlaan, Oeverzwaluw

- Verbetering fietspad Dijkstraat-Prattenburg

€ 1.318.044



<p><b>Winkelcentrum De Ellekoot</b></p> <p>De Ellekoot heeft een belangrijke functie als winkelcentrum en ontmoetingsplek. Gezamenlijk met de eigenaar van de winkelpanden zijn het winkelcentrum en de parkeerplaatsen opgeknapt. Hierdoor heeft het weer een uitstraling passend bij deze tijd en wordt extra aandacht gegeven aan fietsparkeren en het verblijven.</p>	€	1.747.296
<p><b>Ontsluiting spoorzone</b></p> <p>De ontwikkeling van de Spoorzone heeft grote invloed op de omliggende wegen. Een verbetering van de hoofdinfrastructuur is benodigd om te zorgen dat de toekomstige woningbouw ook bereikbaar blijft.</p>	€	10.000.000
<p><b>Reconstructie Industrielaan</b></p> <p>Reconstructie Groeneveldselaan (noord)</p> <p>Reconstructie Groeneveldselaan (zuid)</p> <p>Reconstructie Wageningselaan</p> <p>Reconstructie Het Goeie Spoor</p> <p>Reconstructie Brinkersteeg</p>		
<p><b>HOV-lijn Ede – Veenendaal</b></p> <p>Tussen stations Ede-Wageningen en Veenendaal Centrum rijdt een buslijn die de twee grootste steden van de regio Foodvalley met elkaar verbindt. De komende jaren zullen beide steden fors meer inwoners gaan krijgen. Duurzame mobiliteit tussen deze steden is daarom van belang. Met de Rijksoverheid is afgesproken dat Ede en Veenendaal zich inzetten om deze busverbinding op te waarderen naar Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Samen met regio Foodvalley, provincie Gelderland en gemeente Ede onderzoekt de gemeente Veenendaal de mogelijkheden om de buslijn te verbeteren.</p>	€	750.000
<p><b>Intelligente Verkeersregelinstanties (iVRI)</b></p> <p>De vervanging van traditionele VRI's door intelligente VRI's draagt bij aan een betere verkeersdoorstroming.</p>	€	4.000.000
<p><b>Mobiliteitsimpuls</b></p> <p>Ook de kleinere ontwikkelingen binnen Veenendaal hebben invloed op doorstroming en veiligheid. Een verbetering van de infrastructuur zorgt dat Veenendaal bereikbaar blijft.</p> <p>Het betreft investeringen gelegen aan Weverij, Pionier, Wiekslag, Grote Beer, Lorentszstraat.</p>	€	7.898.562

## Groen, natuur en water

### Stadsparken Groene velden en Duivenweide

Ontwikkeling van de recreatieve functies van het Stadspark, het evenemententerrein, de surfvijver en directe omgeving en een revitalisering van het park bij de Duivenweide.

€ 4.300.000

### Optimaliseren en verbeteren groen- en waterstructuren

Om Veenendaal gezond en leefbaar te houden, wordt geïnvesteerd in de (hoofd)groen en waterstructuren. Dit maakt de leefomgeving aantrekkelijker en zorgt voor een bijdrage aan de klimaatadaptatie.

€ 6.500.000

## Gezondheid

### Verkabeling van de bovengrondse hoogspanningslijnen

De huidige bovengrondse hoogspanningsverbindingen doorkruisen het bewoonde deel van Veenendaal. Binnen de wet Voortgang Energietransitie zijn een aantal hoogspanningsverbindingen aangewezen dat in aanmerking komt voor verkabeling of verplaatsing. Eén ervan is de bovengrondse verbinding in Veenendaal. De bestaande bovengrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding, die het bewoonde deel van Veenendaal doorkruist, komt ondergronds te liggen. Het gaat hierbij om het deel van de hoogspanningsverbinding vanaf mastnummer 96-97 tot mastnummer 124.

€ 2.850.000

### BOSS: Bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte

- Bewegen in de openbare ruimte

Gezond en vitaal blijven in de openbare ruimte. Dit kan door het investeren in de openbare ruimte zodat er bewogen kan worden. Te denken aan wandelrondjes met bankjes als rustpunt, calisthenics of groene ontmoetingsplaatsen.

- Realisatie openbaar schoolplein

Op verschillende locaties in Veenendaal worden integrale kind centra ontwikkeld. Hierbij worden openbare speelpleinen aangelegd.

€ 3.600.000

## Totaal

€ 51.513.902

## Ontwikkelopgave

Woningbouwprogramma	Aantal woningen	% van totaal
Sociale huur	1.493	32%
Middeldure huur maandhuur tot € 950	526	11%
Goedkope koop	714	15%
Middeldure koop	822	17%
Dure koop of dure huur	1.182	25%
<b>Totaal</b>	<b>4.737</b>	<b>100%</b>

## Bijlage IV

### Stappen voor het bepalen van het tarief voor de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen

#### 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 Veenendaal 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 zou kunnen verschillen, 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 2023), 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 investeert gemeente Veenendaal naar verwachting € 51,5 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering. In dit programma is € 51,5 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Hard 100% x [€ 1,75 miljoen (gerealiseerd) + € 49,8 miljoen (nog te realiseren)] = € 51,5 miljoen
2. Zacht 50% x € 0 miljoen = € 0 miljoen
3. Ambitie 25% x € 0 miljoen = € 0 miljoen

De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere de programmabegroting en de omgevingsvisie. De investeringsbedragen zijn gebaseerd op een kostenraming. De ramingen variëren van een globale raming tot een definitieve raming als het werk aanbesteed is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, de eventuele sloopkosten, de aanlegkosten, de plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen en dit betekent dat eventuele subsidies, bijdrage van derden en bijdragen uit een onderhoudsfonds in mindering op het investeringsbedrag zijn of worden gebracht.

## Stap 2 Toerekenen investeringsopgave aan bestaande en nieuwe stad

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van de bestaande stad en voor een kleiner deel draagt de nieuwe stad bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed<sup>20</sup> in Veenendaal. Dit geeft als resultaat dat de bestaande stad 76% en de nieuwe stad 24% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

Het programma schetst de investerings- en ontwikkelopgave om de financiële bijdragen te bepalen. Het programma heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw)ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de in dit programma genoemde investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen. Daarnaast betreft het een inschatting op basis van de beschikbare informatie begin 2024; 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 in stap 1 bepaald en kan op basis van de vastgoedwaarde die in stap 2 is bepaald, toegerekend worden aan de bestaande stad en de nieuwe stad. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan de bestaande stad. Daarnaast komen ook de lasten van het deel van de nieuwe stad, (oude) anterieure overeenkomst voor zover er geen afspraak is gemaakt ten behoeve van bijdrage bovenwijkse voorzieningen, de gemeentelijke grondexploitaties en de vrijgestelde functies voor rekening van de gemeente.

## Stap 3 Verdeling naar functies in de nieuwe stad

De functies in het nieuw gebied verdeelt gemeente Veenendaal in twee categorieën. Wonen krijgt een wegingsfactor van 1,0 per woning en niet-wonen van 0,22 er m<sup>2</sup> gbo, omdat de vastgoedwaarde van niet-wonen lager is dan van wonen. Door deze wegingsfactor vindt een evenwichtige verdeling van de investeringsopgave binnen het nieuw gebied plaats.

Categorie	Wegingsfactor	Eenheid
Wonen	1,00	per m <sup>2</sup> gbo
Niet-wonen	0,22	per m <sup>2</sup> gbo

## Stap 4 Bepalen gewogen programma van de nieuwe stad

Nu de ontwikkelopgave (stap 2) en de wegingsfactoren voor de functies in de nieuwe stad (stap 3) bekend zijn, kan het gewogen programma van de nieuwe stad bepaald worden.

## Stap 5 Berekening financiële bijdragen

In stap 3 is bepaald welk aandeel van de investeringsopgave voor de nieuwe stad is. Dit bedrag delen we door het gewogen programma van de nieuwe stad (stap 4). Zo komen we tot het tarief gebiedsoverstijgende investeringen.

### Stap 1

Bepalen netto opgave van gebiedsoverstijgende investeringen

Investeringen	Bovenwijkse voorzieningen	+	Verbetering fysieke leefomgeving	=	Gebiedsoverstijgende investeringen
gerealiseerd	1,7 mln	+	0,0 mln	=	1,7 mln.
hard	24,0 mln	+	25,8 mln	=	49,8 mln.
zacht	0,0 mln	+	0,0 mln	=	0,0 mln.
<b>totaal</b>	<b>25,76 mln</b>		<b>25,75 mln</b>		<b>51,5 mln</b>

### 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 per m<sup>2</sup> gbo)

Investeringen	Totale stad	=	Bestaande stad	+	Nieuwe stad
gerealiseerd	1,7 mln.	=	1,3 mln.	76%	0,4 mln. 24%
hard	49,8 mln.	=	38,0 mln.	76%	11,8 mln. 24%
zacht	0,0 mln.	=	0,0 mln.	76%	0,0 mln. 24%
<b>Totaal</b>	<b>51,5 mln.</b>	<b>=</b>	<b>39,3 mln.</b>	<b>76%</b>	<b>12,2 mln. 24%</b>

### Stap 3

Bepalen wegingsfactor op basis van WOZ-vastgoedwaarde per m<sup>2</sup> gbo.

(De WOZ-waarde van een m<sup>2</sup> wonen wordt gespiegeld aan de WOZ-waarde van een m<sup>2</sup> niet - wonen.)

Functie	Wegingsfactor
Wonen	1,00
Niet-wonen	0,22

### Stap 4

Bepalen gewogen programma van de nieuwe stad (equivalenten)

	Programma		Wegingsfactor	Gewogen programma (afgerond)	
Wonen	416.900	m <sup>2</sup> gbo	1,00	417.000	m <sup>2</sup> gbo
Niet-wonen	11.300	m <sup>2</sup> gbo	0,22	2.500	m <sup>2</sup> gbo
<b>Totaal</b>	<b>428.200</b>	<b>m<sup>2</sup> gbo</b>		<b>419.500</b>	<b>m<sup>2</sup> gbo</b>

### Stap 5

Berekenen tarief gebiedsoverstijgende investeringen: Aandeel nieuwe stad investeringen / totaal gewogen programma nieuwe stad

	Investeringen	Pogramma m <sup>2</sup> gbo	Bijdrage per m <sup>2</sup> gbo gewogen programma (afgerond)	Tarief per m <sup>2</sup> gbo gewogen programma Wonen Wegingsfactor 1,00	Tarief per m <sup>2</sup> gbo gewogen programma Niet-wonen Wegingsfactor 0,22
Bovenwijkse voorzieningen	8,9 mln.	419.500	21,30	21,30	4,70
Verbetering fysieke leefomgeving	3,3 mln.	419.500	7,80	7,80	1,70
<b>Bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen</b>	<b>12,2 mln.</b>	<b>419.500</b>	<b>29,10</b>	<b>29,10</b>	<b>6,40</b>

## Bijlage V Voorbeelden van de berekening van de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringsen

### Voorbeeld 1

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

Segment	m <sup>2</sup> gbo [a]	Wegings-factor [b]	Equivalenten gewogen programma [c]=[a]x[b]
Woningbouw	2.500	1,00	2.500
Detailhandel	1.000	0,22	220
Horeca	500	0,22	110
Totaal			2.830

	tarief [d]	bedrag [e]=[d]x[c]
Bijdrage gebiedsoverstijgende investeringsen	€ 29,10	82.353

### Voorbeeld 2

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

Segment	m <sup>2</sup> gbo [a]	Wegings-factor [b]	Equivalenten gewogen programma [c]=[a]x[b]
Woningbouw	5.000	1,00	5.000
Sloop maatschappelijk vastgoed	-2.500	0,22	-550
Totaal			4.700

	tarief [d]	bedrag [e]=[d]x[c]
Bijdrage gebiedsoverstijgende investeringsen	€ 29,10	136.770





## Bijlage VI Voorbeeld van stortingen in het Vereveningsfonds sociale woningbouw

Hierna volgt een voorbeeld van de berekening van de storting.

Initiatiefnemer wil een appartementencomplex met 20 middeldure koopwoningen van 70 m<sup>2</sup> gbo en 20 dure koopwoningen van 100 m<sup>2</sup> gbo realiseren.

Volgens de woonvisie zou het woningbouwprogramma als volgt moeten zijn: 12 sociale huurwoningen, 12 middeldure woningen en 16 dure woningen.

In plaats van de benodigde 12 sociale woningen bouwt de initiatiefnemer een surplus van 8 middeldure en 4 dure woningen.

De berekening van de storting is dan als volgt:

• Woning met oppervlakte van 70 m <sup>2</sup> gbo	
60 m <sup>2</sup> gbo * € 380 = € 22.800	
10 m <sup>2</sup> gbo * € 760 = € 7.600	
<hr/>	
€ 30.400 x 8 woningen = € 243.200	
• Woning met 100 m <sup>2</sup> gbo	
60 m <sup>2</sup> gbo * € 380 = € 22.800	
40 m <sup>2</sup> gbo * € 760 = € 30.400	
<hr/>	
€ 53.200 x 4 woningen = € 212.800	
<hr/>	
Totaal	€ 456.000

