Nota kostenverhaal

Vught



COLOFON

Opdrachtgever Vught

Opdrachtnemer Gloudemans GRONDGIDSEN

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 Vught, Gloudemans en GrondGidsen.



ROUTEKAART KOSTENVERHAAL

Groeiopgave

De gemeente Vught is een groene woon- en leefgemeente, die de komende periode met 1.500 tot 2.000 woningen groeit.

Investeren om een prettig en klimaatadaptief leefklimaat te behouden

De groeiopgave legt een druk op de bestaande voorzieningen. Daarnaast zet Vught in op klimaatadaptatie, de warmtetransitie en verbeteren van de leefbaarheid door aanpassingen in de infrastructuur. Daarom zijn investeringen in de openbare ruimte essentieel om een prettig leefklimaat te behouden.

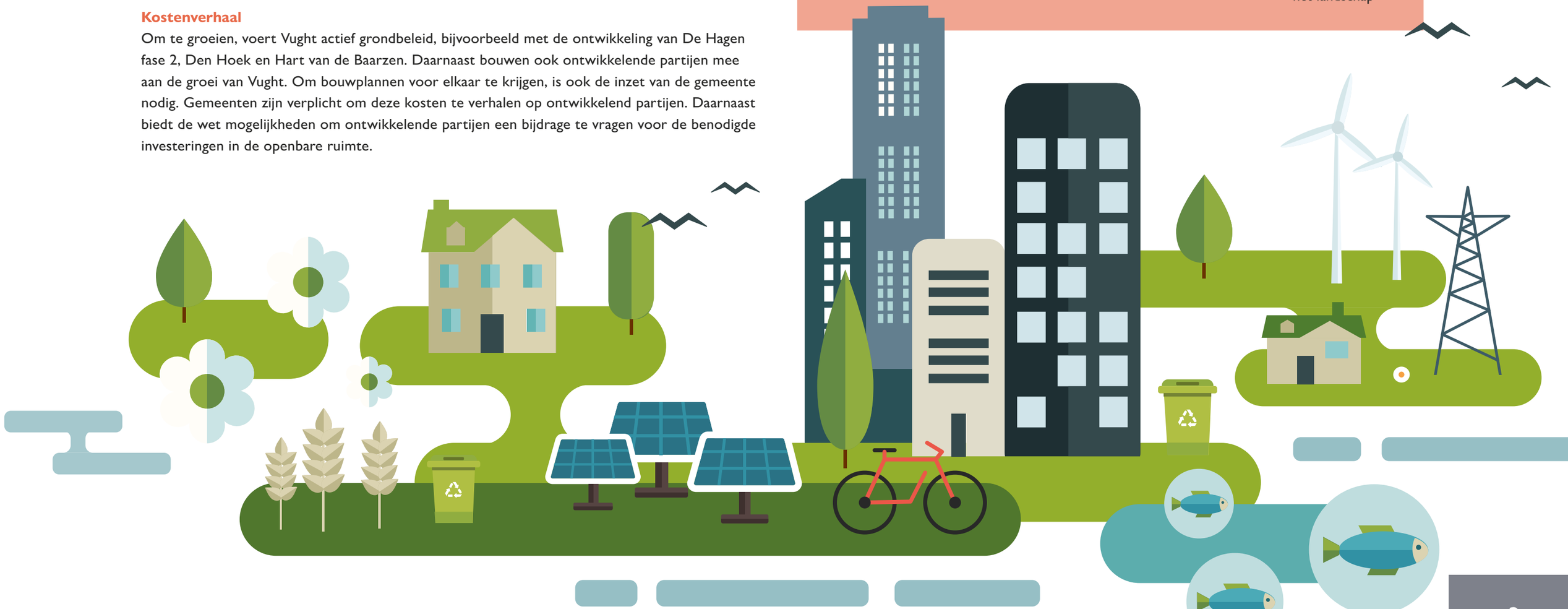
De investeringsopgave bedraagt 56,6 miljoen, waarvan € 1,3 miljoen in 2020 / 2021 is uitgevoerd en € 55,3 miljoen een prognose voor de komende tien jaar betreft. De gemeente verbetert de mobiliteit met de aanleg van fietsnetwerken, het verbeteren van de wegeninfrastructuur, waaronder de N65, en het openbaar vervoer, waaronder het spoor (PHS). Daarnaast investeert Vught o.a. in het versterken van groen, water en recreatie.

Kostenverhaal

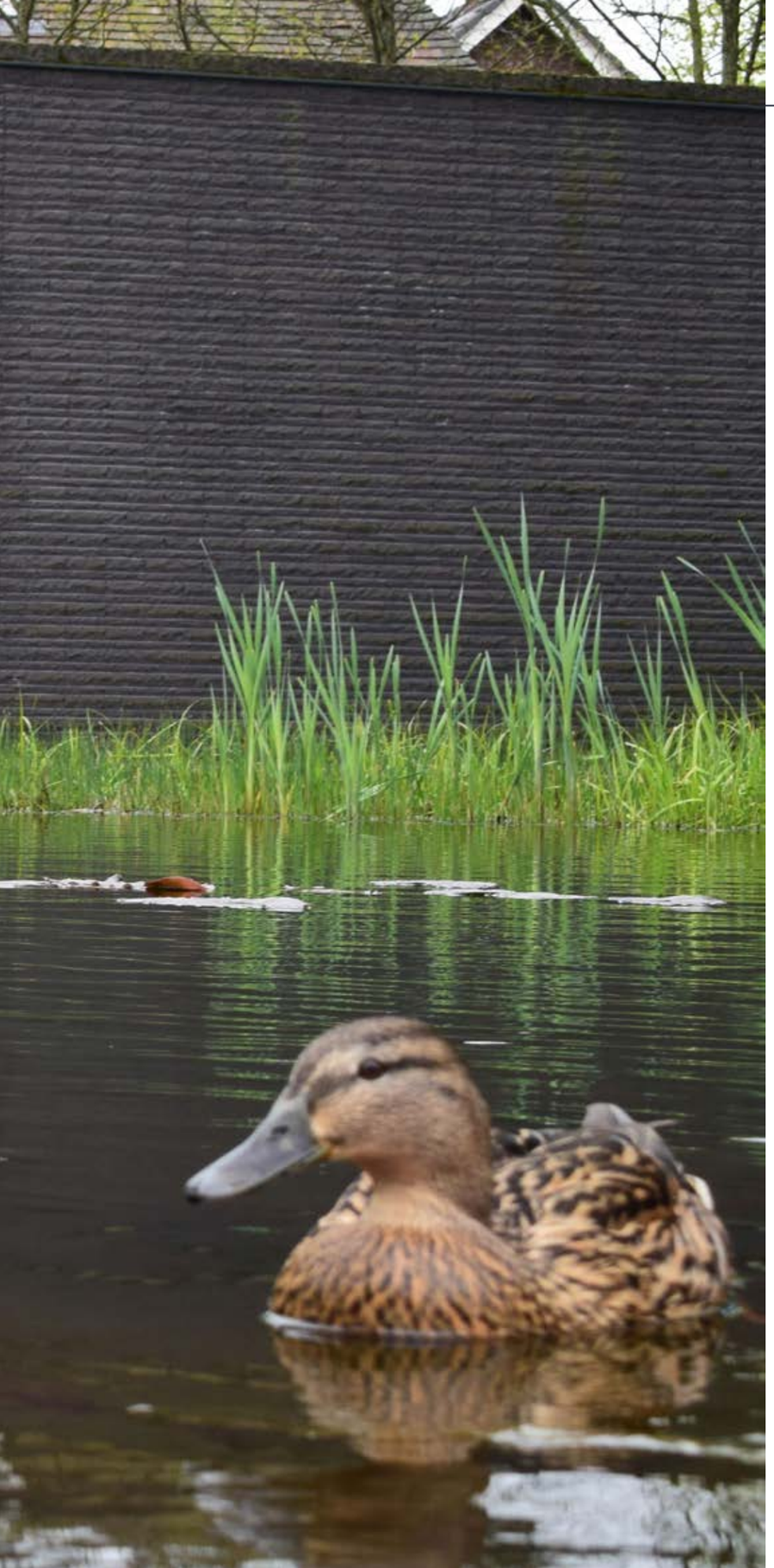
Om te groeien, voert Vught actief grondbeleid, bijvoorbeeld met de ontwikkeling van De Hagen fase 2, Den Hoek en Hart van de Baarzen. Daarnaast bouwen ook ontwikkelende partijen mee aan de groei van Vught. Om bouwplannen voor elkaar te krijgen, is ook de inzet van de gemeente nodig. Gemeenten zijn verplicht om deze kosten te verhalen op ontwikkelend partijen. Daarnaast biedt de wet mogelijkheden om ontwikkelende partijen een bijdrage te vragen voor de benodigde investeringen in de openbare ruimte.

Met welke kosten en bijdragen mogen ontwikkelende partijen rekening houden bij het realiseren van een bouwplan?

gebiedseigen kosten	gemeentelijke plan- en apparaatskosten, waaronder onderzoeken bouw- en woonrijp maken planschade	maatwerk
bijdrage gebiedsoverstijgende kosten	bovenwijkse voorzieningen verbeteringen fysieke en maatschappelijke functies, zoals natuur en recreatie.	€ 19,20 per m^2 bvo gewogen eenheid
bijdrage verbetering landschappelijke kwaliteit	verbeteren landschappelijke kwaliteit	Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap




Vught



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 6

2. Kostenverhaal in de gemeente Vught 9

2.1 Gebiedseigen kosten 10

2.2 Bijdrage gebiedsoverstijgende kosten 14

2.3 Bijdrage bovenplanse kosten 14

2.4 Bijdrage verbetering landschappelijke kwaliteit 14

2.5 Financiële zekerheid 14

3. Uitvoering 15

Bijlage I Begrippen 16

Bijlage II Mogelijkheden kostenverhaal 18

Bijlage III Schematische uitleg verhaalbare kosten 22

Bijlage IV Kostensoortenlijst 25

Bijlage V Specificatie investeringsopgave en ontwikkelopgave 26

Bijlage VII Voorbeeld berekeningen 28

1. INLEIDING

Groeiopgave

De gemeente Vught is een groene woon- en leefgemeente. De ontwikkelopgave in Vught bestaat vooral uit het bouwen van woningen. De komende periode staat de bouw van 1.500 tot 2.000 woningen op stapel, een toevoeging van 13% tot 17% aan de bestaande woningvoorraad. Vught legt hierbij het accent op het toevoegen van betaalbare en middeldure woningen[1], vooral voor jongeren, starters en ouderen.

Investeren om een prettig en klimaatadaptief leefklimaat te behouden

De groeiopgave legt een druk op de bestaande voorzieningen. Daarnaast zet Vught in op klimaatadaptatie, de warmtetransitie en verbeteren van de leefbaarheid door aanpassingen in de infrastructuur. Daarom zijn investeringen in openbare infrastructuur en voorzieningen essentieel om een prettig leefklimaat te houden. De investeringsopgave omvat het versterken en verbeteren van de verkeersinfrastructuur, meer groen en bomen, waterberging, energie en recreatie. Denk hierbij aan (snel)fietsroutes, aanpassingen van het spoor (PHS), de reconstructie van de N65 en de verbetering van landschappelijke kwaliteiten.

Kostenverhaal

Alle partijen, die profijt hebben van deze investeringen die nodig zijn voor de groei van Vught, dragen bij aan de financiering van deze investeringen. Het grootste deel van de investeringen is toe te rekenen aan de huidige inwoners en gebruikers en dit aandeel is voor rekening van de gemeente Vught. Het deel, dat kan worden toegerekend aan de toekomstige inwoners en gebruikers, ‘betaalt’ de grondeigenaar (de grondexploitant), die de woningen en gebouwen realiseert. Kortom, het is redelijk dat ook nieuwbouwplannen bijdragen aan deze investeringen.

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om het verhaal van de gemeentelijke kosten te verzekeren, als zij bouwplannen mogelijk maken. Vught kiest ervoor om een evenredig deel van de kosten die hiermee gemoeid zijn, door te rekenen aan de grondexploitanten, die er baat bij hebben. Het gaat om kosten voor de ambtelijke inzet en daarnaast de gebiedseigen en de gebiedsoverstijgende kosten voor de openbare ruimte.

De nota kostenverhaal noemt de investeringen en de (woningbouw)ontwikkelingen, die gebruikt zijn om de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten te bepalen. Deze nota 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 over investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen genoemd in deze nota. Daarnaast betreft het een inschatting op basis van de beschikbare informatie medio mei 2022; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook ontwikkelingen, die nu nog niet zijn voorzien, gaan bijdragen aan de gebiedsoverstijgende kosten.

Waarvoor dient deze nota?

Deze beleidsnota geeft het kader voor het kostenverhaal. Zo is het voor initiatiefnemers van een bouwplan helder welke kosten de gemeente aan hen gaat doorrekenen en hoe ze de hoogte van de bijdrage bepaalt.
Deze nota schetst de investeringsopgave, die nodig is voor de groeiopgave van Vught en voor het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Zowel kwalitatief (welke investeringen?) als kwantitatief (wat kost het?). Vervolgens geeft de nota een helder beleidskader voor de financiering van deze investeringen; Wie draagt bij en hoe hoog is de bijdrage?

Het vaststellen van een nota kostenverhaal is wettelijk niet verplicht. Maar deze nota is wel nodig als kader voor het kostenverhaal, omdat de gemeente de gebiedsoverstijgende kosten doorberekent aan particuliere grondexploitanten. De nota geeft een duidelijk kader om de bijdrage te bepalen. Dit geeft ontwikkelende partijen vooraf duidelijkheid over de te betalen bijdrage voor gebiedsoverstijgende kosten. Het schrijft een uniforme werkwijze voor, die geldt voor ieder nieuw aangewezen bouwplan binnen de gemeente. Na het vaststellen van deze nota verhaalt de gemeente op ontwikkelende partijen een uniforme en transparante bijdrage gebiedsoverstijgende kosten. De nota kostenverhaal vormt ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties aan de investeringsopgave. Ook gemeentelijke grondexploitaties dragen namelijk bij aan de investeringsopgave van Vught.
De nota kostenverhaal komt in de plaats van de nota fonds bovenwijkse voorzieningen en de passages over kostenverhaal in de nota grondbeleid.

1 Voor een toelichting bij deze prijsklassen verwijzen we naar de Woonvisie Groei met Vughtste kwaliteit.

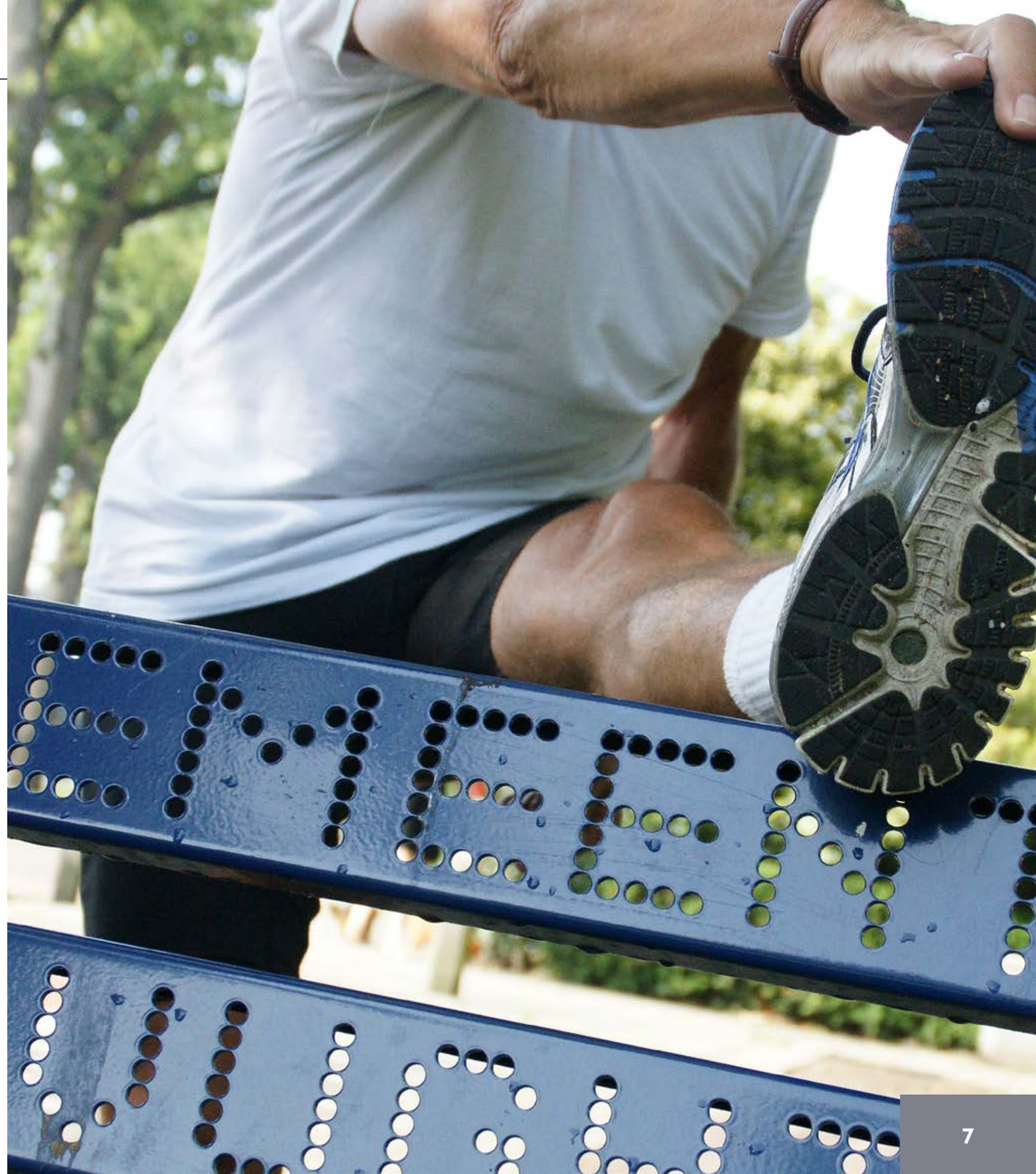
Leeswijzer

Deze nota is compact en gaat in op hoe Vught haar kosten verhaalt en wat de regels voor de uitvoering zijn. De bijlagen gaan dieper in op de materie. Deze nota beschrijft het kostenverhaal op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze worden naar verwachting op 1 januari 2023 vervangen door de Omgevingswet (Ow) en het Omgevingsbesluit (Ob). We sorteren in deze nota hierop voor. In de tekst en de tekstblokken staat aangegeven hoe het kostenverhaal onder de nieuwe wetgeving er uit komt te zien. Voor zover dat mogelijk is, want de regels over de nieuwe publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage in de Ow zijn, op het moment dat deze nota tot stand komt, nog niet bekend[2].

HOOFSTUK 2 KOSTENVERHAAL IN VUGHT
Welke kosten verhaalt Vught en hoe is de bijdrage voor gebiedsoverstijgende kosten bepaalt?

HOOFSTUK 3UITVOERING
Governance, wie mag wat?

2 In januari 2021 werd een voorhangversie bekend van het ontwerpbesluit, waarin de nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage wordt gereguleerd. Deze versie is inmiddels aan gepast



2. KOSTENVERHAAL IN DE GEMEENTE VUGHT

Het kostenverhaal in Vught ziet er schematisch als volgt uit:

gebiedseigen kosten	gemeentelijke plan- en apparaatskosten waaronder, onderzoeken bouw- en woonrijp maken planschade	maatwerk
bijdrage gebiedsoverstijgende kosten	bovenwijkse voorzieningen verbeteringen fysieke en maatschappelijke functies, zoals natuur en recreatie.	€ 19,20 per m^2 bvo gewogen eenheid
bijdrage verbetering landschappelijke kwaliteit	verbeteren landschappelijke kwaliteit	Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

2.1 GEBIEDSEIGEN KOSTEN

Per aangewezen bouwplan (onder Ow 'bouwactiviteit') bepaalt Vught wat de gebiedseigen kosten zijn. Dit is maatwerk. 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 voorgestelde ontwikkeling.

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De plan- en apparaatskosten die samenhangen met de publiekrechtelijke procedure, die de gemeente in het kader van de ontwikkeling voert, verhaalt de gemeente volgens de vigerende Legesverordening en de bijbehorende Tarieventabel.

Plan- en apparaatskosten, die de gemeente maakt en die niet gedekt worden door de leges bepaald op basis van de vigerende Legesverordening en bijbehorende Tarieventabel, verhaalt Vught aanvullend op de leges. Daarbij borgen we de samenhang met de legesverordening. De gemeente beoordeelt aan de hand van de feitelijke omstandigheden van de locatieontwikkeling of aanvullend kostenverhaal plaatsvindt.

Eventuele onderzoekskosten[3] belast de gemeente volledig door. Dit zijn de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek.

Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst kan Vught werken met een intentieovereenkomst. In de intentieovereenkomst staan de afspraken over de haalbaarheidsfase, waaronder ook het kostenverhaal van gemeentelijke plan- en apparaatskosten.

Het college beoordeelt of aanvullend kosten dienen te worden verhaald bij het instemmen met de intentie- dan wel anterieure overeenkomst.

De hoogte van deze aanvullend te verhalen kosten bepaalt de gemeente voor zover mogelijk op basis van voorcalculatie, waarbij we waar mogelijk werken met de plankostenscan.

Het college stelt de, op basis van voorcalculatie, te verhalen kosten vast.

Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor de aanleg of aanpassingen van voorzieningen in het openbaar gebied bepaalt de gemeente op basis van kengetallen of een directieraming, waarbij indien wenselijk een eindafrekening gemaakt kan worden op basis van gerealiseerde kosten.

Planschade[4]

De vergoeding voor tegemoetkoming in planschade en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer conform de dan vigerende procedureregeling.

3 Artikel 6.2.4 sub a Bro

4 Onder de Ow valt dit onder nadeelcompensatie (hoofdstuk 15 Ow). Deze nota gaat over het kostenverhaal van planschadevergoedingen op de ontwikkelende partij en gaat niet over degene die verzoekt om een planschadevergoeding.

2.2 BIJDRAGE GEBIEDSOVERSTIJGENDE KOSTEN

In deze nota maken we geen onderscheid tussen bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkeling.

Investeringsopgave

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen, het leefklimaat in haar kernen op niveau te houden en daarnaast te anticiperen op de klimaatveranderingen, investeert Vught in haar openbare ruimte. De investeringsopgave omvat het versterken en verbeteren van de verkeersinfrastructuur, meer groen en bomen, waterberging, energie en recreatie. Denk hierbij aan (snel)fietsroutes, rotondeverbeterplan, aanpassingen van het spoor (PHS) en de reconstructie van de N65.

De (beoogde) investeringen delen we in drie groepen in, namelijk:

Groep		% meegenomen in investeringsopgave
1. Hard	De investering is gerealiseerd in 2020/2021 of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. Zacht	Er is een bestuurlijk 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 twee jaar investeerde en de komende tien jaar investeert de gemeente Vught naar verwachting € 56,6 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid van de kernen ten goede komen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Hard 100% x [€ 1,3 miljoen (gerealiseerd) + € 52,1 miljoen (nog te realiseren)]
2. Zacht 50% x € 5,0 miljoen = € 2,5 miljoen
3. Ambitie 25% x € 2,7 miljoen = € 0,7 miljoen.

Kostenverhaal

Type investering	Netto investering	Gerealiseerd 100%	Hard 100%	Zacht 50%	Ambitie 25%
infrastructuur (wegen, fietspaden, OV)	52,88 mln	1,31 mln	48,67 mln	2,24 mln	0,66 mln
water	3,41 mln	-	3,41 mln	-	-
recreatie	0,25 mln	-	-	0,25 mln	-
energie	0,02 mln	-	0,02 mln	-	-
groen	0,01 mln	-	-	0,01 mln	-
Totaal	56,6 mln	1,3 mln	52,1 mln	2,5 mln	0,7 mln

De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere het Coalitieakkoord 2021-2026 en het daarbij horende uitvoeringsprogramma en de Programmabegroting.

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op de gerealiseerde kosten of een actuele 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.

De grote(re) investeringen lichten we hierna toe. Daarnaast geeft bijlage V meer de totale investeringsopgave.

Reconstructie N65/ verdiepte ligging

De realisatie dient ter verbetering van de oversteekbaarheid, verkeersveiligheid en de luchtkwaliteit. Vught draagt bij aan de reconstructie van de N65. Het gaat om bijdragen aan de reconstructie zelf, maar ook om klimaat adaptieve maatregelen, conditioneringswerkzaamheden en ongelijkvloerse kruisingen.



Verdiepte ligging PHS

Dit project maakt onderdeel uit van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS). De maatregelen zijn vastgelegd in het Tracébesluit PHS Meteren - Boxtel. Het spoorwegnet moet geschikt worden gemaakt voor de huidige en toekomstige vraag van vervoerders en reizigers. In opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Milieu werken ProRail en vervoerders daarom aan het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS). Vught draagt bij aan onder andere de realisatie van de verdiepte ligging van het spoor in Vught, aan de onderdoorgang van het spoor ter hoogte van de Wolfskamerweg, klimaat adaptieve maatregelingen, conditioneringswerkzaamheden en extra geluidswerende voorzieningen bij het spoor ter hoogte van Klein Brabant.



Infrastructuur

We blijven de verkeersveiligheid en leefbaarheid binnen onze gemeente waarborgen door bijvoorbeeld het verbeteren van de zuidelijke fietsstructuur, de aanleg van de (snel)fietsroute F2 Den Bosch – Eindhoven en het rotondeverbeterplan.

Energie

We geven als gemeente het goede voorbeeld op het gebied van energie, klimaat en groen, waarbij we onder andere investeren in het toevoegen van laadpalen en het aanplanten van nieuwe bomen in de drie kernen en in het buitengebied.

Recreatie

Vught zet in op kwalitatieve en kleinschalige dagrecreatie en het verhogen van het toeristische aanbod, waarbij we onder andere investeren in fietspaden, ommetjes en wandelpaden.

Financiering

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van de bestaande stad en voor een klein deel draagt de nieuwe stad bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde[5]. Dit geeft als resultaat dat de bestaande stad 90% en de nieuwe stad 10% krijgt toegerekend.

Verdeling naar functies in de nieuwe stad

De ontwikkelopgave waar Vught voor staat de komende periode omvat een toevoeging van 1.500 tot 2.000 woningen en 5.000 m² bvo commercieel vastgoed. Een deel van de woningbouwplannen betreft concrete plancapaciteit, deze nemen we voor 100% mee en het deel dat potentieel is nemen we voor 50% mee. Voor de definities van concrete plancapaciteit en potentieel sluiten we aan bij de woningbouwprogrammering.
Bijlage V geeft een specificatie van de ontwikkelopgave.
De functies in de nieuwe stad verdeelt Vught in twee categorieën. Wonen krijgt een wegingsfactor van 1,00 en Niet wonen van 0,25, omdat de vastgoedwaarde van Niet wonen lager is dan Wonen.

Categorie	Wegingsfactor
Wonen	1,00
Niet wonen	0,25

MOGELIJK KOSTENVERHAAL NIEUWE STAD

Woningen
Van de in totaal 1.500 tot 2.000 woningen dragen maximaal 1.100 tot 1.600 woningen bij aan de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten. Voor 400 woningen zijn reeds overeenkomsten gesloten; hiervoor geldt de bijdrage volgens het fonds bovenwijkse voorzieningen.

Niet wonen
Voor het overige geldt dat maximaal 3.500 m² bvo bijdraagt aan de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten. Voor 1.500 m² bvo zijn reeds overeenkomsten gesloten.

5 WOZ-waarden

Berekening bijdrage gebiedsoverstijgende kosten

Hieronder volgt een stappenplan om de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten te bepalen en de berekening voor de bijdrage 2022. Bijlage VII geeft drie fictieve berekeningen van de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten bij een bouwplan.

Stap 1

Bepalen netto investeringsopgave	56,6 mln

Stap 2

	Bestaande stad		**Nieuwe stad**	
Toerekenen investering aan bestaande en nieuwe stad op basis van vastgoedwaarde	50,9 mln	90,0%	5,7 mln	10,0%

Stap 3

	Functie	**Wegingsfactor**
Bepalen wegingsfactor op basis van vastgoedwaarde per m^2 bvo	Wonen	1,00
	Niet wonen	0,25

Stap 4

Bepalen gewogen programma van de nieuwe stad	295.000 m^2 bvo gewogen programma

Stap 5

	Aandeel nieuwe stad		**Gewogen programma**		**Bijdrage per m^2 bvo gewogen programma**
Berekenen gebiedsoverstijgende kosten: aandeel nieuwe stad investeringen/ totaal gewogen programma nieuwe stad	5,7 mln	/	295.000	=	€ 19,20

Indexering en actualisatie

Het college indexeert jaarlijks de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten met de algemene kostenindex. Periodiek actualiseert het college de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere 4 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 uitgevoerd. Bij stap 1 omvat dit het bijstellen van de netto investeringsbedragen en de status, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 4 betekent dit het ontwikkelprogramma bijstellen, aanvulling met nieuwe bouwplannen en verwijderen van bouwplannen die niet doorgaan.

Bijdrage gebiedsoverstijgende kosten per aangewezen bouwplan of gebruikswijziging

De bijdrage per aangewezen bouwplan is afhankelijk van het programma dat per saldo wordt toegevoegd. Het betreft dus nieuwbouw vermindert met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging. Daarnaast kan Vught de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten ook vragen bij een functiewijziging, bijvoorbeeld de omzetting van recreatie- of bedrijfswoning naar een permanente woning. Bijlage VI geeft drie fictieve berekeningen van de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

Bestemmingsreserve ‘Bijdrage gebiedsoverstijgende kosten’

De bijdragen gebiedsoverstijgende kosten van ontwikkelende partijen en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de bestemmingsreserve ‘Bijdrage gebiedsoverstijgende kosten’.

De reserve kan enkel ingezet worden voor gebiedsoverstijgende investeringen om het leefklimaat van Vught te verbeteren, zoals omschreven in deze nota, te dekken. De bijdrage van ontwikkelende partijen wordt gestort in de bestemmingsreserve bij ontvangst van de betaling. De bijdrage van de gemeentelijke grondexploitaties wordt gestort in de bestemmingsreserve na gronduitgifte van bouwgrond (levering bij notaris). De bepaling van de stand van de bestemmingsreserve vindt jaarlijks plaats bij het opstellen van de jaarrekening.
De bestemmingsreserve wordt ingezet tot maximaal het saldo € 0. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen om het leefklimaat van Vught te verbeteren, zoals in deze nota omschreven.


NIEUWE STAD
Ontwikkelende partijen
Gemeentelijke grondexploitaties
bestemmingsreserve ‘Bijdrage gebiedsoverstijgende kosten’
Voeding bestemmingsreserve
BESTAANDE STAD
Algemene middelen gemeente
OVERIGE FINANCIERING
Onderhoudsvoorziening
Subsidie
Bijdrage derden
Financiering investeringsopgave
Netto investering
Overige financiering
Bruto investering

De bovenplanse kosten vallen onder de Ow onder de financiële bijdragen.

Maatwerk

De hoofdregel is dat ieder nieuw aangewezen bouwplan bijdraagt aan de investeringsopgave. Het college kan in bijzondere situaties maatwerk toepassen. Het college kan maatwerk overwegen als een gebiedsontwikkeling voor de gemeente een maatschappelijke meerwaarde heeft én de ontwikkelende partij objectief met een taxatie kan aantonen dat een gebiedsontwikkeling financieel niet haalbaar is (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). Dit maatwerk houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties een lagere of geen bijdrage gebiedsoverstijgende kosten kan vragen. Dit vormt wel een uitzondering en verlangt een gemotiveerd collegebesluit.

2.3 BOVENPLANSE KOSTEN

Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Vught heeft een woonopgave, zowel in aantallen als kwalitatief. De Wro en straks de Ow bieden mogelijkheden om beleidsmatige ambities op dit vlak te verevenen tussen locaties. Op dit moment is Vught nog niet zo ver om hier een bijdrage voor te vragen. Vught kan in de toekomst onderzoeken of een verevening van bovenplanse kosten haar kan helpen om haar woonambities te realiseren.

2.4 BIJDRAGE VERBETERING LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT

Voor bouwplannen in het buitengebied geldt de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

2.5 FINANCIËLE ZEKERHEID

Vught kan om de betaling van de te verhalen kosten, zoals beschreven in hoofdstuk 2.1 t/m 2.4, te verzekeren de ontwikkelende partij vragen om een bankgarantie of waarborgsom. De zekerheid wordt verstrekt binnen maximaal 2 weken na ondertekening van de anterieure overeenkomst. Gemeente kan besluiten om zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure te brengen. Op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is, is de ontwikkelende partij de bijdrage verschuldigd. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of de ontwikkelende partij de te verhalen kosten in termijnen mag voldoen. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden.





3. UITVOERING

Dit hoofdstuk geeft de bevoegdheden van de raad en het college ten aanzien van de nota kostenverhaal.

Governance

Wie	Wat
Raad	Vaststellen van de nota kostenverhaal
College	Jaarlijks indexeren en periodiek, indicatief iedere vier jaar, actualiseren van de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten
College	Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve gebiedsoverstijgende kosten in de programmabegroting en de programmarekening
College	Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal zoals beschreven in de nota kostenverhaal
College	Maatwerk toepassen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet.



BIJLAGE I BEGRIPPEN

In deze begrippenlijst staan de artikelen uit de Wro en Bro en daarnaast de artikelen uit de Ow en Ob.

Anterieure overeenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een ontwikkelende partij over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2 Wro en artikel 13.31 Ow.

Bestaande stad

Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed, de aangewezen bouwplannen waarvoor de gemeente al een anterieure overeenkomst sloot voor de vaststelling van de nota kostenverhaal of die al planologisch zijn ingepast voor de vaststelling van deze nota.

Bouwplan (Wro) en activiteit (Ow)

Artikel 6.12 Wro juncto of in samenhang gelezen met artikel 6.2.1 Bro:

a. de bouw van een of meer woningen;
b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m^2 bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte.

Artikel 8.13 Ob:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte;
- 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;

- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m^2 bedraagt.

Andere activiteiten waarmee bijdrage aan de ontwikkeling van een gebied gecontracteerd kan worden (Ow)

Onder de Ow wordt het mogelijk om een bijdrage privaatrechtelijk af te spreken niet alleen met de 'activiteiten' zoals omschreven in art. 8.13 Ob, maar ook nog met de volgende activiteiten uit art. 8.20 Ob:

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

Bovenplanse kosten (Wro)

De Wro biedt de mogelijkheid (art. 6.13 lid 7) om bovenplanse kosten te verevenen tussen locaties, dus tekorten en overschotten te verrekenen tussen verschillende exploitatiegebieden waartussen een ruimtelijke-functionele relatie bestaat (bijvoorbeeld wonen met wonen, bedrijven met bedrijven, e.d.). In de Ow komt dit begrip niet meer terug, maar valt dit onder de financiële bijdrage bijdrage voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en sportvoorzieningen (afdeling 13.7 Ow).

Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen (Wro) en financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Ow)

Vrijwillige (art. 6.24 lid 1 onder a Wro) en eveneens vrijwillig maar ook deels publiekrechtelijk afdwingbare (afdeling 13.7 Ow) bijdrage voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en sportvoorzieningen. Privaatrechtelijk overeengekomen bovenplanse kosten vallen onder de Wro onder dit begrip.

Bovenwijkse voorziening

Een voorziening volgens de Bro kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5) waarvan meer dan één exploitatiegebied profijt heeft. De term 'voorziening' wordt in de Ow vervangen door 'werken, werkzaamheden en maatregelen'.

Bvo

Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

Exploitatieplan (Wro) en kostenverhaalregels en -voorschriften (Ow)

Een plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Onder de Ow wordt het exploitatieplan vervangen door de 'kostenverhaalregels', die opgenomen worden in een omgevingsplan, of de 'kostenverhaalvoorschriften' die opgenomen worden in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Nieuwe stad

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

PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 6.13 lid 6 Wro en 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 nieuwe ontwikkeling en de kosten.

Proportionaliteit

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

BIJLAGE II MOGELIJKHEDEN KOSTENVERHAAL

Sinds de invoering van de Wro op 1 juli 2008 is de overheid verplicht om het verhaal van haar kosten te verzekeren. Dit geldt dus ook voor de gemeente Vught. Kostenverhaal betekent dat de gemeente de gebiedseigen kosten, die zij maakt om een bouwplan mogelijk te maken, 'in rekening brengt' bij degene die er baat bij heeft. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gebiedsoverstijgende kosten deels door te rekenen aan nieuwe bouwplannen. Denk bij bouwplannen aan woningbouw, bedrijvigheid en overig vastgoed. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel kostenverhaal. Onder de Wro valt dit onder afdeling 6.4 'grondexploitatie'. Onder de Ow valt het onder de afdelingen 13.6 'kostenverhaal' en afdeling 13.7 'financiële bijdragen'. Voor de leesbaarheid van deze nota hanteert de gemeente de term 'kostenverhaal' voor zowel het kostenverhaal als de financiële bijdragen.
Dit hoofdstuk beschrijft de mogelijkheden die de wet de gemeente biedt om kosten te verhalen.

Wettelijke kader

De Wro en Bro geven het wettelijk kader voor het kostenverhaal tot de in werking treding van de Ow. Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de Ow en Ob in werking. De Wro, Bro, Ow en Ob vormen het wettelijk kader waarop deze nota is gebaseerd.

Wanneer verhaalt een gemeente kosten?

Gemeenten zijn sinds de invoering van de Wro op 1 juli 2008 verplicht om de kosten te verzekeren[6] bij een aangewezen bouwplan[7], waarvoor een planologische maatregel[8] nodig is. Denk hierbij aan nieuwbouw van woningen, kantoor, detailhandel of horeca waarvoor een bestemmingsplanherziening nodig is. Of de splitsing van een kavel met extra bouwmogelijkheden. Of de transformatie van een voormalig onderwijsgebouw naar woningen. Ook de grotere verbouwingen vallen hieronder. Deze plicht geldt alleen voor het zogenaamde 'reguliere kostenverhaal, dus voor de kosten, die passen binnen de 'kostensoortenlijst'[9] en toe te rekenen op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit[10] (hierna: PTP). Aanvullend op het 'reguliere kostenverhaal' mogen gemeenten ook een financiële bijdrage[11] vragen.

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

Toerekenbaarheid
Er moet een causaal verband zijn tussen de nieuwe ontwikkeling en de kosten.

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

Hoe verhaalt een gemeente kosten?

De gemeente kan haar kosten op twee manieren verhalen op particuliere grondexploitanten, namelijk via het privaatrechtelijke of het publiekrechtelijke spoor.

6 afdeling 6.4 Wro, onder de Ow betreft dit het reguliere kostenverhaal afdeling 13.6 Ow, artikel 13.14 en 13.15 Ow
7 artikel 6.2.1 Bro en artikel 8.13 Ob
8 denk hierbij aan de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit (besluit tot afwijking van de beheersverordening) en onder de Ow het omgevingsplan, het projectbesluit of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.
9 artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro en artikel 8.15 (tabel A en B van bijlage IV) Ob, zie bijlage III.
10 artikel 6.13 lid 6 Wro en artikel 13.11 lid 1 Ow
11 Artikel 6.24 lid onder a Wro en afdwingbare financiële bijdragen - artikel 13.23 en 13.24 Ow en vrijwilllige financiële bijdragen - artikel 13.22 Ow

Publiekrechtelijk spoor

Om het kostenverhaal publiekrechtelijk te borgen, stelt de gemeente onder de Wro tegelijk met de planologische maatregel een exploitatieplan vast. Het kostenverhaal met een exploitatieplan is beperkt tot het 'reguliere kostenverhaal'. Dit is vastgelegd in de zogenaamde kostensoortenlijst. Dit betekent dat de gemeente de investeringen of kosten voor werken en werkzaamheden, die niet op deze lijst staan, niet publiekrechtelijk mag verhalen[12]. Een gemeente past in het exploitatieplan voor de toerekening van de kosten de PTP toe.
Onder de Ow is het in tegenstelling tot de Wro mogelijk om publiekrechtelijk financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen[13] te verhalen. De financiële bijdragen zijn niet beperkt tot de kostensoortenlijst of de PTP.

Wanneer het 'reguliere kostenverhaal' anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld met een anterieure overeenkomst bij een private ontwikkeling of met de uitgifte van bouwgrond bij een gemeentelijke grondexploitatie dan vervalt de verplichting om een exploitatieplan (of onder de Ow kostenverhaalsregels/voorschriften) vast te stellen.

Privaatrechtelijke spoor

De wetgever en ook Vught geven de voorkeur aan het privaatrechtelijke spoor, ook wel het anterieure spoor genoemd. Dit houdt in dat de gemeente met de ontwikkelende partij afspraken maakt over het (voorgenomen) bouwplan. De afspraken betreffen de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering en ook het kostenverhaal. Deze afspraken leggen de gemeente en de ontwikkelende partij vast in een anterieure overeenkomst. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die de gemeente en de ontwikkelende partij ondertekenen, voordat de planologische maatregel wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is vormvrij en vrijwillig voor beide partijen. Dit betekent dat de gemeente en de ontwikkelende partij maatwerk kunnen toepassen. Dit betekent ook dat de mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen ruimer zijn. Hier gelden wel grenzen. In de eerste plaats kunnen onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen niet doorberekend worden. In tweede plaats moeten gemeente altijd de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgen en moet het kostenverhaal redelijk en billijk zijn. Het vaststellen van deze nota geeft transparant de kaders voor het kostenverhaal en hierdoor geeft het particuliere grondexploitanten vooraf duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarden om te voldoen aan de beginselen van behoorlijk algemeen bestuur en om de redelijkheid en billijkheid te waarborgen. In de derde plaats mogen gemeente geen baatafroming plegen, dus de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Deze nota geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafroming uit.

Onder de Ow worden het publiekrechtelijk kostenverhaal geïntegreerd met kostenverhaalsregels in het omgevingsplan, het projectbesluit of met kostenverhaalsvoorschriften bij een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Het kostenverhaal betreft hier het reguliere kostenverhaal en kan het kostenverhaal van financiële bijdragen bevatten.

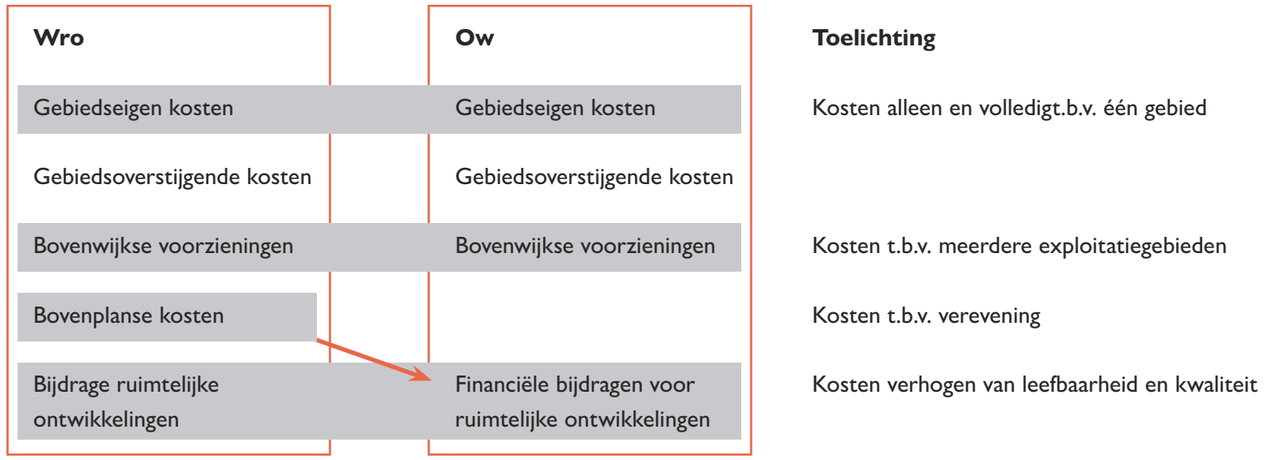


Figuur 1 Publiekrechtelijk of privaatrechtelijk spoor

12 artikel 6.2.5 Bro omschrijft wat verstaan wordt onder voorzieningen. In de Ow worden ze 'werken, werkzaamheden en maatregelen' genoemd en omschreven in onderdeel A8 van bijlage IV Ob.
13 er is een voorhangversie bekend van het ontwerpbesluit nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiele bijdrage. Deze versie is in januari 2021 vrijgegeven. Er is inmiddels een nieuwe versie in de besluitvorming, maar deze is nog niet openbaar.

Verhaalbare kosten

Vught kan de kosten, die in onderstaand figuur staan, verhalen onder de Wro en Ow. In bijlage III staat een nadere uitleg over deze verhaalbare kosten onder zowel de Wro als de Ow.



Figuur 2 Verhaalbare kosten

Gebiedseigen kosten

De gebiedseigen kosten betreffen:

1. gemeentelijke plan- en apparaatskosten
   de inzet van ambtenaren en bestuur om een bouwplan te onderzoeken naar de ruimtelijke en economische uitvoerbaarheid en om het bouwplan planologisch in te passen. Hieronder vallen ook de onderzoeken[14] die bijvoorbeeld in het kader van de planologische maatregel of de aanleg van openbare voorzieningen worden verricht.
2. bouw- en woonrijp maken
   de kosten voor de aanleg of aanpassingen van infrastructuur en voorzieningen in het openbaar gebied, die alleen nodig zijn en van dienst zijn voor het betreffende bouwplan. De kostensoortenlijst[15] geeft aan wat verstaan wordt onder investeringen in voorzieningen; zie bijlage IV. De kostensoortenlijst is limitatief. Dit betekent dat de gemeente de investeringen of kosten voor werken en werkzaamheden die niet op deze lijst staan, volgens het wettelijk kader niet mag verhalen. De bouw van maatschappelijke voorzieningen, zoals een theater of een school, zijn geen voorziening volgens dit wettelijk kader en daarom kan de gemeente de kosten voor deze voorzieningen niet verhalen. De kostensoortenlijst gaat over de kosten van aanleg van (openbare) voorzieningen, zoals wegen, groen, water, inclusief eventuele verwerving en sloop van opstallen. Onderhoudskosten of vervangingsinvesteringen vallen hier dus niet onder.
3. planschade[16]
   vergoeding van de planschade veroorzaakt door het betreffende bouwplan.

14 artikel 6.2.4 sub a Bro
15 artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro en artikel 8.15 (tabel A en B van bijlage IV) Ob
16 planschade wordt in afdeling 6.1 Wro geregeld en onder de Ow valt dit onder nadeelcompensatie (hoofdstuk 15 Ow)

Gebiedsoverstijgende kosten

Er zijn drie soorten gebiedsoverstijgende kosten, namelijk bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en de bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Bovenwijkse voorzieningen

Een voorziening is een bovenwijkse voorziening als de voorziening ten dienste staat aan meer dan één exploitatiegebied. Bij kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor, dus met een exploitatieplan, schrijft het wettelijk kader voor dat een bovenwijkse voorziening moet voldoen aan drie cumulatieve criteria van PTP. Bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor is de gemeente niet verplicht deze criteria toe te passen. De term ‘voorziening’ is in de Ow vervangen door ‘werken, werkzaamheden en maatregelen’.
De kostensoortenlijst[17] geeft aan wat verstaan wordt onder investeringen in voorzieningen; zie bijlage IV.

Bovenplanse kosten

De Wro[18] biedt de mogelijkheid om tekorten en overschotten tussen verschillende exploitatiegebieden met een ruimtelijke, functionele samenhang te verevenen. Locaties met een positief resultaat dragen bij aan locaties met een negatief resultaat. Denk hierbij aan de verevening sociale woningbouw. Het is een vereiste dat de grondslag voor de bovenplanse kosten vastligt in een structuurvisie. In de Ow zijn de bovenplanse kosten onderdeel van de publiekrechtelijke financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

17 artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro en artikel 8.15 (tabel A en B van bijlage IV) Ob
18 artikel 6.13 lid 7 Wro

BIJDRAGEN VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Gemeenten mogen onder de Wro[19] een vrijwillige bijdrage afspreken voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en sportvoorzieningen. De kosten kunnen onderdeel zijn van de kostensoortenlijst, maar dat is geen vereiste. Hiermee kunnen bijvoorbeeld ook de bouwkosten van maatschappelijke functies worden doorberekend. De PTP is hier niet van toepassing, maar er dient wel een samenhang te zijn tussen de betalende plannen en de investeringen. Deze bijdrage is vrijwillig en kan een gemeente onder de Wro alleen privaatrechtelijk overeenkomen, dus met een anterieure overeenkomst. Het is een vereiste dat de onderbouwing van de bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen verankerd is in een structuurvisie.

In de Ow blijft de financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen[20] mogelijk. Nieuw in de Ow is dat:

- de samenhang tussen de ontwikkelingen (investeringen) waarvoor de bijdrage gevraagd wordt en de betalende plannen in de omgevingsvisie of omgevingsprogramma verplicht wordt vastgelegd;
- deze vrijwillige bijdrage overeengekomen kan worden bij plannen, die niet onder de definitie van bouwplannen ('activiteiten' genoemd in de Ow) vallen, bijvoorbeeld de omzetting van recreatiewoningen naar permanente bewoning[21];
- de mogelijkheid bestaat om met de Ow een bijdrage publiekrechtelijk af te dwingen door deze op te nemen in de kostenverhaalsregels van een Omgevingsplan[22]. De exacte reikwijdte en uitwerking van deze nieuwe mogelijkheid moet nog in een AMvB vastgelegd worden[23].

Tussen de verschillende categorieën van gebiedsoverstijgende kosten is een zekere overlap. Onderzoek naar de toepassing in de praktijk laat zien dat veel gemeenten kosten verhalen als bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, die ook als bovenwijkse voorzieningen aangemerkt kunnen worden en viceversa[24]. Ook onder de Ow zijn de grenzen tussen bovenwijkse voorzieningen en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling op dit moment onduidelijk[25].

19 artikel 6.24 lid 1 onder a Wro
20 artikel 13.22 t/m 13.24 Ow
21 artikel 8.20 Ob, in de Wro is dit niet expliciet beschreven, maar er bestaat wel jurisprudentie die gemeenten deze mogelijkheid bieden (zie artikel 'Omvang met wettelijk niet verplicht kostenverhaal', D. Muñoz Gielen, Vakblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling, februari 2022)
22 artikel 13.23 en 13.24 Ow
23 er is een voorhangversie bekend van het ontwerpbesluit nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiele bijdrage. Deze versie is in januari 2021 vrijgegeven. Er is inmiddels een nieuwe versie in de besluitvorming, maar deze is nog niet openbaar.
24 Rapportage naar het gebruik van art. 6.24, lid 1 onder a Wro, IHS Erasmus Universiteit Rotterdam, juni 2019.
25 De voorhangversie ontwerpbesluit voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen geeft geen duidelijkheid onderscheid tussen bovenwijkse voorzieningen en voorzieningen waarvoor een financiële bijdrage gevraagd kan worden. Nadat de definitieve AMvB openbaar is, moet blijken of deze onduidelijkheid weggenomen is.

WAT VERANDERT ER ONDER DE OW?

Kostenverhaal
Het kostenverhaal in de Ow wordt bij voorkeur via een (anterieure) overeenkomst en dus privaatrechtelijk geregeld. Blijft een overeenkomst uit, dan kan de publiekrechtelijke weg worden bewandeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. Kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling (met tijdvak), waarbij een concreet eindbeeld en tijdvak van de ontwikkeling bestaat;
2. Kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling (zonder tijdvak), waarbij geen concreet tijdvak en eindbeeld aanwezig is.

Het publiekrechtelijk kostenverhaal wordt geïntegreerd met kostenverhaalsregels/voorschriften in het omgevingsplan, het projectbesluit of met kostenverhaalsvoorschriften bij een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA). Een exploitatieplan is niet meer aan de orde.

In de Ow krijgt de financiële bijdragen voor verbeteren kwaliteit fysieke leefomgeving een stevigere publiekrechtelijke verankering. Daarmee wordt de bijdragen ruimtelijke ontwikkeling ook publiekrechtelijk afdwingbaar en zijn deze straks niet langer alleen een 'vrijwillige bijdrage'. Hiervoor dienen de maatregelen wel te zijn opgenomen in een omgevingsvisie of omgevingsprogramma.

Onder de publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen zijn de navolgende investeringen verhaalbaar:

a. kwalitatieve verbeteringen landschap, natuur, water, of stikstofbalans;
b. netwerkvoorzieningen voor infra (auto, fiets, OV) en recreatie met gemeentelijke of regionaal belang (dit zijn de bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau);
c. realisatie sociale woningbouw buiten plangebied binnen een gemeente of regio;
d. stedelijke herstructurering / sloop van woningen.

Voor deze investeringen zijn de PTP criteria niet cumulatief van toepassing. Er dient een functionele samenhang te bestaan tussen de investering en de ontwikkeling / activiteit. De kosten op basis van de financiële bijdragen kunnen alleen worden verhaald als de bekostiging van deze investering niet anderszins is verzekerd. De AMvB over de financiële bijdrage is op moment van vaststelling van deze nota nog concept en een aangepaste versie daarvan is niet openbaar beschikbaar.

Verder is het de bedoeling dat in de Ow de kostensoortenlijst (artikel 8.15 Ob en bijlage IV Ob) wordt aangevuld met actuele, voorkomende investeringen in het openbaar gebied. Denk hierbij aan investeringen voor klimaatadaptie, energietransitie en nieuwe mobiliteitsconcepten.

BIJLAGE III SCHEMATISCHE UITLEG VERHAALBARE KOSTEN

WRO				
Kosten	Uitleg	Privaat-rechtelijk verhaalbaar	Publiek-rechtelijk verhaalbaar	Opnemen in de structuurvisie?
Gebiedseigen kosten *(artikel 6.13 lid 1 onder c Wro)*	Dit zijn de kosten die de gemeente maakt om een bouwplan (fysiek) mogelijk te maken. Denk hierbij aan kosten van aanleg en aanpassingen van voorzieningen, zoals wegen, riolering, groen, de plankosten voor de planologische procedure en planschadevergoedingen.	Ja	Ja	Nee
Bovenwijkse voorzieningen *(artikel 6.13 lid 6 Wro)*	Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaald exploitatiegebied. De voorziening kan zowel binnen als buiten het exploitatiegebied liggen. Denk hierbij aan infrastructurele werken en openbaar groen. Voorbeelden zijn rondwegen, rotondes, snelfietspaden en een stadspark.	Ja	Ja, mits voldaan aan PTP	Kan, maar niet verplicht.
Bovenplanse kosten *(artikel 6.13 lid 7 Wro)*	Verevening van kosten en opbrengsten tussen locaties met ruimtelijke en functionele samenhang. Locaties met een positief resultaat dragen bij aan locaties met een negatief resultaat.	Ja	Ja, mits voldaan aan PTP	Verplicht om ruimtelijke en functionele samenhang aan te geven en bestedingen ten laste van het fonds te laten komen
Bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen *(artikel 6.24 lid 1 onder a Wro)*	Dit is een vrijwillige bijdrage voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en sport voorzieningen.	Ja	Nee	Ja, verplicht om koppeling tussen opgaven en ontwikkelingen aan te geven

OW				
Kosten	Uitleg	Privaat-rechtelijk verhaalbaar	Publiek-rechtelijk verhaalbaar	Opnemen in de omgevingsvisie- of programma?
Gebiedseigen kosten *(artikel 8.15 Ob, bijlage IV)*	Dit zijn de kosten die de gemeente maakt om een bouwplan (fysiek) mogelijk te maken. Denk hierbij aan kosten van aanleg en aanpassingen van voorzieningen, zoals wegen, riolering, groen, de plankosten voor de planologische procedure en planschadevergoedingen.	Ja, verplicht	Ja, verplicht	Nee
Bovenwijkse voorzieningen *(artikel 13.11 en art 13.21 Ow)*	Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaald exploitatiegebied. De voorziening kan zowel binnen als buiten het exploitatiegebied liggen. Denk hierbij aan infrastructurele werken en openbaar groen.	Ja, verplicht	Ja, mits voldaan aan PTP, verplicht	Kan, maar niet verplicht.
Financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen: afdwingbare financiële bijdragen - *artikel 13.23 en 13.24 Ow* vrijwilllige financiële bijdragen - *artikel 13.22 Ow*	"Dit is een bijdrage voor investeringen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Hieronder vallen: • het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden • aanleg en wijziging van natuurgebieden • aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang • aanleg van recreatieve voorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur • ontwikkelingen gericht om het bereiken van een naar prijsklassen evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad"	Ja, bevoegdheid	Ja, bevoegdheid	Ja, verplicht, er is een functionele samenhang en de bekostiging is niet anderszins

BIJLAGE IV KOSTENSOORTENLIJST ARTIKEL 6.2.3 T/M 6.2.5

Kostensoortenlijst - artikel 6.2.3 Bro

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Kostensoortenlijst - artikel 6.2.4 Bro

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.
o. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
p. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
q. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
r. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
s. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
t. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
u. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
v. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
w. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

BIJLAGE V SPECIFICATIE INVESTERINGS- EN ONTWIKKELOPGAVE

Legenda

Investeringen

Woningbouwprojecten

Type

Concreet

Potentieel



Status	Investering	Eventueel nummer op de kaart
HARD **€ 53,4 MLN**	Rotonde Heun en Postweg	1
	Trap / brug Maurickplein	2
	N65 reconstructie	3
	PHS	4
	Brug Fort Isabella	5
	Overige investeringen	
ZACHT **€ 5,0 MLN**	Verbeteren fietsstructuur van zuidelijke hoofdstructuur	6
	Tweede langzaam verkeer ontsluiting Den Hoek	
	Snelfietsroute F2	
	Doorontwikkeling van het recreatieve routenetwerk van onder andere fietspaden, ommetjes en wandelpaden	
	Aanplanten nieuwe bomen in de drie kernen en bos buitengebied	
	Toeristische trekkers: Van Gogh Nationaal Park, Zuiderwaterlinie, Linie 1629 en herdenkingsjaar 2029	
	Doorontwikkeling van Nationaal Monument Kamp Vught en de directe omgeving	
	Overige investeringen	
AMBITIE **€ 2,7 MLN**	Herinrichting Esscheweg Zuid	
	Realiseren van een vrij liggend fietspad aan de Deutersestraat tussen Cromvoirt en Den Bosch	
	Overige investeringen	

Status	Ontwikkeling	Eventueel nummer op de kaart
CONCREET	Centrumplan Oost	1
	Rozenoord	2
	Wolfskamerweg	3
	Bibliotheek	4
	Molenven	5
	Gogelstraat (Villa le Monde)	6
	De Wieken	7
	Van Rijckevorselstraat	8
	De Braacken (Loof)	9
	Helvoirtseweg	10
	Achterstraat kernfase II	11
	Oude Landmandschool	12
	Martinilaan	13
	Kloostergoed Theresia	14
	Hart van de Baarzen	15
	Den Hoek	16
	Enexis	19
	De Hagen fase 2	20
	Overige initiatieven	
POTENTIEEL	Voorburg	17
	Laagstraat Kentalis	18
	Vijverbosweg	21
	Van der Valk	22
	Speeldoos	23
	Torenhofje	24
	Esscheweg 105	25
	Robbert coppens stichting	26
	Overige initiatieven	

Totaal concreet
Circa 1.000 woningen

Totaal potentieel
Circa 1.000 woningen,

BIJLAGE VI VOORBEELD BEREKENINGEN

Voorbeeld 1

Een ontwikkelende partij wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

Segment	m² bvo [a]	Wegings-factor [b]	Equivalenten gewogen programma [c]=[a]x[b]
Woningbouw	5.000	1,00	5.000
Detailhandel	2.500	0,25	625
Horeca	500	0,25	125
Totaal			5.750

	tarief [d]		bedrag [e]=[d]x[c]
Bijdrage gebieds-overstijgende kosten	€ 19,20		110.400

Voorbeeld 2

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

Segment	m² bvo [a]	Wegings-factor [b]	Equivalenten gewogen programma [c]=[a]x[b]
Woningbouw	5.000	1,00	5.000
Sloop maatschappelijk vastgoed	-2.500	0,25	-625
Totaal			4.375

	tarief [d]		bedrag [e]=[d]x[c]
Bijdrage gebieds-overstijgende kosten	€ 19,20		84.000

Voorbeeld 3

Een ontwikkelende partij wil recreatiewoningen omzetten naar permanente woningen:

Segment	m² bvo [a]	Wegings-factor [b]	Equivalenten gewogen programma [c]=[a]x[b]
Recreatiewoningen	-5.000	0,25	-1.250
Permanente woningbouw	6.000	1,00	6.000
Totaal			4.750

	tarief [d]		bedrag [e]=[d]x[c]
Bijdrage gebieds-overstijgende kosten	€ 19,20		91.200


de Avontuurlijk
TIELEMANS
HEKWERK BV



