Hilversum Mediastad



Programma Kostenverhaal en Financiële bijdrage

Bijlagen

Inhoud

Bijlage 1: Onderbouwing 5

Introductie 5

Afbakening 5

Plangebonden kosten 5

Rest kosten 6

Grenzen en criteria om kosten door te rekenen via de verschillende sporen en instrumenten 8

Met welke plannen mogen welke bijdragen worden gecontracteerd? 15

Vormeisen I: nodige beleidsmatige onderbouwing gebiedseigen en gebiedsoverstijgende bestedingen (het huiswerk van de gemeente) 17

Vormeisen II: nodige beleidsmatige onderbouwing vereveningsbijdrage sociale huurwoningen van corporaties (het huiswerk van de gemeente) 18

Concrete vertaling in Hilversum van alle criteria, grenzen en vormeisen, en gemaakte keuzes 19

Uitgangspunt inbrengwaarde grond in publiekrechtelijk kostenverhaal: WOZ-waarde 27

Bijlage 2: De bestedingen 28

Introductie 28

De bestedingen gebiedseigen 1221 en gebiedsoverstijgende kosten geheel Hilversum (verantwoording onder welke categorieën ze vallen) 28

Bestedingen gebiedseigen 1221 29

Bestedingen gebiedsoverstijgend geheel Hilversum – Mobiliteit 30

Bestedingen gebiedsoverstijgend geheel Hilversum – Groen en Blauw 32

Vereveningsbijdrage sociale huurwoningen van corporaties 33

Bijlage 3: De betalende nieuwbouwplannen 35

Introductie 35

Het betalend nieuwbouwprogramma 35

Bijlage 4: Toets proportionaliteit en tarieven 36
Introductie 36
1e toets Proportionaliteit: aandeel kosten voor rekening nieuwbouwprogramma dat profijt van heeft, en voor rekening bestaande stad die ook profijt heeft 36
2e toets Proportionaliteit: tarief per gewogen eenheid van nieuwbouw dat profijt heeft (tarieven zijn hoger bij functies die meer kunnen betalen) 40
Samenvatting tarieven 42
Bijlage 5: Protocol berekening bijdrage per nieuwbouwplan 44
Introductie 44
Protocol (hoe worden de bijdragen berekend) 44

Bijlage 1: Onderbouwing

Introductie

Hieronder wordt eerst de reikwijdte van het programma Kostenverhaal en financiële bijdragen aangegeven: voor welke bijdragen biedt dit programma een juridische basis. Vervolgens wordt op een systematische wijze ingegaan op de verschillende bestedingssoorten en wordt ook ingegaan op de vraag welke soorten bestedingen door te rekenen zijn via welke wettelijke titel. Ook wordt aangegeven welk beleid gemeenten moeten vastleggen om een bijdrage te mogen doorrekenen. En uiteindelijk wordt aangegeven hoe Hilversum dit beleid neerlegt in onderhavig programma Kostenverhaal en financiële bijdragen en hiermee alle nodige onderbouwing vastlegt.

Er wordt telkens gerefereerd aan het regime onder zowel de Wro alsook onder de Omgevingswet. Hiermee is onderhavig programma van toepassing op zowel plannen die onder het Wro-regime vallen (overgangsregeling) alsook op plannen die onder de Ow vallen. Onder de Wro vallen aanvragen omgevingsvergunning die uiterlijk 31 december 2023 zijn ingediend, en plannen die planologisch worden ingepast middels een nieuw bestemmingsplan waarvan het ontwerp ter inzage is gelegd uiterlijk op 31 december 2023. Op de rest van nieuwbouwplannen is de Omgevingswet van toepassing.

Afbakening

Op basis van dit programma Kostenverhaal en financiële bijdragen rekent Hilversum aan nieuwbouwplannen bestedingen door in:

- Extra sociale huurwoningen van corporaties om plannen te compenseren die onvoldoende van deze woningen realiseren.
- Openbare infrastructuur en voorzieningen:
    - Gebiedseigen 1221: de openbare infrastructuur en voorzieningen binnen ontwikkelgebied 1221 die alleen van dienst zijn voor de nieuwbouwplannen in dit ontwikkelgebied.
    - Gebiedsoverstijgend hele gemeente: de investeringen overal in Hilversum die van dienst zijn voor nieuwbouwplannen in de hele gemeente.

Andere soorten kosten die de gemeente maakt ten behoeve van nieuwbouwplannen worden apart berekend en zijn niet vastgelegd in dit programma. Dat zijn:

- Plangebonden kosten: ambtelijke plankosten, planschade en fysieke ingrepen gerelateerd aan specifieke bouwplannen (ze worden per aanvraag *ad hoc* berekend).
- Bijdrage aan mobiliteitsfonds (ze worden op basis van nota Parkeernormen berekend).

Plangebonden kosten

Dit zijn kosten die louter voor een klein exploitatiegebied worden gemaakt. Het gaat om het exploitatiegebied van een specifiek bouwplan, een of enkele gebouwen in een afgebakend, klein gebied. Deze kosten gaan over de ambtelijke plankosten, planschade en de kosten van fysieke ingrepen direct gerelateerd aan het bouwplan. De plangebonden kosten worden meestal binnen of net buiten het bouwplan gerealiseerd, maar ze kunnen ook worden gemaakt daarbuiten (bijvoorbeeld compenserende milieumaatregelen, of compensatie van verloren gegane natuurwaarde,

groen- en watervoorzieningen). In Hilversum worden de plangebonden kosten per specifiek bouwplan berekend, deze tarieven worden dus niet in onderhavig programma Kostenverhaal en financiële bijdragen vastgelegd.

Rest kosten

Naast de plangebonden kosten maakt de Wro en de Ow onderscheid in enkele andere soorten bestedingen. Ze zijn van nut voor grotere exploitatiegebieden waarin meerdere bouwplannen worden gerealiseerd (gebiedseigen) of voor meerdere exploitatiegebieden (gebiedsoverstijgend):

‘Bovenwijkse voorzieningen’

Maatregelen zoals gedefinieerd in de kostensoortenlijst arts. 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro, die niet alleen voor een specifiek klein bouwplan betekenis hebben, maar ook voor de omgeving. De ‘omgeving’ kan zijn een groot exploitatiegebied waarin het bouwplan zich bevindt, of ook andere exploitatiegebieden en zelfs de hele gemeente. De ‘omgeving’ gaat om nieuwbouwplannen en vaak ook bestaand vastgoed.

De term ‘voorzieningen’ wordt omschreven in art. 6.2.5 Bro, en betreft fysieke ingrepen/activiteiten/werken, zoals wegen, riolering, parkeerplaatsen, etc. Dus geen bouwkosten, behoudens aan het openbaar vervoer of de ondergrondse infrastructuur gerelateerde technische gebouwen of gebouwde parkeervoorzieningen. Het equivalent van bovenwijkse voorzieningen in de Omgevingswet zijn de aan het kostenverhaalgebied verplicht door te rekenen kosten die verder gaan dan de plangebonden kosten[1], die onder een tot zekere mate vergelijkbare kostensoortenlijst (bijlage IV bij art. 8.15 Ob) moeten vallen. Onder de Omgevingswet geldt ook een vergelijkbare definitie van ‘voorzieningen’ (genaamd ‘werken, werkzaamheden en maatregelen’ in onderdeel A8 van deze bijlage IV Ob).

‘Bovenplanse kosten’ (art. 6.13, lid 7 Wro)

De mogelijkheid om tekorten en overschotten te verrekenen tussen verschillende exploitatiegebieden waartussen een ruimtelijke-functionele relatie bestaat (bijvoorbeeld wonen met wonen, bedrijven met bedrijven, e.d.). Deze kosten kunnen ook, maar hoeven niet per se onder de kostensoortenlijst te vallen. In de Omgevingswet komt dit begrip niet meer voor, maar wel een ander die de inhoud van bovenplanse kosten dekt (en meer, zie ‘financiële bijdrage’ hieronder).

‘Financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen’ (art. 6.24, lid 1, onder a Wro; art. 13.22 Ow)

Bestedingen met een ruimere reikwijdte, zoals maatschappelijk gewenste functies waaronder natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen. Deze kosten kunnen ook, maar hoeven niet per se onder de kostensoortenlijst te vallen. In art. 13.22 Ow is een equivalent opgenomen onder de noemer ‘financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied’.

‘Financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied in omgevingsplan’ (arts. 13.23 en 13.24 Ow)

De Tweede Kamer introduceerde in oktober 2019, via een amendement op de Aanvullingswet grondeigendom Ow, een nieuw instrument, namelijk de mogelijkheid om de net omschreven financiële bijdrage

publiekrechtelijk af te dwingen[2]. Dit nieuwe instrument is inmiddels opgenomen in artikelen 13.23 en 13.24 Ow. De reikwijdte en de details van dit nieuwe instrument zijn inmiddels vastgelegd op 14 september 2022[3] en opgenomen in artikelen 8.21 en 8.22 Ob. Hieruit blijkt dat via dit nieuwe instrument de reikwijdte aan kosten van 'bovenplanse kosten' en een belangrijk deel (maar niet alles) van de financiële bijdrage doorberekend kunnen worden.

De nieuwe publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage (art. 13.23 en 13.24 Ow) heeft dus een beperktere reikwijdte dan de bijdrage die afgesproken kan worden in de anterieure overeenkomst (art. 13.22 Ow). Via de nieuwe regeling vervalt namelijk de mogelijkheid die privaatrechtelijk wel bestaat nu onder de Wro en onder de Ow om kosten te verhalen van '*belangrijke maatschappelijke functies, zoals* (…) *sport* (…) (en, red.) *culturele voorzieningen*'.[4] Met andere woorden: de mogelijkheid die er nu is onder de Wro en de Ow om privaatrechtelijk een bijdrage af te spreken voor de stichtingskosten (bouwkosten) van maatschappelijke voorzieningen, is er dus niet als gemeenten de nieuwe financiële bijdrage in het omgevingsplan vastleggen. Hetzelfde geldt voor een vereveningsbijdrage voor middensegment woningen: deze kan via de financiële bijdrage privaatrechtelijk worden afgesproken maar niet via de nieuwe regeling worden afgedwongen, die het alleen mogelijk maakt om een bijdrage voor sociale huur en koopwoningen vast te leggen in het omgevingsplan.

Overlap tussen categorieën kosten naar verwachting minder onder Ow

Tussen al deze categorieën is er onder de Wro een zekere overlap. Namelijk, er zijn vele bestedingen die onder meer van deze begrippen kunnen vallen. Hierdoor leven er veel misverstanden over de exacte begrenzing van elk categorie. Dat blijkt ook uit onderzoek naar de praktijk onder de Wro: bij voorbeeld er zijn veel gemeenten die kosten doorrekenen als financiële bijdrage die eigenlijk ook als bovenwijkse voorzieningen doorgerekend zouden kunnen worden en *viceversa*[5].

Onder de Ow zal dit overlap naar verwachting minder aan de orde zijn. Dat komt omdat het onderscheid tussen bovenwijkse voorzieningen (de op het kostenverhaalgebied verplicht te verhalen kosten die verder gaan dan plangebonden kosten, afdeling 13.6) en de financiële bijdrage (afdeling 13.7) helderder is.

---

[1] Art. 13.11, lid 1 Ow.
[2] Gewijzigd amendement Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet van kamerlid Ronnes c.s., Tweede Kamer, vergaderjaar 2019-2020, 35 133, nr. 34, aangenomen op 16 oktober 2019.
[3] 'Besluit van 14 september 2022 tot wijziging van het Omgevingsbesluit vanwege het aanwijzen van categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald'.
[4] Nota van Wijziging Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 5, p. 2). Een bijna identieke omschrijving, toegespitst op de financiële bijdrage, werd gegeven in de Memorie van Toelichting Wro: '*maatschappelijk belangrijke functies zoals* (…) *culturele voorzieningen'* (Kamerstukken II 2004/05, 30218, nr. 3, blz. 25).
[5] Zie IHS Erasmus Universiteit Rotterdam, *Rapportage naar het gebruik van art. 6.24, lid 1 onder a Wro (financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen)*, Eindversie 19/06/2019, in opdracht van BZK en VNG), blz. 16, 20 en 21. Te vinden op https://vng.nl/files/vng/publicaties/2019/rapport_onderzoek_art-6.24-wro.pdf

Grenzen en criteria om kosten door te rekenen via de verschillende sporen en instrumenten

Gemeenten zijn niet vrij om ongelimiteerd kosten door te berekenen aan nieuwbouwplannen. De reikwijdte en omvang van de door te rekenen kosten varieert per spoor en –instrument. Hieronder worden eerst de verschillende sporen en instrumenten opgesomd, vervolgens worden de nodige grenzen en randvoorwaarden uiteengezet en tenslotte wordt aangegeven wat de reikwijdte is van kosten die doorberekend mogen worden.

Sporen en –instrumenten om kosten door te rekenen

Publiekrechtelijk spoor

Via dit spoor kunnen kosten worden doorberekend zonder behoefte aan een anterieure overeenkomst. Dit zijn de publiekrechtelijke instrumenten:

- 'Regulier' kostenverhaal:
    - Exploitatieplan (Wro);
    - Kostenverhaalsregels en -voorschriften met tijdvak in omgevingsplan, omgevingsvergunning of projectbesluit (Ow);
    - Kostenverhaalsregels zonder tijdvak in omgevingsplan (Ow);
- Afdwingbare financiële bijdrage in omgevingsplan (Ow).

Privaatrechtelijk spoor

Door middel van een anterieure overeenkomst (Wro en Ow) kan een bijdrage worden afgesproken t.b.v. de kosten die publiekrechtelijk afdwingbaar zijn en meer:

- Onder de Wro is de financiële bijdrage niet publiekrechtelijk afdwingbaar, maar privaatrechtelijk kan deze bijdrage wel worden afgesproken;
- Onder de Ow is de financiële bijdrage wel publiekrechtelijk afdwingbaar, maar privaatrechtelijk mag deze financiële bijdrage iets ruimer zijn.

Grens publiek en privaat spoor: onderhouds- en exploitatiekosten niet verhaalbaar

In de kamerbehandeling van de Wro is een duidelijke grens getrokken: financiële bijdragen voor gebruik of beheer (dus instandhoudings-, onderhoud- en exploitatiekosten) mogen niet worden doorberekend, via welk spoor of instrument dan ook[6]. Er is wel een uitzondering hierop: het ongedekte tekort van exploitatiekosten van openbare parkeergarages mogen wel worden verhaald, zowel publiek- als privaatrechtelijk. Dit geldt ook onder de Ow.

Grens publiek en privaat spoor: baatafroming niet toegestaan

Uit de parlementaire behandeling van de Wro blijkt dat baatafroming niet is toegestaan, waarmee bedoeld wordt dat de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt en niet het afromen van een stijging van de waarde van het onroerende goed van de eigenaar[7].

---

[6] Blz. 7 Memorie van Antwoord (Kamerstuk I 2006/07, 30218, D); blz. 3 Nadere Memorie van Antwoord (Kamerstukken I 2006/07, 30 218, G).
[7] Blz. 20 Memorie van Antwoord (Kamerstuk I 2007/2008, 30218, D) sluit afroming van waardestijging als gevolg van planologische besluiten expliciet uit.

Onder de Ow is baatafroming ook niet toegestaan. Dat wordt niet alleen vastgelegd voor het 'regulier' kostenverhaal (afd. 13.6) maar tevens voor de financiële bijdrage (afd. 13.7). Het Besluit 14 september 2022 schrijft namelijk voor dat gemeenten telkens de bestedingsdoelen van financiële bijdragen concreet moeten maken, zodat baatafroming wordt uitgesloten.

Grens privaat spoor: begrenzing contractsvrijheid

Voor anterieure overeenkomsten geldt dat de contractsvrijheid van de gemeente beperkt wordt door zowel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur alsmede de op basis van het burgerlijk wetboek geldende redelijkheid en billijkheid. Een gemeente moet gelet hierop bij het aangaan van een overeenkomst zorgvuldig de betrokken belangen wegen en mag haar bevoegdheid niet gebruiken voor een ander doel dan zij is toegekend (betaalplanologie is niet toegestaan). Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst is immers sprake van een zekere afhankelijkheid van de tegenpartij van de gemeente: zonder vaststelling van de planologische maatregel krijgt zij niet de mogelijkheid haar grond te bebouwen. De gemeente mag van deze situatie geen gebruik maken om een onredelijk hoge financiële bijdrage te vragen.

Criteria 'regulier' kostenverhaal: kostensoortenlijst & p/t/p

Om kosten door te rekenen via het 'regulier' kostenverhaal (dus exploitatieplannen Wro en kostenverhaalsregels/-voorschriften, met en zonder tijdvak afd. 13.6 Ow) dienen ze te voldoen aan twee criteria: de kostensoortenlijst en de p/t/p-criteria.

Kostensoortenlijst

Via het 'regulier' kostenverhaal mag aan nieuwbouwplannen alleen die bestedingen worden doorberekend die voldoen aan de kostensoortenlijst[8]. Onder de kostensoortenlijst vallen de waarde van grond en opstallen, de kosten van het vrijmaken, slopen en saneren ervan, de kosten van onderzoek en ambtelijke inzet ('plankosten') en planschade ('planschadekosten'), en de kosten van 'voorzieningen' (wegen, openbare ruimte, ondergrondse infrastructuur, parkeerplaatsen, gebouwen t.b.v. het openbaar vervoer or ondergrondse infrastructuur, gebouwde parkeervoorzieningen e.d.). Onder de kostensoortenlijst vallen dus niet de stichtingskosten (bouwkosten) van maatschappelijke gebouwen (sporthallen, cultuur- of buurthuizen, gezondheidszorg, onderwijs e.d.) of betaalbare woningen.

Profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit

Ook moeten deze bestedingen voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (p/t/p)[9]:

- Profijt: het exploitatiegebied moet voordeel hebben van de besteding;
- Toerekenbaarheid: het exploitatiegebied geeft (mede) aanleiding om de begrote besteding te realiseren (causaliteit);

---

[8] De kostensoortenlijst is opgenomen in artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro en in Bijlage IV Ob.
[9] De p/t/p criteria zijn opgenomen in art. 6.13.6 Wro en in art. 13.11, lid 1 Ow.

- Proportionaliteit: indien meerdere exploitatiegebieden profijt hebben van de besteding, moeten de kosten van deze besteding naar evenredigheid worden verdeeld.

Criteria financiële bijdrage: functionele samenhang & proportionaliteit & categorieën

Via de nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage in omgevingsplan én in anterieure overeenkomsten kunnen bestedingen worden doorberekend die voldoen aan mildere criteria: kosten mogen ook buiten de kostensoortenlijst vallen en er volstaat wanneer er sprake is van een functionele samenhang, van proportionaliteit en wanneer ze passen binnen specifieke categorieën.

Functionele samenhang (profijt of complementariteit)

Er moet sprake zijn van een functionele samenhang tussen het betalend exploitatiegebied en de bestedingen. Wanneer is er sprake van functionele samenhang? Tot het besluit 14 september 2022 was er veel onduidelijkheid over dit begrip. Middels dit besluit heeft de wetgever zich voor het eerst duidelijker uitgesproken over wat het onder 'functionele samenhang' verstaat[10]. Er is sprake van functionele samenhang in twee situaties:

Er is sprake van profijt: het exploitatiegebied heeft profijt van de maatregelen, hetgeen op twee manieren aan de orde kan zijn:

De bewoners en gebruikers van het betalende exploitatiegebied zullen redelijkerwijs in de toekomst gebruik kunnen maken van de maatregel, bijvoorbeeld van de te realiseren wegen en fietspaden.

De maatregelen hebben een positief uitstralingseffect op het exploitatiegebied, zoals bijvoorbeeld parken dat doen op de omgeving waarin ze liggen, of nieuwe wegen op de verkeersafwikkeling van hele wijken of zelfs de hele gemeente, of de sanering van verpauperde wijken op de leefbaarheid en bereikbaarheid van omliggende gebieden.

Er is sprake van complementariteit in functies: zowel het betalende nieuwbouwplan als de maatregelen betreffen functies die in gemeentelijk beleid in samenhang worden gezien. De maatregelen zijn nodig om verliesgevende functies in bepaalde locaties te realiseren (bv sociale woningen), en het betalende plan betreft de winstgevende onderdelen van dezelfde functie (bv bouw van vrije markt woningen). Het betalende plan hoeft ruimtelijk gezien geen profijt te ondervinden van de bouw van sociale woningen elders, het volstaat met het feit dat beide functies in samenhang worden gezien. Financieel gezien profiteert de ontwikkelaar trouwens wel omdat hij geen of minder sociale woningen hoeft te realiseren. Maar het is geen voorwaarde dat er sprake is van financieel gewin, dus bijvoorbeeld nieuwe bedrijventerreinen kunnen een bijdrage worden gevraagd om verpauperde bedrijventerreinen te revitaliseren, ook als de nieuwe bedrijventerreinen noch ruimtelijk noch financieel hiervan profiteren. Het volstaat dat beide functies (sociale en vrijemarkt woningen respectievelijk nieuwe en verpauperde bedrijventerreinen) in beleid in samenhang worden gezien.

Er hoeft maar sprake te zijn van profijt of complementariteit, opdat sprake is van een functionele samenhang. Er is dus geen behoefte aan

[10] Nota van Toelichting Besluit 14 september 2022, paragraaf 3.2.

causaliteit (toerekenbaarheid) om sprake te zijn van een functionele samenhang.

Proportionaliteit

Noch het besluit 14 september 2022 noch de 'Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet' hebben het expliciet over de behoefte aan een proportionele toedeling van financiële bijdragen aan de verschillende exploitatiegebieden die profiteren van een investering. Wel heeft dit besluit het over de noodzaak om gemeentelijke plannen evenredig te behandelen als de particuliere plannen[11]. Dit sluit ook aan bij de geest van het kostenverhaal in het algemeen: dat sprake is van proportionaliteit in de toedeling van kosten.

Past binnen categorieën

Tenslotte, kosten dienen te passen binnen een of meerdere van de 'categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald' die in het Besluit 14 september 2022 zijn vastgelegd. Samengevat zijn dat investeringen (art. 8.21, lid 1 Ob):

- Ter verbetering van landschappelijke waarden (onder a),
- Ter vermindering van stikstofdepositie of bescherming en verbetering chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen (onder b),
- In infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijke of regionaal belang (onder c),
- In recreatievoorzieningen van de gemeentelijke of regionale groenstructuur (onder d Ob),
- In sociale huur- of koopwoningen (onder e),
- In stedelijke herstructurering (onder f).

Onderscheid tussen 'regulier' kostenverhaal en financiële bijdrage

Het besluit van 14 september 2022 heeft duidelijk gemaakt dat kosten die op basis van de wettelijke criteria via 13.6 Ow verhaald moeten worden, niet via 13.7 mogen worden doorberekend. Dit wil zeggen dat wanneer kosten voldoen aan de wettelijke criteria van het 'regulier' kostenverhaal, ze niet als financiële bijdragen mogen worden doorberekend. Kosten die niet voldoen aan de wettelijke criteria van het 'regulier' kostenverhaal, maar wel aan de wettelijke criteria voor de financiële bijdrage, mogen dan (geen verplichting) worden doorberekend als financiële bijdragen. Hierboven zijn de wettelijke criteria voor zowel het 'regulier' kostenverhaal als de financiële bijdrage uiteengezet, samengevat:

Wettelijke criteria 'regulier kostenverhaal':

- Kosten moeten passen onder de kostensoortenlijst, én
- Kosten moeten voldoen aan de p/t/p criteria.

Wettelijke criteria 'financiële bijdrage':

- Kosten voldoen niet aan een of meerdere van de criteria van het 'regulier' kostenverhaal, én
- Kosten passen binnen de categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald, én
- Kosten hebben een functionele samenhang met de betalende plannen, én
- Kosten voldoen aan het proportionaliteit-criterium.

[11] Besluit 14 september 2022, Nota van Toelichting, paragraaf 5.2.

De mogelijkheid bestaat dat dezelfde infrastructuur deels verhaalbaar is via 13.6 (dat deel dat verplicht verhaald moet worden omdat het voldoet aan de wettelijke criteria voor het ‘regulier’ kostenverhaal) en deels via 13.7 (dat deel dat niet verplicht moet worden verhaald maar wel voldoet aan de wettelijke criteria voor de financiële bijdrage), zolang deze kosten niet twee keer bij hetzelfde plan in rekening worden gebracht. Kortom, zolang dubbele belasting wordt voorkomen[12].

[12] Zie Nota van Toelichting besluit 14 september 2022, artikelsgewijze toelichting van art. 8.21, tweede lid Omgevingsbesluit.

Samenvatting tot dusver over de criteria per spoor en instrument

De verschillende criteria per spoor en instrument worden schematisch weergegeven in onderstaande tabel:

Spoor/ Instrument om kosten door te rekenen	**Kostensoortenlijst & relatie bestedingen-exploitatiegebieden**	**Grenzen: begrenzing contractsvrijheid & onderhouds- en exploitatiekosten en baatafroming uitgesloten**
Publiekrechtelijk		-Zorgvuldige belangenafweging en geen misbruik van bevoegdheid -Onderhouds- en exploitatiekosten mogen niet worden verhaald (behalve tekort openbare parkeergarages). -Bijdragen moeten altijd gebaseerd zijn op concrete kosten die de gemeente maakt (dit om baatafroming te voorkomen)
Exploitatieplan (Wro)	-Binnen kostensoortenlijst -P/t/p	
Kostenverhaalsregels met tijdvak (Ow)	Idem als boven	
Kostenverhaalsregels zonder tijdvak (Ow)	Idem als boven	
Afdwingbare financiële bijdrage in omgevingsplan (Ow)	-Binnen en buiten kostensoortenlijst. -Wel binnen categorieën kosten zoals uitgewerkt in Besluit 14 september 2022 -Functionele samenhang -Proportionaliteit	
Privaatrechtelijk		
Anterieure overeenkomst (Wro en Ow)	-Binnen en buiten kostensoortenlijst. -Ruimere categorieën kosten dan in Afdwingbare financiële bijdrage o.g. in omgevingsplan -Functionele samenhang -Proportionaliteit	

Uit deze grenzen en criteria, en uit andere wettelijke voorschriften, vloeien voort een aantal vormeisen waaraan het gemeentelijk kostenverhaalbeleid moet voldoen. Maar voordat deze vormeisen worden uiteengezet, eerst de vraag met welke plannen mogen gemeenten contracteren over een exploitatiebijdrage. Dit is relevant om in Bijlage Protocol berekening bijdrage per bouwplan te bepalen aan welke plannen de gemeente een bijdrage gaat vragen

Met welke plannen mogen welke bijdragen worden gecontracteerd?

De Wro bevat de plicht om het 'regulier' kostenverhaal (plangebonden kosten en bovenwijkse voorzieningen)[13] te verzekeren wanneer sprake is van 'aangewezen bouwplannen'. Als deze kosten niet anderszins zijn verzekerd en de gemeente niet bereid is om deze kosten zelf te dekken, dan dient de gemeente deze kosten op de aanvrager van het aangewezen bouwplan te verhalen. Er is dus sprake van een soort indirecte kostenverhaalplicht.

Artikel 6.24 Wro bevat een titel om een overeenkomst aan te gaan over alle soorten kosten, dus niet alleen plangebonden kosten en bovenwijkse voorzieningen, maar ook bovenplanse kosten en financiële bijdragen. En de mogelijkheid om te contracteren wordt in dit wetsartikel niet begrensd tot aangewezen bouwplannen. Daarnaast bevat art. 6.4a Wro specifiek een titel om een overeenkomst aan te gaan over planschade (een soort plangebonden kosten), zonder deze mogelijkheid te beperken tot aangewezen bouwplannen. Op basis van zowel art. 6.24 als 6.4a Wro is inmiddels jurisprudentie ontstaan die gemeenten die te maken hebben met aanvragen die geen aangewezen bouwplannen zijn maar wel kosten veroorzaken, de mogelijkheid geeft (geen verplichting) om deze kosten privaatrechtelijk te verhalen. Kortom, ook als een aanvraag niet kostenverhaalplichtig is (omdat het geen aangewezen bouwplan betreft), mogen gemeenten alle kostensoorten op de initiatiefnemer verhalen middels een privaatrechtelijke overeenkomst.

In de Omgevingswet is wel een directe kostenverhaalplicht opgenomen (art. 13.11 Ow): gemeenten moeten plangebonden kosten en bovenwijkse voorzieningen verhalen op initiatiefnemers van aanvragen die kostenverhaalsplichtig zijn (dus bij aangewezen 'activiteiten'), tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. Een ander verschil met de Wro is dat de Ow geen mogelijkheid meer biedt aan gemeenten om te contracteren over alle soorten kosten en ook mag niet meer altijd gecontracteerd worden met niet-kostenverhaalplichtige aanvragen.

Kortom, de mogelijkheid om te contracteren wordt in de Ow scherper afgebakend dan in de Wro:

- Voor de verplicht te verhalen kosten ('regulier' kostenverhaal: plangebonden kosten en bovenwijkse voorzieningen) mag, in tegenstelling tot de Wro, alleen gecontracteerd worden met aanvragers van kostenverhaalplichtige plannen (art. 8.13 Ob). Voor niet-kostenverhaalplichtige aanvragen vervalt dus de mogelijkheid die er nu wel is om te contracteren over het regulier kostenverhaal.
- Een uitzondering betreft de planschadekosten (een soort plangebonden kosten), die zowel in de Wro (art. 6.4a) als in de Ow (art. 13.3c, nu genaamd nadeelcompensatie) een aparte, specifieke titel hebben om te contracteren, ook met niet-kostenverhaalplichtige activiteiten. Hier verandert dus niks t.o.v. de Wro.
- Financiële bijdragen mogen gecontracteerd worden met activiteiten die omschreven zijn in art. 8.20 Ob: dit zijn de kostenverhaalplichtige activiteiten uit 8.13 Ob plus ook andere activiteiten:

[13] De Wro heeft het over de verplichting om de 'kosten van de grondexploitatie' te verzekeren. Uit art. 6.24 lid 1 onder a jo. art. 6.13 lid 1 onder c onder 1o en 2o Wro blijkt dat de 'kosten van de grondexploitatie' die kosten zijn die vallen onder de kostensoortenlijst. Aangezien gebiedseigen kosten en bovenwijkse voorzieningen onder de kostensoortenlijst vallen, zijn ze de 'kosten van de grondexploitatie'.

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

- Kortom, met niet kostenverhaalplichtige plannen die passen in art. 8.20 Ob mag wél een financiële bijdrage worden gecontracteerd. De reikwijdte in art. 8.20 Ob is beperkter dan onder de Wro, waar in principe met alle type aanvragen een overeenkomst mocht worden aangegaan over een financiële bijdrage. Kortom, met aanvragen die buiten art. 8.20 en 8.13 Ob vallen mag dus niet meer een financiële bijdrage worden gecontracteerd.

OVER WELKE KOSTEN MAG EEN BIJDRAGE GECONTRACTEERD WORDEN MET WELKE AANVRAGEN?				
Soorten kosten	**Wet ruimtelijke ordening**		**Omgevingswet**	
	Kostenverhaalplichtige aanvragen	**Niet-Kostenverhaalplichtige aanvragen**	**Kostenverhaalplichtige aanvragen**	**Niet-Kostenverhaalplichtige aanvragen**
Plangebonden kosten en bovenwijkse voorzieningen (‘regulier’ kostenverhaal)	ja	ja	ja	nee
Planschade kosten	ja	ja	ja	ja
Bovenplanse kosten	ja	ja	n.v.t.	
Financiële bijdrage	ja	ja	ja	Ja mits aanvraag past in art. 8.20 Ob

Hilversum kiest ervoor om de in dit Programma KV vastgelegde bijdragen alleen te verhalen op de kostenverhaalplichtige plannen. Hilversum ziet vooralsnog af van de mogelijkheid om een financiële bijdrage te vragen aan plannen die vallen onder art. 8.20 Ob maar niet kostenverhaalplichtig zijn.

Vormeisen I: nodige beleidsmatige onderbouwing gebiedseigen en gebiedsoverstijgende bestedingen (het huiswerk van de gemeente)

Uit eerdere paragrafen is gebleken wat de grenzen zijn van het kostenverhaal, en aan welke eisen moet worden voldaan per kostenverhaalspoor en -instrument. De vraag nu is wat moeten gemeenten, wanneer en waar vastleggen om de geschetste kostenverhaalmogelijkheden te mogen benutten.

Regulier kostenverhaal en financiële bijdrage: onderbouwing (1), (2) en (3) vooraf in nota Kostenverhaal

Zoals gezegd, de verkregen bijdragen moeten gebaseerd zijn op concrete kosten die de gemeente maakt en niet het afromen van een stijging van de waarde van het onroerende goed van de eigenaar ('baatafroming'). Ook moet worden bepaald of de bijdragen via het regulier kostenverhaal of via de financiële bijdrage worden verhaald. Logischerwijs dient de gemeente vooruitlopend op de beoordeling van concrete bouwinitiatieven de volgende onderbouwing op te nemen in beleid ('onderbouwing')[14]:

1) Doelbestemming:

   (1a) aan welke maatregelen wordt het geld uitgegeven (doel)?

   (1b) hoeveel kost elke maatregel aan de gemeente?

   (1c) in hoeverre zijn deze bestedingsvoornemens realistisch?

   (1d) passen de maatregelen onder de kostensoortenlijst?

2) Toedeling aan betalende plannen:

   (2a) aan welke gebieden/locaties worden de kosten doorberekend?

   (2b) hoe wordt de bijdrage berekend en toebedeeld aan elke nieuwbouwplan?

   (2c) op basis van welke juridisch titel worden de kosten doorberekend? Via het 'regulier' kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) of via de financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow)?

3) Relatie tussen maatregelen en betalende plannen:

   (3a) of en zo ja welke functionele samenhang is er tussen maatregelen en welke gebieden/locaties, oftewel of er sprake is van profijt en/of complementariteit.

   (3b) of en zo ja welke causale relatie is er tussen maatregelen en welke gebieden/locaties.

[14] De stelling hier dat baatafroming van tevoren dient te worden uitgesloten in vastgesteld beleid en achteraf verantwoord leunt op enerzijds onderzoek van IHS Erasmus Universiteit Rotterdam (Rapportage naar het gebruik van art. 6.24, lid 1 onder a Wro -financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen-, Eindversie 19/06/2019, in opdracht van BZK en VNG, blz. 19-20). Deze stelling leunt anderzijds op de nieuwe regeling publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage. Hier wordt meerdere malen vastgelegd dat voordat het bouwinitiatief zich voordoet, duidelijk moet zijn dat de bijdrage naar noodzakelijke kosten moet gaan en niet naar andere (beleids)doelen.

Financiële bijdrage: onderbouwing vooraf in structuurvisie, omgevingsvisie of programma

Voor de financiële bijdrage moet een structuurvisie (Wro), of omgevingsvisie of programma (Ow) van tevoren een 'basis' bieden[15]. Uit de kamerbehandeling Wro kan worden geconcludeerd dat het gaat om de 'functionele of ruimtelijke samenhang' op een hoger schaalniveau tussen het betalende exploitatiegebied en de besteding[16]. Uit het besluit 14 september 2022 waarin de nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage wordt geregeld blijkt concreter wat de 'functionele samenhang' inhoudt dat in een omgevingsvisie of programma moet zijn vastgelegd.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat tenminste in de structuurvisie, omgevingsvisie of programma het volgende moet worden vastgelegd:

i) De voorgenomen maatregelen met het oog op de beoogde ontwikkelingen: dit is hetzelfde als (1a),
ii) De betalende exploitatiegebieden: dit is hetzelfde als (2a), én
iii) De samenhang tussen beide: dit is hetzelfde als (3a).

[15] Art. 6.24.1.a, tweede deel zinsnede Wro spreekt namelijk over een bijdrage 'op basis van een vastgestelde structuurvisie', art. 13.22, lid 1 Ow spreekt over een bijdrage 'op basis van een omgevingsvisie of programma' en de Nota van Toelichting van het Besluit 14 september 2022 over de publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage heeft het meerder malen over het vastleggen van nodige onderbouwing in een omgevingsvisie of programma.
[16] Blz. 18 Nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II 2005/06, 30 218, nr. 6); blz. 25 Memorie van Toelichting (Kamerstuk I 2004/05, 30 218, nr. 3). Blz. 7 en 25 Memorie van Antwoord aan Eerste Kamer (Kamerstukken 2006-2007, 30 218 D).

Verantwoording achteraf (onderbouwing 4)

Achteraf moeten gemeenten verantwoording afleggen over de besteding van de bijdragen, zodat gewaarborgd wordt dat deze besteed zijn aan de maatregelen waarvoor ze gevraagd zijn en dus geen sprake is geweest van baatafroming. Deze verantwoording kan in een van de producten uit de begrotingscyclus, bijvoorbeeld het Meerjarenplan Grondexploitaties. In ieder geval is het transparant als de gemeente deze verantwoording opneemt in de nota kostenverhaal waarin bovengenoemde onderbouwing is opgenomen. Zo wordt bij elke actualisering van dit beleid verantwoord wat gedaan is met de tot dan toe verkregen middelen.

Hilversum legt voor het eerst een dergelijke nota kostenverhaal vast en zal daarom pas bij een komende actualisatie deze verantwoording geven.

Vormeisen II: nodige beleidsmatige onderbouwing vereveningsbijdrage sociale huurwoningen van corporaties (het huiswerk van de gemeente)

De eisen hier zijn dezelfde als voor andere financiële bijdragen, nogmaals:

- Onderbouwingen (1), (2) en (3) moeten zijn opgenomen in beleid,
- Daarvan moeten (1a), (2a) en (3a) opgenomen zijn in een structuurvisie, omgevingsvisie of programma, én
- Er dient achteraf verantwoording worden gegeven over de besteding van de verkregen bijdragen. Hilversum introduceert nu voor het eerst deze vereveningsbijdrage dus dit zal pas bij een komende actualisatie van dit programma Kostenverhaal en financiële bijdragen gebeuren.

Naast deze generieke eisen waar financiële bijdragen aan moeten voldoen heeft de artikelsgewijze toelichting van het Omgevingsbesluit specifiek voor deze vereveningsbijdrage een aanvullende eis gesteld (artikelsgewijze toelichting art. 8.21, onder e):

> "*Een tweede vereiste is dat het op een andere locatie realiseren van de sociale huur- of koopwoningen ertoe leidt dat op die locatie een tekort ontstaat of een reeds bestaand tekort hoger uitvalt. Als de sociale huur- en koopwoningen worden gebouwd op gronden van particuliere eigenaren zal dit zich voordoen als de op grond van artikel 13.11 van de wet verplicht te verhalen kosten hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden. Als de gemeente zelf eigenaar is van de gronden zal dit zich voordoen als het realiseren van een hoger aandeel sociale woningen dan het gemeentelijk streefpercentage leidt tot een verlies of een hoger verlies op de verkoop van gemeentegrond*."

Kortom, de gemeente mag alleen het tekort verhalen dat ze draagt vanwege het realiseren elders van de extra sociale huurwoningen van corporaties. Andere mogelijkheden (verhalen van de mindere inkomsten die de gemeente ervaart, of het afromen van de meerwinst die de ontwikkelaar maakt dankzij het niet zelf moeten realiseren van deze woningen) worden hiermee uitgesloten.

Concrete vertaling in Hilversum van alle criteria, grenzen en vormeisen, en gemaakte keuzes

Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen Hilversum biedt alle nodige onderbouwing

Gemeenten moeten dus voor alle bestedingen onderbouwing (1), (2), (3) en (4) ergens vastleggen en openbaar maken (in een nota kostenverhaal of in een product van de begrotingscyclus). En specifiek voor de financiële bijdragen onderbouwing (1a), (2a) en (3b) opnemen in een structuurvisie, omgevingsvisie of programma.

De Omgevingsvisie Hilversum 2040 bevat maar een deel van deze onderbouwing, en niet voor alle maatregelen. Daarom worden in bijlagen 2 t/m 5 van onderhavige nota Kostenverhaal onderbouwing (1) t/m (3) opgenomen, inclusief de onderbouwing van het tekort van de vereveningsbijdrage corporatie huurwoningen.

Ook wordt deze nota Kostenverhaal als programma van de Omgevingsvisie vastgesteld. Programma's zijn onder andere bedoeld om doelen uit de Omgevingsvisie te helpen uitvoeren. De nota Kostenverhaal bevat geen nieuwe maatregelen (investeringen), het bevat alleen een overzicht van alle voorgenomen en gewenste investeringen in openbare infrastructuur en voorzieningen en in betaalbare woningbouw. De nota creëert hiermee de juridische basis om een deel van de kosten van deze maatregelen door te rekenen aan de bouwende partijen die ervan profiteren. Daarnaast voorziet de Omgevingsvisie de mogelijkheid om meerdere thematische programma's vast te stellen waarmee de Omgevingsvisie wordt uitgewerkt of geïmplementeerd. Een Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen past daar goed onder.

Onderbouwing (4, verantwoording achteraf van besteding verkregen middelen) kan nog niet worden opgenomen omdat Hilversum nu deze bijdragen voor het eerst gaat vragen. Deze verantwoording zal daarom pas gebeuren bij de volgende actualisatie van dit programma Kostenverhaal en financiële bijdragen.

Hiermee biedt onderhavige nota/programma Kostenverhaal en financiële bijdragen (ruim meer dan) alle nodige onderbouwing om alle kosten desnoods publiekrechtelijk door te rekenen.

Hiermee wordt niet alleen baatafroming voorkomen en een juridische dekking geboden. Ook wordt hiermee gewaarborgd dat het geld niet besteed wordt aan onderhoud- en exploitatiekosten. En tenslotte wordt hiermee een duidelijk wegingskader gecreëerd waarbinnen concrete initiatieven worden beoordeeld binnen het gemeentelijke onderzoek naar de ruimtelijke inpasbaarheid, waarmee voldaan wordt aan de eis van een zorgvuldige belangenafweging en dat de gemeente geen misbruik maakt van haar bevoegdheden.

Hieronder en in de bijlagen staan meer details van hoe alle criteria, grenzen en vormeisen zijn vormgegeven. Tevens staan er enkele keuzes die Hilversum heeft gemaakt.

Vragenlijst om de te verhalen bestedingen te selecteren en onderscheid te maken tussen ‘regulier’ kostenverhaal en financiële bijdrage

Onderhavig programma Kostenverhaal en financiële bijdragen maakt een duidelijk onderscheid tussen bestedingen die doorberekend worden via het ‘regulier’ kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) of via de financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow). Dat wordt bereikt door in bijlagen ‘De bestedingen’ en ‘Toets proportionaliteit en tarieven’ geen onderhoud- en beheerskosten op te nemen en per maatregel aan te geven:

- Wat is het tekort van de gemeente per extra te realiseren sociale corporatie huurwoning.
- Wat de kosten zijn voor de gemeente van alle investeringen in gebiedseigen 1221 en gebiedsoverstijgende infrastructuur, en hoe hard deze investeringen zijn en dus welk percentage van deze kosten wordt verhaald,
- Of de maatregel valt onder de kostensoortenlijst,
- Of de maatregel valt onder de categorieën maatregelen met het oog op beoogde ontwikkelingen,
- Welke gebieden/locaties hebben een functionele samenhang met de maatregel (profijt en/of complementariteit), los van de vraag of er wel of niet sprake is van causaliteit,
- Welke concrete nieuwbouwlocaties zijn causaal gerelateerd aan de maatregel (toerekenbaarheid),
- Welke gebieden en locaties hebben welke mate van profijt van de maatregel (proportionaliteit).

1e toets proportionaliteit gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten: aandeel kosten voor rekening nieuwbouwprogramma dat profijt heeft, en voor rekening bestaande stad die ook profijt heeft

De toets proportionaliteit (mate van profijt) wordt in twee stappen gemaakt. Eerst moet worden bepaald wat de verdeling is van de kosten tussen de nieuwbouwplannen en het bestaand vastgoed die profijt hebben. Dus er wordt gekeken naar de nieuwbouw en de bestaande gebouwen in het gebied of de gebieden die profijt hebben van de maatregel. De nieuwbouw en bestaande gebouwen in de gebieden die geen profijt hebben van de maatregel worden niet meegeteld. De eerste toets proportionaliteit resulteert dus in een percentage van de kosten per

maatregel dat wordt toebedeeld aan de nieuwbouw en een ander percentage aan de bestaande stad in het gebied/gebieden die profijt hebben. Deze percentages zijn anders per maatregel wanneer maatregelen profijtelijk zijn voor verschillende gebieden.

Om deze verhouding nieuwbouw/bestaand te bepalen zou eigenlijk gekeken moeten worden naar de verhouding tussen de autonome groei in mobiliteitsbehoefte van de bestaande stad versus de mobiliteitsbehoefte van nieuwbouw. De gedachte hierachter is dat de bestaande behoefte van de bestaande stad voldoende bediend is met de bestaande infrastructuur en voorzieningen, en dat alleen de autonome groei van de bestaande stad, samen met de nieuwbouw, mee zouden moeten betalen aan de nieuwe investeringen. Een goede graadmeter voor de behoefte aan openbare infrastructuur en voorzieningen zijn de verkeersbewegingen. Deze geven weer hoe vaak bewoners en gebruikers zich verplaatsen tussen werk, wonen en andere activiteiten. Op basis van de kengetallen uit de CROW publicatie 381 kunnen de verkeersbewegingen van de autonome groei van de bestaande stad (2% van de huidige verkeersbewegingen) en van de nieuwbouw worden berekend (uitgaande van de mate van stedelijkheid 'weinig stedelijk' is dat 5 verkeersbewegingen voor een woning). Dit zou leiden tot een aanzienlijk percentage van de kosten dat wordt doorberekend aan nieuwbouw.

Echter, Hilversum kiest voor een conservatievere verdeelsleutel, dat voordeliger is voor nieuwbouwplannen omdat ze hiermee een lager aandeel van de kosten moeten betalen. Er wordt namelijk gekeken naar de verhouding in aantal woningen tussen de bestaande stad en de nieuwbouw. Maar hier wordt wel een correctie in aangebracht om de realiteit mee te wegen dat de bestaande stad vaak in belangrijke mate wel voldoende heeft met de bestaande openbare infrastructuur en voorzieningen, en het vooral de nieuwbouw is die profijt heeft van nieuwe investeringen. Deze correctie houdt in dat niet 100% maar 70% van het bestaande aantal woningen worden meegeteld. Het percentage profijt voor nieuwbouw wordt dus gebaseerd op de verhouding 70% van het aantal bestaande woningen versus 100% van het aantal nieuwbouwwoningen. In de verschillende gebieden leidt dat tot andere percentages, gebaseerd op deze formule:

Verdeelsleutel nieuwbouw-bestaande stad = nieuwbouwwoningen / (70% bestaande woningen + nieuwbouwwoningen)

Bronnen aantal woningen:

- Voor het aantal nieuwbouwwoningen in geheel Hilversum wordt uitgegaan van de ambitie in de Omgevingsvisie (6.000 nieuwbouwwoningen tot 2040) en voor het 1221 en daarin het Bruisend Hart gebied wordt uitgegaan van de laatste stand van zaken in de planvorming (in totaal 1.800 nieuwbouwwoningen, waarvan 150 in Bruisend Hart). Hiervan wordt 70% meegerekend.
- Voor het aantal bestaande woningen worden de meest recente gegevens gehanteerd: 43.620 in geheel Hilversum in 2023 (bron: Hilversum in cijfers) en 4.183 in het 1221 gebied (1.200 in Geuzenbuurt, 1.067 in Electrobuurt en 1.916 in Kleine Driftbuurt, bron: https://hilversum-hub.maps.arcgis.com/apps/dashboards/5c673e2a3b8948b09cbbb055e4d120b6). Van deze 4.183 bestaande woningen wordt ingeschat dat 150 zich in het Bruisend Hart bevinden.

AANDEEL BESTAANDE STAD/NIEUWBOUW				
	70% van bestaande woningen	**%**	**Nieuwbouw-woningen**	**%**
Geheel 1221 (incl Bruisend Hart)	2.928	61,93%	1.800	38,07%
Geheel 1221 (excl Bruisend Hart)	2.878	63,56%	1.650	36,44%
Geheel Hilversum	30.534	83,58%	6.000	16,42%

Zie de details over de 1e toets proportionaliteit in bijlage 'Toets proportionaliteit en tarieven'.

2e toets proportionaliteit gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten: tarief per gewogen eenheid van nieuwbouw dat profijt heeft (de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten)

Een tweede stap is berekenen hoeveel betaalt elk specifiek nieuwbouwplan. Hier volgt Hilversum het principe dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen: elke functie heeft een wegingsfactor gerelateerd aan de residuele grondprijs, hiermee zijn de tarieven hoger voor de meest profijtelijke functies. Concreet: het aandeel kosten dat wordt toebedeeld aan het nieuwbouwprogramma dat profijt heeft (zie 1e toets proportionaliteit) wordt gedeeld door het aantal gewogen eenheden van het nieuwbouwprogramma dat profijt heeft.

Uitgangspunten:

- Alleen het nog niet gecontracteerd nieuwbouwprogramma en de nog niet vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties worden meegerekend, reeds gecontracteerd/vastgesteld niet;
- De gewichtsfactoren zijn gebaseerd op de residuele grondprijzen in de gemeentelijke grondexploitatie in het Stationsgebied.

Uit deze gewichtsfactoren blijkt dat sociale huurwoningen van corporaties geen bijdrage betalen (gewichtsfactor 0), en dat lage middelduur huur een lagere bijdrage betaalt (0,6) dan grondgebonden (1,3) en overig (1).

Zie de details over het betalende nieuwbouwprogramma in bijlage 'De Betalende Nieuwbouwplannen'. De details over de 2e toets proportionaliteit zijn te vinden in bijlage 'Toets proportionaliteit en tarieven'.

Bestemming categorieën	
Woningen	**Gewichtsfactor**
-sociale huurwoningen corporaties: het gaat om huurwoningen in eigendom van en geëxploiteerd door een toegelaten instelling met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.	0
-sociale huurwoningen van niet corporaties: het gaat om huurwoningen niet in eigendom van en geëxploiteerd door een toegelaten instelling met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.	0,6
-**lage middelduur huur**: zie definitie in de woonvisie of uitwerkingen/actualiseringen van dit beleid.	0,6
-grondgebonden	1,3
-overig	1
Kantoor/bedrijf (inclusief agrarische functies)	0,2
Commerciële publieke functies: detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur, sport en ontspanning, recreatie en maatschappelijke.	0,7
Openbare/maatschappelijke niet commerciele infrastructuur: nutsvoorzieningen, onderwijs, gezondheid, welzijn, sport en andere maatschappelijk, niet commerciële infrastructuur.	0
Gebouwde parkeerruimte	0

Macroaftopping mogelijk voor gebiedseigen en gebiedsoverstijgende tarieven

Hilversum past desnoods macroaftopping toe op de tarieven gebiedseigen en gebiedsoverstijgend als de ontwikkelaar kan tonen dat er onvoldoende opbrengst zit in zijn plan om een volledige bijdrage te betalen én de gemeente doorgang van dit plan in het maatschappelijk belang acht. Op de vereveningsbijdrage sociale huurwoningen wordt geen macroaftopping toegepast.

Private en gemeentelijke, kleine en grote nieuwbouwplannen gelijk behandelen

Proportionaliteit betekent ook dat zowel private als gemeentelijke nieuwbouwplannen gelijkwaardig worden behandeld. Echter, particuliere plannen waarin het kostenverhaal is uit onderhandeld in een concept anterieure overeenkomst wanneer dit programma Kostenverhaal en financiële bijdragen wordt vastgesteld worden uitgezonderd. Reeds vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties betalen wel de nieuwe tarieven, mits bij de jaarlijkse actualisatie blijkt dat daar voldoende financiële ruimte voor is. Partijen die bouwen op uitgiftekavels van gemeentelijke grondexploitaties zijn uitgezonderd van betaling, hier wordt het kostenverhaal namelijk aan de gemeentelijke grondexploitatie doorberekend.

Deze gelijke behandeling betreft ook de omvang van de nieuwbouwplannen. Zodra plannen kostenverhaalplichtig zijn, dan vallen ze onder dit programma Kostenverhaal en financiële bijdragen.

Gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten kunnen soms via 13.6 én 13.7 worden doorberekend, zolang dubbele belasting wordt voorkomen

Bij maatregelen die een causaal verband hebben met specifieke nieuwbouwlocaties kan uit de 1e toets proportionaliteit blijken dat alleen een deel van de kosten doorberekend mag worden aan deze specifieke nieuwbouwlocaties. Dat is aan de orde wanneer deze maatregelen ook profijtelijk zijn voor andere nieuwbouwlocaties, en niet alleen voor de specifieke nieuwbouwlocaties die de oorzaak vormen. Een proportioneel deel van de kosten wordt dan via het ‘regulier’ kostenverhaal doorberekend aan deze causaal gerelateerde nieuwbouwlocaties. Het ander deel van de kosten kan via de financiële bijdrage worden doorberekend aan die andere nieuwbouwlocaties waarmee geen causaal verband is, mits ze voldoen aan de wettelijke eisen:

- De maatregel valt onder de categorieën maatregelen met het oog op de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage mag worden gevraagd, én
- Er is sprake van een functionele samenhang tussen de maatregel en de betalende nieuwbouwlocaties (profijt of complementariteit), én
- Er is sprake van proportionaliteit.

Kortom, het kan gebeuren dat de kosten van enkele maatregelen deels verhaalbaar zijn via afd. 13.6 (dat deel dat verplicht verhaald moet worden omdat het voldoet aan de wettelijke criteria voor het ‘regulier’ kostenverhaal) en deels via afd. 13.7 (dat deel dat niet verplicht moet worden verhaald maar wel voldoet aan de wettelijke criteria voor de financiële bijdrage). De voorwaarde is dan wel dat de kosten van dezelfde maatregel niet twee keer bij hetzelfde nieuwbouwplan in rekening worden gebracht (via het regulier kostenverhaal en via de financiële

bijdrage). Kortom, dubbele belasting wordt dan voorkomen[17]. In Hilversum is (vooralsnog) geen sprake van dit soort maatregelen, maar in komende actualisaties is dat wel een mogelijkheid.

Waar wel sprake van is, is dat 50% van de kosten van de fietsstalling Oosterspoorplein en het Park Bruisend Hart rechtstreeks, buiten dit programma om, aan nieuwbouwplan Bruisend Hart wordt doorberekend, en 50% via dit programma aan de rest van nieuwbouwplannen in het ontwikkelgebied 1221. Omdat Bruisend Hart dus 50% van deze kosten gaat dragen buiten dit programma om betaalt dit plan een lager tarief gebiedseigen kosten dan de rest van 1221. Hier is er geen sprake van doorrekening via verschillende wettelijke titels omdat beide kostendelen via het 'regulier' kostenverhaal worden doorberekend. Deze investeringen zijn namelijk (mede) noodzakelijk om alle nieuwbouw in het 1221 (Bruisend Hart én rest 1221) te kunnen realiseren.

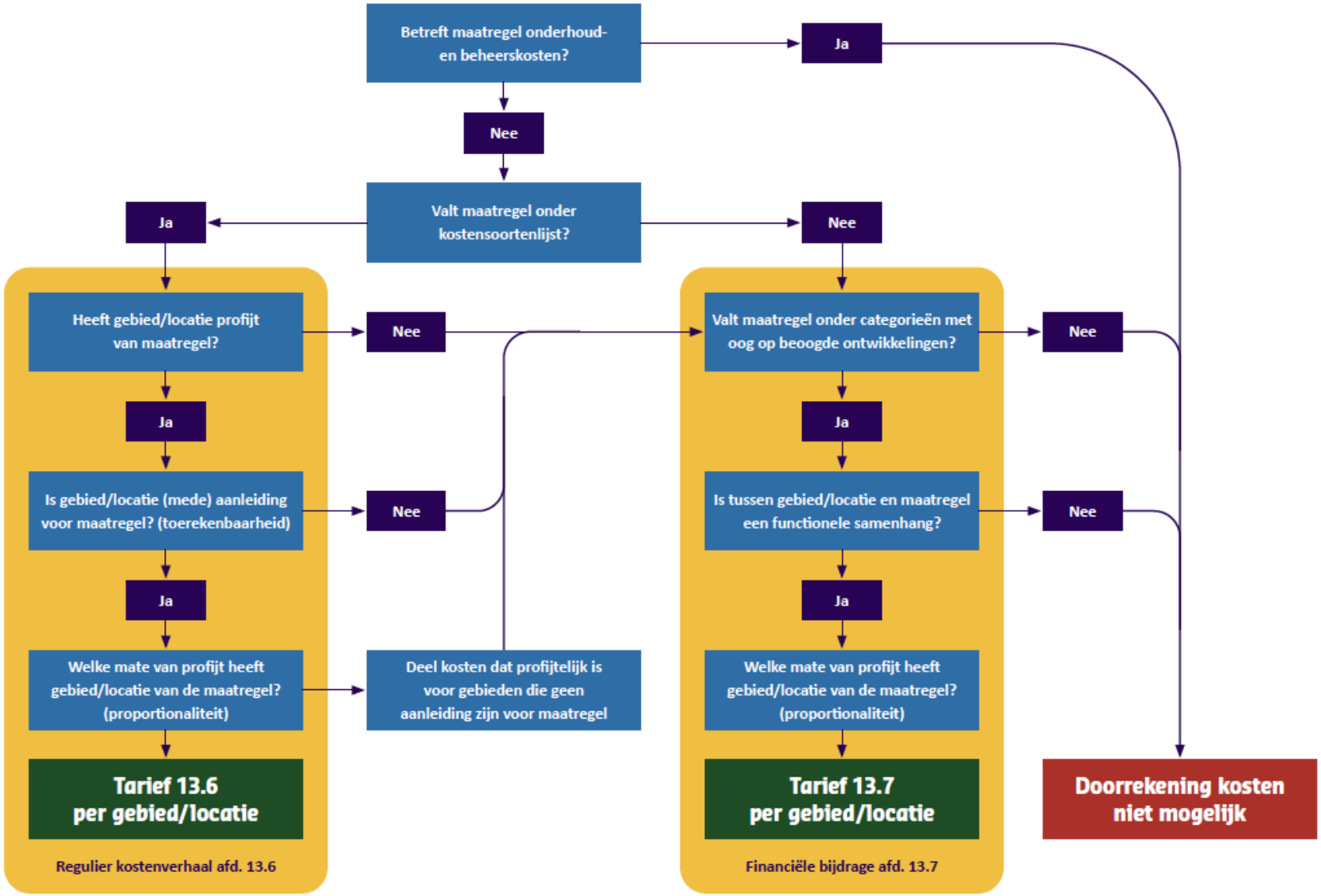
Onderbouwing vereveningsbijdrage sociale huurwoningen van corporaties

Ten behoeve van de vereveningsbijdrage sociale corporatie huurwoningen wordt in bijlage 'De Bestedingen' de bijdrage onderbouwd die wordt gevraagd per ontbrekende eenheid. Deze bijdrage is gebaseerd op het werkelijke tekort dat de gemeente draagt om in de komende jaren in het Circusterrein circa 270 extra sociale huurwoningen van corporaties te realiseren.

Beslisboom

Uit al deze vragen vloeit voort welke kosten doorberekend worden aan welke gebied/locaties via welke juridisch titel ('regulier' kostenverhaal of financiële bijdrage), en wat de uiteindelijke tarieven zijn per gebied/locatie. Uitgedrukt in een beslisboom:

[17] Zie Nota van Toelichting besluit 14 september 2022, artikelsgewijze toelichting van art. 8.21, tweede lid Omgevingsbesluit.


Betreft maatregel onderhoud- en beheerskosten?
Ja
Nee
Valt maatregel onder kostensoortenlijst?
Ja
Nee
Heeft gebied/locatie profijt van maatregel?
Nee
Ja
Is gebied/locatie (mede) aanleiding voor maatregel? (toerekenbaarheid)
Nee
Ja
Welke mate van profijt heeft gebied/locatie van de maatregel? (proportionaliteit)
Deel kosten dat profijtelijk is voor gebieden die geen aanleiding zijn voor maatregel
Tarief 13.6 per gebied/locatie
Regulier kostenverhaal afd. 13.6
Valt maatregel onder categorieën met oog op beoogde ontwikkelingen?
Nee
Ja
Is tussen gebied/locatie en maatregel een functionele samenhang?
Nee
Ja
Welke mate van profijt heeft gebied/locatie van de maatregel? (proportionaliteit)
Tarief 13.7 per gebied/locatie
Financiële bijdrage afd. 13.7
Doorrekening kosten niet mogelijk

Financiële administratie gestorte bijdragen

Zowel de tarieven gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten, alsook de vereveningsbijdrage sociale huurwoningen worden gestort in drie bestemmingsreserves, elke van hen bedoeld voor de specifieke maatregelen waarvoor de bijdragen zijn gevraagd. Hiermee wordt gewaarborgd dat de gestorte bijdragen ‘gelabeld’ zijn. De maatregelen waaraan elke bestemmingsreserve mag worden besteed worden omschreven in bijlage ‘De Bestedingen’:

- Bestemmingsreserve gebiedseigen kosten 1221;
- Bestemmingsreserve gebiedsoverstijgende kosten Hilversum;
- Bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale huurwoningen van corporaties.

Uitgangspunt inbrengwaarde grond in publiekrechtelijk kostenverhaal: WOZ-waarde

Hilversum benut de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Een daarvan betreft de inbrengwaarde van grond in het publiekrechtelijk kostenverhaal. In art. 8.17 Omgevingsbesluit is opgenomen dat gemeenten nog steeds de onteigeningsprincipes mogen hanteren om de inbrengwaarde van grond te berekenen (middels taxaties), net zoals onder de Wro, maar dat gemeenten ook de WOZ-waarde mogen hanteren. Deze keuzevrijheid is nieuw t.o.v. de Wro. Als de gemeente de WOZ-waarde gebruikt, is er geen behoefte aan dure en tijdrovende taxaties. Ook geeft de WOZ-waarde een meer accuraat beeld van de waarde van de huidige functies en gebouwen dan taxaties dat gebaseerd zijn op de onteigeningsprincipes. Deze taxaties houden namelijk ook rekening met speculatieve grondtransacties en met de toekomstige bestemming.

Om deze redenen gaat Hilversum in geval van het publiekrechtelijk verhalen van kosten de inbrengwaarde van grond baseren op de WOZ-waarde.

Bijlage 2: De bestedingen

Introductie

In deze bijlage worden de bestedingen opgenomen die verhaald worden op basis van het programma Kostenverhaal en financiële bijdragen. Het gaat om investeringen in:

- Extra sociale huurwoningen van corporaties als compensatie voor elders minder te realiseren eenheden;
- Gebiedseigen investeringen in ontwikkelgebied 1221;
- Gebiedsoverstijgende investeringen in geheel Hilversum.

Concreet wordt hier de volgende onderbouwing gegeven (zie Bijlage 'Onderbouwing'):

- (1a) aan welke maatregelen wordt het geld uitgegeven (doel)?
- (1b) hoeveel kost elke maatregel aan de gemeente?
- (1c) in hoeverre zijn deze bestedingsvoornemen realistisch?
- (1d) passen de maatregelen onder de kostensoortenlijst?
- (3a) of en zo ja welke functionele samenhang is er tussen maatregelen en welke gebieden/locaties, oftewel of er sprake is van profijt en/of complementariteit.
- (3b) of en zo ja welke causale relatie is er tussen maatregelen en welke gebieden/locaties.

De bestedingen gebiedseigen 1221 en gebiedsoverstijgende kosten geheel Hilversum (verantwoording onder welke categorieën ze vallen)

Deze bestedingen vallen altijd onder de kostensoortenlijst, maar ook onder de categorieën bestedingen waarvoor een financiële bijdrage mogen worden gevraagd: de maatregelen in mobiliteit vallen onder art. 8.21, lid 1, onder c Ob, de maatregelen in groen/blauw vallen onder art. 8.21, lid 1, onder a, b en d Ob en de maatregelen in Ontwikkelgebied 1221 vallen onder alle art. 8.21, lid 1, onder c en d.

Bestedingen gebiedseigen 1221

Maatregel	Locatie	Kosten voor gemeente	Hardheid (*)	Door te rekenen kosten	Valt onder kostensoortenlijst?	Functionele samenhang: Welke gebieden hebben profijt?		Is er causaliteit? Met welke locaties?	
		totaal		totaal		samenvatting	onderbouwing	samenvatting	onderbouwing
GEBIEDSEIGEN 1221									
Fietsstalling Oosterspoorplein	1221		60%		ja	Geheel 1221 excl Bruisend Hart	Deze investering is profijtelijk vooral voor de nieuwbouw in het Bruisend Hart, maar ook voor de rest van 1221. Het is namelijk bedoeld om nieuwbouw te kunnen realiseren in het Bruisend Hart (de huidige fietsstalling moet worden verplaatst) en voor fietsers uit dit hele ontwikkelgebied. In dit programma KV wordt alleen de helft van de kosten doorberekend aan de rest van 1221. De andere helft wordt rechtstreeks aan de nieuwbouw in Bruisend Hart doorberekend, buiten dit programma KV om.	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen 1221	In de besluitvorming over de Structuurvisie van het gehele gebied Bruisend Hart (incl. Park Bruisend Hart en fietsstalling Oosterspoorplein) wordt een causale link gelegd tussen de fietsenstalling en het park enerzijds en 1221 anderzijds. Met zowel bestaand vastgoed als nieuwbouwplannen in 1221. Er is ook een directe causaliteit met het bouwplan Bruisend Hart, want dit plan (gebied A) is alleen mogelijk wanneer het park Bruisend hart wordt verplaatst naar gebied B en deze fietsstalling wordt aangelegd. Dan pas kan op het huidige plein (gebied A) worden gebouwd.
Park Bruisend Hart	1221, tussen Kleine Drift en Larenseweg		60%		ja	Geheel 1221 excl Bruisend Hart	Deze investering is profijtelijk vooral voor de nieuwbouw in het Bruisend Hart, maar ook voor de rest van 1221. Het is namelijk bedoeld om nieuwbouw te kunnen realiseren in het Bruisend Hart (het huidige plein wordt bebouwd en er is daardoor behoefte aan nieuw openbare ruimte/groen) en voor gebruikders en bewoners uit dit hele ontwikkelgebied. In dit programma KV wordt alleen de helft van de kosten doorberekend aan de rest van 1221. De andere helft wordt rechtstreeks aan de nieuwbouw in Bruisend Hart doorberekend, buiten dit programma KV om.	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen 1221	idem als boven
Groene pleinen	meerdere locaties verspreid door 1221		100%		ja	Geheel 1221	Deze investering is profijtelijk voor geheel 1221, tbv de vergroening van de wijk en de verbetering waterinfiltratie (Gebiedsagenda 1221).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causaliteit met specifieke bouwplannen, de gemeente was al van plan om deze pleinen te vergroenen, los van de nieuwbouwplannen.
Maatschappelijke voorzieningen	1221, Oosterspoorplein		60%		ja	Geheel 1221	Deze investering is profijtelijk voor geheel 1221.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causaliteit met specifieke nieuwbouwplannen.
totaal		**€ 7.231.000**		**€ 5.538.600**					

(*) 'Hardheid' van bestedingen:
-Zekere bestedingen= Bestedingen die zijn opgenomen in de begroting, of er zijn verplichtingen aangegaan met derden waardoor met zekerheid kan worden gesteld dat ze daadwerkelijk gerealiseerd zijn of zullen worden. 100% van de kosten worden doorberekend.
-Waarschijnlijke bestedingen= Bestedingen zijn nog niet opgenomen in de begroting en er zijn nog geen verplichtingen aangegaan met derden. Maar de wenselijkheid ervan is wel op de ene of andere manier door het gemeentelijk bestuur vastgesteld. 60% van de kost
-Bestedingen in voorbereiding= Bestedingen die zich in de ambtelijke voorbereiding bevinden, maar dit moet nog ter besluitvorming worden voorgelegd. 30% van de kosten worden doorberekend.

Bestedingen gebiedsoverstijgend geheel Hilversum – Mobiliteit

Maatregel	Locatie	Kosten voor gemeente	Hardheid (*)	Door te rekenen kosten	Valt onder kostensoortenlijst?	Functionele samenhang		Is er causaliteit? Met welke locaties?	
						Welke gebieden hebben profijt?			
		totaal		totaal		samenvatting	onderbouwing	samenvatting	onderbouwing
GEBIEDSOVERSTIJGEND GEHEEL HILVERSUM - MOBILITEIT									
HOV in 't Gooi	Tussen CS Hilversum en gemeentegrenzen		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering is profijtelijk voor geheel Hilversum.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causaliteit met specifieke nieuwbouwplannen.
Aanleg fietsstalling centrumzijde NS Hilversum	Stationsplein		100%		ja	Geheel Hilversum	Hiermee wordt de bereikbaarheid per fiets van het NS Station vanuit de rest van de stad verbeterd. De hele gemeente profiteert dus ervan.	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen in geheel Hilversum	Deze investeringen wordt gedaan vanwege de bestaande en toekomstige behoefte aan deze voorziening vanuit geheel Hilversum (in dit geval gaat het om de vraag naar fietsparkeren). Het gaat deels om de bestaande vraag, alsook om de verwachte toe te nemen vraag van bestaande bewoners en gebruikers. Maar het gaat ook deels om de verwachte toekomstige vraag van de nieuwe bewoners en gebruikers die in Hilversum gaan komen vanwege de nieuwbouwplannen overal in de stad. Er is dus sprake van toerekenbaarheid aan zowel de bestaande stad, als aan de toekomstige nieuwbouw overal in de stad. Bronnen: -Integrale Stations Analyse – Movares – 2020 -Quickscan Transferanalyse station Hilversum – Royal Haskoning DHV – 18 augustus 2022 -Prognose fietsstalcapaciteit – CQM (in opdracht van ProRail) – 20-07-2021
Aanleg busstation NS Hilversum	Stationsplein		100%		ja	Geheel Hilversum	Hiermee wordt de bereikbaarheid per OV van het NS Station en de rest van het Centrumgebied vanuit de rest van de stad en de regio verbeterd. De hele gemeente profiteert dus ervan.	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen in geheel Hilversum	idem als boven
Uitbreiding Stationshal (PM)	Stationsplein		?		?	Geheel Hilversum		Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen in geheel Hilversum	
Aanpassing fietstunnel onder NS	Stationsplein		100%		ja	Geheel Hilversum	Hiermee wordt de bereikbaarheid per fiets van het Centrumgebied vanuit de rest van de stad verbeterd. De hele gemeente profiteert dus ervan.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causaliteit met nieuwbouw, deze fietstunnel was al toe aan vernieuwing, los van de nieuwbouwplannen.
Maatregelen tegen wateroverlast (vooral Beatrixtunnel)	Stationsplein		100%		ja	Geheel Hilversum	Hiermee worden maatregelen genomen om de wateroverlast (vooral in de Beatrixtunnel) in het (oostelijk) centrumgebied te beperken. Daarmee verbetert de bereikbaarheid en leefbaarheid van het Centrumgebied vanuit de rest van de gemeente. De hele gemeente profiteert dus ervan.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causaliteit met nieuwbouw, het stationsplein was al toe aan vernieuwing, los van de nieuwbouwplannen.
Inrichting nieuw Stationsplein	Stationsplein		100%		ja	Geheel Hilversum	Hiermee wordt de leefbaarheid van de directe omgeving van het NS station verbeterd. De hele gemeente profiteert dus ervan.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causaliteit met nieuwbouw, het stationsplein was al toe aan vernieuwing, los van de nieuwbouwplannen.
Autoluwe Centrum	Centrum Hilversum (zie kaart)		100%		ja	Geheel Hilversum	De hele stad is gebaat bij een mooie, bereikbare, veilige en leefbaar centrum. Door betere fietspaden, voetpaden en het invoeren van 30 km wegen is het centrum voor heel Hilversum duurzaam bereikbaar (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040). Hiervan profiteert de hele gemeente.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Omleggen centrumring (incl geluidssanering om overlast omlegging centrumrimng te compenseren)	Centrum Hilversum (Schapenkamp/Koninginneweg/Langgewenst/ Schoolstraat)		100%		ja	Geheel Hilversum	Hiermee wordt de leefbaarheid van de historische binnenstad verbeterd, en tevens de auto en OV bereikbaarheid van het Centrumgebied vanuit de rest van de stad. De hele gemeente profiteert dus ervan (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen in geheel Hilversum	Deze investering wordt gedaan vanwege de bestaande en toekomstige behoefte aan deze voorziening vanuit geheel Hilversum. Het gaat deels om de bestaande vraag, alsook om de verwachte toe te nemen vraag van bestaande bewoners en gebruikers. Maar het gaat ook deels om de verwachte toekomstige vraag van de nieuwe bewoners en gebruikers die in Hilversum gaan komen vanwege de nieuwbouwplannen overal in de stad. Er is dus sprake van causaliteit met zowel de bestaande stad, als met de toekomstige nieuwbouw overal in de stad. Bron: Verkeersprognose 'Hilversum en omstreken' – 2020.
Optimalisatie kruispunt Dr. Den Uylplein en optische wegversmalling Johannes Geradtsweg	Kruispunt Dr. Den Uylplein en Johannes Geradtsweg		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering verbetert de verkeersdoorstroming in deze kruising, en omdat deze kruising hoort bij hoofdwegnet van Hilversum is er sprake van een positief effect voor de hele gemeente (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.

Verdiepen onderdoorgang spoorviaduct i.c.m. Afsluiting Sumatralaan-zuid met de Insulindelaan	Onderdoorgang spoorviaduct Kruispunt Sumatralaan-Insulindelaan		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering verbetert de verkeersdoorstroming in deze kruising, en omdat deze kruising hoort bij hoofdwegnet van Hilversum is er sprake van een positief effect voor de hele gemeente (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Onderzoek realisering van 4.000 extra fietsparkeerplaatsen	Meerdere locaties in gemeente		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering verbetert de fietsparkeermogelijkheden overal in de gemeente en is dus positief voor de hele gemeente (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Optimalisatie trottoirs in de wijk (verbetering wandelpaden en trottoirs boven regulier onderhoud)	Meerdere locaties in gemeente		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering verbetert het gemak en de beleving van voetgangers overal in de gemeente en is dus positief voor de hele gemeente (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Verbeteren verkeersveiligheid rondom scholen en sportparken	Meerdere locaties in gemeente		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering verbetert de verkeersveiligheid rondom meerdere scholen en sportparken overal in de gemeente en is dus positief voor de hele gemeente (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Realisatie doorfietsroute Loosdrecht – Hilversum (tot aan de ring)	Loosdrechtseweg Loosdrecht tot aan de ring		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering verbetert de fietsverbinding met de omliggende regio en is dus positief voor de hele gemeente (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Realisatie doorfietsroute Loosdrecht – Hilversum (binnen de ring)	Via Loosdrechtseweg Loosdrecht binnen de ring		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering verbetert de fietsverbinding met de omliggende regio en is dus positief voor de hele gemeente (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Realisatie doorfietsroute Amsterdam – Hilversum	Via de Lage Naarderweg		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering verbetert de fietsverbinding met de omliggende regio en is dus positief voor de hele gemeente (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Realisatie doorfietsroute Amersfoort – Hilversum	Langs het spoor Amersfoort		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering verbetert de fietsverbinding met de omliggende regio en is dus positief voor de hele gemeente (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Realisatie doorfietsroute Huizen – Hilversum	Langs de Larenseweg		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering verbetert de fietsverbinding met de omliggende regio en is dus positief voor de hele gemeente (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Realisatie doorfietsroute Utrecht – Hilversum	Utrecht-Hilversum		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering verbetert de fietsverbinding met de omliggende regio en is dus positief voor de hele gemeente (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Uitbreiden deelvervoer OV-knooppunten	Bij de drie NS-stations in Hilversum en in Crailo (A1).		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering verbetert de OV-bereikbaarheid in meerdere locaties verspreid in Hilversum (de drie NS-stations en Crailo) en is dus positief voor de hele gemeente (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
ZE-Zones instellen (bebording, camera's e.d.)	Gijsbrecht van Amstelstraat en Het centrumgebied binnen de binnenring.		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investering verbetert de luchtkwaliteit in geheel Hilversum en ook nog de leefbaarheid in o.a. de binnenstad. Dit is positief voor geheel Hilversum (Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040).	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
totaal Gebiedsoverstijgend-Mobiliteit		**€ 55.974.000**		**€ 55.974.000**					

(*) 'Hardheid' van bestedingen:
-Zekere bestedingen= Bestedingen die zijn opgenomen in de begroting, of er zijn verplichtingen aangegaan met derden waardoor met zekerheid kan worden gesteld dat ze daadwerkelijk gerealiseerd zijn of zullen worden. 100% van de kosten worden doorberekend.
-Waarschijnlijke bestedingen= Bestedingen zijn nog niet opgenomen in de begroting en er zijn nog geen verplichtingen aangegaan met derden. Maar de wenselijkheid ervan is wel op de ene of andere manier door het gemeentelijk bestuur vastgesteld. 60% van de kost
-Bestedingen in voorbereiding= Bestedingen die zich in de ambtelijke voorbereiding bevinden, maar dit moet nog ter besluitvorming worden voorgelegd. 30% van de kosten worden doorberekend.

Bestedingen gebiedsoverstijgend geheel Hilversum – Groen en Blauw

Maatregel	Locatie	Kosten voor gemeente	Hardheid (*)	Door te rekenen kosten	Valt onder kostensoortenlijst?	Functionele samenhang		Is er causaliteit? Met welke locaties?	
		totaal		totaal		Welke gebieden hebben profijt? samenvatting	onderbouwing	samenvatting	onderbouwing
GEBIEDSOVERSTIJGEND GEHEEL HILVERSUM - GROEN/BLAUW									
Al deze investeringen dragen bij aan: -Het versterken van de natuur en de recreatiemogelijkheden aan de randen van de stad, -Het brengen van de natuur buiten de stad in de stad, -Het creëren van natuur binnen de stad. Tezamen zijn ze van dienst voor de hele gemeente Hilversum, in de zin dat alle bewoners en gebruikers hier gebruik van zullen maken en dus profijt van hebben. Ook hebben ze tezamen een positieve uitstraling over de hele gemeente. Maar ze zijn ook afzonderli klimaatbestendigheid van Hilversum als geheel verbeteren. De hele gemeente heeft er dus profijt van. Echter, soms zijn ze ook causaal gerelateerd aan specifieke bouwplannen (hieronder wordt aangegeven wanneer wel of niet een causale relatie is met specifiek 2026).									
Natuurverbinding Laapersveld	Spoorviaduct Diependaalselaan		100%		ja	Geheel Hilversum	Deze natuurverbinding draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit in Hilversum, dus de hele gemeente heeft er profijt van. Het draagt ook aan de natuurinclusieve doelen en duurzaamheidsambities van het Arenapark/Sportpark. Mede hiermee wordt het ook mogelijk om een gebiedsontheffing van de Wet natuurbescherming te krijgen voor nieuwbouw in de omgeving.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Stadsranden verbinden met de heide	Noordoostrand, de oostrand en de zuidrand		100%		ja	Geheel Hilversum	De stadsranden zijn de gebieden waar de stadsnatuur raakt aan de natuurgebieden die Hilversum omringen. Ze zijn essentiëel voor het vergroten van de biodiversiteit in Hilversum. Hier profiteert de hele gemeente van. Mede hiermee wordt het ook mogelijk om een gebiedsontheffing van de Wet natuurbescherming te krijgen voor nieuwbouw in de omgeving.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Kwaliteitsimpuls Gooise vaart	Gooise Vaart		100%		ja	Geheel Hilversum	Groene hoofdstructuur die biodiversiteit tot diep in het centrum van de stad brengt. Onderdeel van gebiedsagenda bedrijventerrein Zuidwest. Hier profiteert de hele gemeente van. Mede hiermee wordt het ook mogelijk om een gebiedsontheffing van de Wet natuurbescherming te krijgen voor nieuwbouw in de omgeving.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Kwaliteitsimpuls Oude Haven	Oude Haven		100%		ja	Geheel Hilversum	Groene hoofdstructuur die biodiversiteit tot diep in het centrum van de stad brengt. De Oude Haven is het grootste stadspark in Hilversum en daarom van belang voor de gehele gemeente. Uitvoering van de kwaliteitsimpuls Oude Haven is een belangrijke voorwaarde voor het vergroten van de biodiversiteit in het centrum van Hilversum. Het project draagt daarmee bij aan de gebiedsagenda voor het centrum. Mede hiermee wordt het ook mogelijk om een gebiedsontheffing van de Wet natuurbescherming te krijgen voor nieuwbouw in de omgeving.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Natuurverbinding Raabos - Raaweg	Weiland tussen de Raaweg en Sportpark De Rading		100%		ja	Geheel Hilversum	De natuurverbinding zorgt voor de vergroting van het leefgebied van de beschermde dier- en plantensoorten in het Raabos. Het gebied wordt toegankelijk voor recreatief medegebruik waardoor de woonomgeving van de wijk Kerkelanden aantrekkelijker wordt. Het project draagt daarmee bij aan de gebiedsagenda voor het centrum. De hele gemeente heeft hier profijt van. Tevens wordt het hiermee ook mogelijk om een gebiedsontheffing van de Wet natuurbescherming te krijgen voor nieuwbouw in de omgeving.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Plantsoenen Diependaalselaan	Diependaalselaan		100%		ja	Geheel Hilversum	De Diependaalselaan ligt in een ecologische verbindingszone die de natuurgebieden die Hilversum omringen met elkaar verbindt voor vlinders en wilde bijen. De heringerichte Diependaalselaan vergroot de biodiversiteit in en om Hilversum. Hier profiteert de hele gemeente van.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Voltooiing de Groene Schakel, bestaande uit: (1)inrichting natuurgebied Anna's Hoeve (ten oosten Liebergen, tussen A27-spoorlijn Hilversum/Amersfoort en wijk Anna's Hoeve), (2) inrichting natuurgebied Monnikenberg (natuurgebied tussen A27-spoorlijn Hilversum/Amersfoort en bouwplan Monnikenberg), en (3) aanleig fietstunnel Maarensdijkseweg (ontbrekende schakel Maartensdijkseweg ter hoogte spoor)			100%		ja	Geheel Hilversum	Deze investeringen zijn van dienst voor de nieuwbouwplannen in Anna's Hoeve, Werf 35 en Philipslocatie, en Venetapark. Maar ze verbeteren ook de recreatiemogelijkheden ten Oosten van Hilversum. Hiervan profiteert de hele gemeente.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.

Natuurinclusieve maatregelen (I)	Overal in de hele gemeente		100%		ja	Geheel Hilversum	Draagt bij aan de biodiversiteit in de hele gemeente Hilversum, dus zowel de bestaande stad als nieuwbouwplannen hebben hier profijt van. Nieuwbouwplannen zijn ook nog hiermee gediend omdat deze maatregelen nodig zijn om een ontheffing te krijgen van de Wet Natuurbescherming en zo te kunnen bouwen (Programma Groen Hilversum 2040).	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen in geheel Hilversum	Het nemen van natuurinclusieve maatregelen is nodig om een ontheffing te krijgen van de Wet Natuurbescherming, en dus nodig om te kunnen bouwen. Deze ontheffing wordt nu per project aangevraagd, maar wordt in de komende jaren door de gemeente voor gehele gebieden (gebiedsontheffing) aangevraagd. Daarmee zullen nieuwbouwplannen niet meer zelf een ontheffing moeten krijgen. Er is dus wel sprake van causaliteit met alle nieuwbouwplannen in de komende jaren.
Natuurinclusieve maatregelen (II)	Overal in de hele gemeente		60%		ja	Geheel Hilversum	idem als boven	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen in geheel Hilversum	idem als boven
Vergroenen speelplekken	Verdeeld over gehele gemeente		100%		ja	Geheel Hilversum	Speelplekken worden groene ontmoetingsplekken voor de buurt en dragen bij aan het behalen van de norm van een koele plek voor elke inwoner van Hilversum binnen 300 meter loopafstand. Wanneer er in de toekomst gewerkt zou gaan worden met een groennorm dragen vergroende speelplekken direct bij aan het mogelijk maken van bouwplannen.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Koele routes	Meerdere locaties in gemeente		100%		ja	Geheel Hilversum	Koele groene routes ontsluiten ten minste in elke windrichting van de stad een stadsdeel voor langzaam verkeer richting het buitengebied. Hier profiteert de hele gemeente van.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Koele plekken	Meerdere locaties in gemeente		100%		ja	Geheel Hilversum	Koele groene plekken dragen bij aan het behalen van de norm van een koele plek voor elke inwoner van Hilversum binnen 300 meter loopafstand. Hier profiteert de hele gemeente van. Wanneer er in de toekomst gewerkt zou gaan worden met een groennorm dragen vergroende speelplekken direct bij aan het mogelijk maken van bouwplannen.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Biodiverse vijvers	Verdeeld over gehele gemeente		100%		ja	Geheel Hilversum	De Hilversumse vijvers zijn belangrijke hotspots voor biodiversiteit in de stad vanwege de aanwezigheid van water. Daarnaast zijn het plekken die koelte bieden op warme dagen. Hier profiteert de hele gemeente van. Mede hiermee wordt het ook mogelijk om een gebiedsontheffing van de Wet natuurbescherming te krijgen voor nieuwbouw in de omgeving.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Ecologische verbindingszones in de stad versterken	Verdeeld over gehele gemeente		100%		ja	Geheel Hilversum	De ecologische verbindingszones zijn de gebieden waar de stadsstructuur de natuurgebieden die Hilversum omringen met elkaar verbindt. Ze zijn essentiëel voor het vergroten van de biodiversiteit in en om Hilversum. Hier profiteert de hele gemeente van. Mede hiermee wordt het ook mogelijk om een gebiedsontheffing van de Wet natuurbescherming te krijgen voor nieuwbouw in de omgeving.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Bomen als groen Kapitaal	Planten van extra bomen verdeeld over gehele gemeente		100%		ja	Geheel Hilversum	Draagt bij aan de woonkwaliteit van de gehele gemeente. Wanneer er in de toekomst gewerkt zou gaan worden met een groennorm dragen (extra) bomen direct bij aan het mogelijk maken van bouwplannen.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
Verwijderen zinloze verharding	Verdeeld over de gehele gemeente		100%		ja	Geheel Hilversum	Draagt bij aan de woonkwaliteit en omgevingskwaliteit van de gehele gemeente. Wanneer er in de toekomst gewerkt zou gaan worden met een groennorm draagt verwijderde zinloze verharding direct bij aan het mogelijk maken van bouwplannen.	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met nieuwbouwplannen.
totaal Gebiedsoverstijgend-Groen/Blauw		**€ 14.921.000**		**€ 13.441.000**					
Totaal Gebiedsoverstijgend		**€ 70.895.000**		**€ 69.415.000**					

(*) 'Hardheid' van bestedingen:
-Zekere bestedingen= Bestedingen die zijn opgenomen in de begroting, of er zijn verplichtingen aangegaan met derden waardoor met zekerheid kan worden gesteld dat ze daadwerkelijk gerealiseerd zijn of zullen worden. 100% van de kosten worden doorberekend.
-Waarschijnlijke bestedingen= Bestedingen zijn nog niet opgenomen in de begroting en er zijn nog geen verplichtingen aangegaan met derden. Maar de wenselijkheid ervan is wel op de ene of andere manier door het gemeentelijk bestuur vastgesteld. 60% van de kost
-Bestedingen in voorbereiding= Bestedingen die zich in de ambtelijke voorbereiding bevinden, maar dit moet nog ter besluitvorming worden voorgelegd. 30% van de kosten worden doorberekend.

Vereveningsbijdrage sociale huurwoningen van corporaties

Deze vereveningsbijdrage valt niet onder de kostensoortenlijst omdat het gaat om het totaal tekort die de gemeente draagt om extra sociale huurwoningen van corporaties te (laten) realiseren. Daarom kan het niet via het regulier kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) worden doorberekend. Er is echter wel sprake van een functionele samenhang (profijt én complementariteit) en zelfs van toerekenbaarheid tussen deze vereveningsbijdrage en de betalende plannen. Omdat

het verder valt onder de categorie e uit artikel 8.21, lid 1 Omgevingsbesluit mag deze vereveningsbijdrage doorberekend worden als financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow).

VEREVENINGSFONDS SOCIALE HUURWONINGEN VAN CORPORATIES								
Maatregel (korte omschrijving)	**Locatie**	**Kosten voor gemeente**	**Hardheid**	**Door te rekenen kosten**	**Valt onder kostensoortenlijst?**	**Functionele samenhang**		**Met welke nieuwbouwlocaties is er sprake van causaliteit (toerekenbaarheid)?**
						Welke gebieden hebben profijt en waarom?	**Is er sprake van complementariteit?**	
Bouw van extra sociale huurwoningen van corporaties boven minimaal verplicht percentage	Circusterrein	27.951 per eenheid	Zekere investering (100%)	27.951 per eenheid	nee	Alle nieuwbouwplannen die onvoldoende eenheden realiseren en dankzij de vereveningsbijdrage wel doorgaan.	Ja, plannen die onvoldoende eenheden realiseren betalen deze vereveningsbijdrage zodat de gemeente ze elders realiseert (Woonvisie 2021 tot 2030 uit 2021, blz. 22-23).	Alle nieuwbouwplannen die onvoldoende eenheden realiseren (Woonvisie 2021 tot 2030 uit 2021, blz. 22-23).

Bijlage 3: De betalende nieuwbouwplannen

Introductie

In deze bijlage wordt het betalend nieuwbouwprogramma voor de gebiedseigen en gebiedsoverstijgende bestedingen uiteengezet en vertaald in gewogen eenheden. Op basis hiervan worden in bijlage 'Toets Proportionaliteit en Tarieven' de tarieven berekend (2e toets proportionaliteit).

Het betalend nieuwbouwprogramma

DE BETALENDE NIEUWBOUWPLANNEN									
		1221						Geheel Hilversum	
Uitgiftecategorieen	Gewichts-factor	Bruisend Hart (onderdeel		Rest 1221 (excl Bruisend		totaal 1221 (incl Bruisend		m2 bvo	gewogen eenheden
		m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden		
Woningen									
sociale huurwoningen corporaties	0	3.729	0	29.782	0	33.511	0	**80.441**	**0**
lage middelduur huur en soc huurwoningen beleggers	0,6	7.571	6.057	92.963	74.370	100.534	80.427	**27.300**	**16.380**
grondgebonden	1,3							**28.600**	**37.180**
overig	1							**185.424**	**185.424**
Kantoor/bedrijf	0,2	2.708	542	2.013	403	4.721	944	**75.000**	**15.000**
Commerciële publieke functies	0,7	1.821	1.275	525	368	2.346	1.642	**8.000**	**5.600**
Openbare/maatschappelijke niet commerciele infrastructuur	0		0	0	0		0	**42.000**	**0**
Gebouwde parkeerruimte	0	2.950	0	0	0	2.950	0	**2.950**	**0**
Totaal:		**18.779**	**7.873**	**125.283**	**75.141**	**144.062**	**83.014**	**449.715**	**259.584**

Bijlage 4: Toets proportionaliteit en tarieven

Introductie

In deze bijlage wordt eerdere informatie over de bestedingen (bijlage De Bestedingen) en de betalende plannen (bijlage De Betalende Nieuwbouwplannen) vertaald in de tarieven voor de gebiedseigen en gebiedsoverstijgende bestedingen. Concreet wordt hier de volgende onderbouwing gegeven:

- (2a) aan welke gebieden/locaties worden de kosten doorberekend?
- (2b) hoe wordt de bijdrage berekend en toebedeeld aan elke nieuwbouwplan?
- (2c) op basis van welke juridisch titel worden de kosten doorberekend? Via het 'regulier' kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) of via de financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow)?

Om dit doel te bereiken moet de toets proportionaliteit worden gevoerd. Deze gebeurt in twee stappen:

- 1e toets proportionaliteit: verhouding nieuwbouw/bestaande stad in gebieden die profiteren van maatregel;
- 2e toets proportionaliteit: toedeling aandeel nieuwbouw aan elk specifiek nieuwbouwplan.

1e toets Proportionaliteit: aandeel kosten voor rekening nieuwbouwprogramma dat profijt van heeft, en voor rekening bestaande stad die ook profijt heeft

AANDEEL BESTAANDE STAD/NIEUWBOUW				
	70% van bestaande woningen	%	Nieuwbouwwoningen	%
Geheel 1221 (incl Bruisend Hart)	2.928	61,93%	1.800	38,07%
Geheel 1221 (excl Bruisend Hart)	2.878	63,56%	1.650	36,44%
Geheel Hilversum	30.534	83,58%	6.000	16,42%

Maatregel	Kosten doorberekend aan gebied dat profijt heeft	Gebied dat profijt heeft	Aandeel kosten voor rekening nieuwbouw dat profijt heeft	
			%	€
GEBIEDSEIGEN 1221				
Fietsstalling Oosterspoorplein	€ 876.469	Geheel 1221 excl Bruisend Hart	36,44%	€ 319.378
Park Bruisend Hart	€ 825.000	Geheel 1221 excl Bruisend Hart	36,44%	€ 300.623
Groene pleinen	€ 3.000.000	Geheel 1221	38,07%	€ 1.142.108
Maatschappelijke voorzieningen	€ 837.000	Geheel 1221	38,07%	€ 318.648
totaal	**€ 5.538.469**			**€ 2.080.756**

Maatregel	Kosten doorberekend aan gebied dat profijt heeft	Gebied dat profijt heeft	Aandeel kosten voor rekening nieuwbouw dat profijt heeft	
			%	€
GEBIEDSOVERSTIJGEND GEHEEL HILVERSUM -MOBILITEIT				
HOV in 't Gooi	€ 2.500.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 410.576
Aanleg fietsstalling centrumzijde NS Hilversum	€ 21.400.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 3.514.534
Aanleg busstation NS Hilversum	€ 1.100.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 180.654
Uitbreiding Stationshal (PM)	€ 0	Geheel Hilversum	16,42%	€ 0
Aanpassing fietstunnel onder NS	€ 434.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 71.276
Maatregelen tegen wateroverlast (vooral Beatrixtunnel)	€ 1.000.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 164.231
Inrichting nieuw Stationsplein	€ 2.790.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 458.203
Autoluwe Centrum	€ 1.500.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 246.346
Omleggen centrumring (incl geluidssanering om overlast omlegging centrumrimng te compenseren)	€ 10.700.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 1.757.267
Optimalisatie kruispunt Dr. Den Uylplein en optische wegversmalling Johannes Geradtsweg	€ 1.000.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 164.231
Verdiepen onderdoorgang spoorviaduct i.c.m. Afsluiting Sumatralaan-zuid met de Insulindelaan	€ 2.000.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 328.461
Onderzoek realisering van 4.000 extra fietsparkeerplaatsen	€ 400.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 65.692
Optimalisatie trottoirs in de wijk (verbetering wandelpaden en trottoirs boven regulier onderhoud)	€ 400.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 65.692
Verbeteren verkeersveiligheid rondom scholen en sportparken	€ 700.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 114.961
Realisatie doorfietsroute Loosdrecht – Hilversum (tot aan de ring)	€ 2.210.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 362.950
Realisatie doorfietsroute Loosdrecht – Hilversum (binnen de ring)	€ 2.280.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 374.446
Realisatie doorfietsroute Amsterdam – Hilversum	€ 580.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 95.254
Realisatie doorfietsroute Amersfoort – Hilversum	€ 1.050.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 172.442
Realisatie doorfietsroute Huizen – Hilversum	€ 1.170.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 192.150
Realisatie doorfietsroute Utrecht – Hilversum	€ 1.460.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 239.777
Uitbreiden deelvervoer OV-knooppunten	€ 1.000.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 164.231
ZE-Zones instellen (bebording, camera's e.d.)	€ 300.000	Geheel Hilversum	16,42%	€ 49.269
totaal Gebiedsoverstijgend-Mobiliteit	**€ 55.974.000**			**€ 9.192.642**

Maatregel	Kosten doorberekend aan gebied dat profijt heeft	Gebied dat profijt heeft	Aandeel kosten voor rekening nieuwbouw dat profijt heeft	
			%	€
GEBIEDSOVERSTIJGEND GEHEEL HILVERSUM -GROEN/BLAUW				
Natuurverbinding Laapersveld	€ 156.000	Geheel Hilversum	16,42%	25.620
Stadsranden verbinden met de heide	€ 400.000	Geheel Hilversum	16,42%	65.692
Kwaliteitsimpuls Gooise vaart	€ 911.000	Geheel Hilversum	16,42%	149.614
Kwaliteitsimpuls Oude Haven	€ 971.000	Geheel Hilversum	16,42%	159.468
Natuurverbinding Raabos - Raaweg	€ 514.000	Geheel Hilversum	16,42%	84.415
Plantsoenen Diependaalselaan	€ 443.000	Geheel Hilversum	16,42%	72.754
Voltooiing de Groene Schakel, bestaande uit: (1)inrichting natuurgebied Anna's Hoeve (ten oosten Liebergen, tussen A27-spoorlijn Hilversum/Amersfoort en wijk Anna's Hoeve), (2) inrichting natuurgebied Monnikenberg (natuurgebied tussen A27-spoorlijn Hilversum/Amersfoort en bouwplan Monnikenberg), en (3) aanleig fietstunnel Maarensdijkseweg (ontbrekende schakel Maartensdijkseweg ter hoogte spoor)	€ 2.726.000	Geheel Hilversum	16,42%	447.693
Natuurinclusieve maatregelen (I)	€ 600.000	Geheel Hilversum	16,42%	98.538
Natuurinclusieve maatregelen (II)	€ 2.220.000	Geheel Hilversum	16,42%	364.592
Vergroenen speelplekken	€ 800.000	Geheel Hilversum	16,42%	131.384
Koele routes	€ 2.000.000	Geheel Hilversum	16,42%	328.461
Koele plekken	€ 600.000	Geheel Hilversum	16,42%	98.538
Biodiverse vijvers	€ 390.000	Geheel Hilversum	16,42%	64.050
Ecologische verbindingszones in de stad versterken	€ 300.000	Geheel Hilversum	16,42%	49.269
Bomen als groen Kapitaal	€ 110.000	Geheel Hilversum	16,42%	18.065
Verwijderen zinloze verharding	€ 300.000	Geheel Hilversum	16,42%	49.269
totaal Gebiedsoverstijgend Groen/Blauw	**€ 13.141.000**			**2.207.423**
totaal Gebiedsoverstijgend	**€ 69.115.000**			**11.400.066**

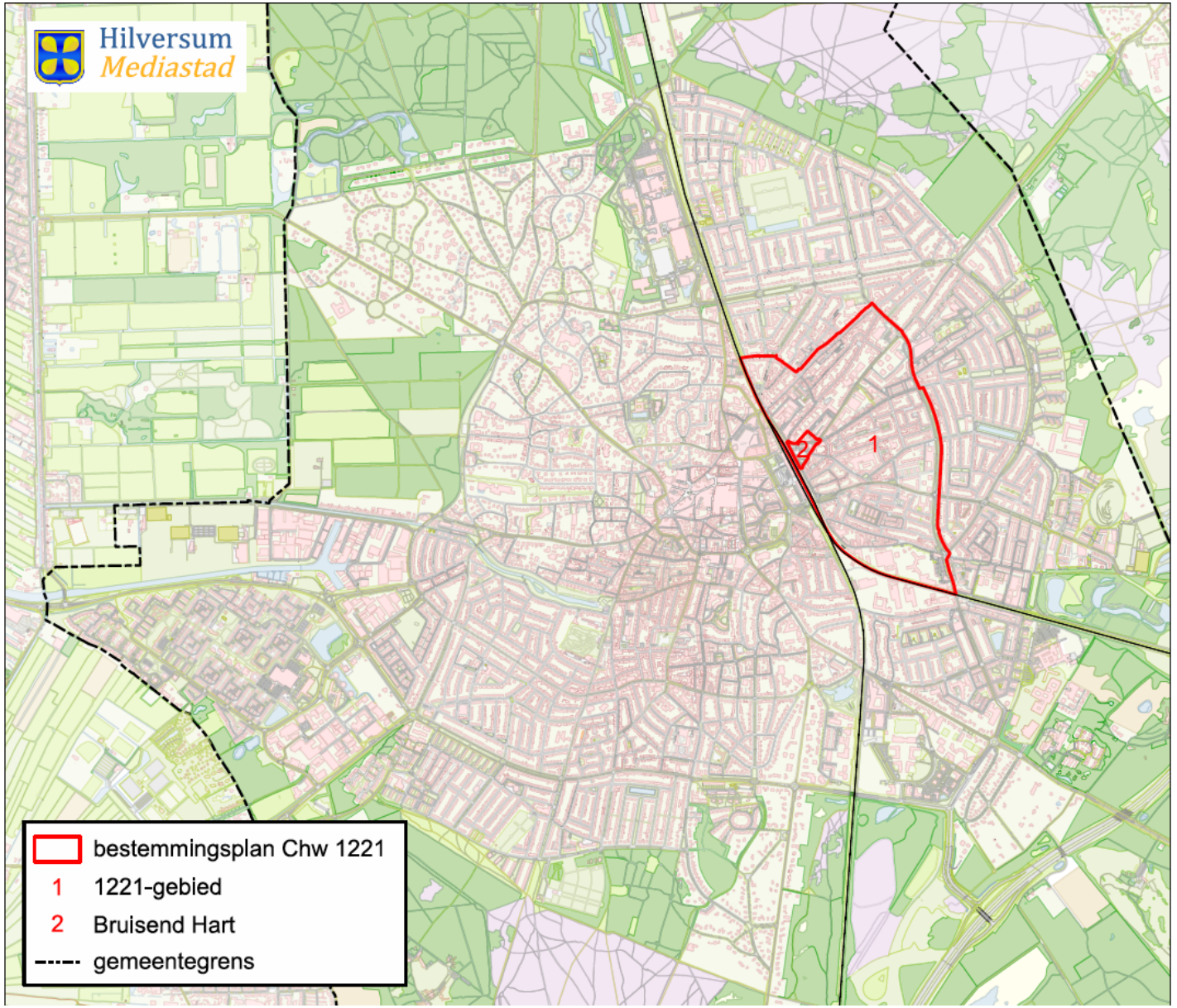
2e toets Proportionaliteit: tarief per gewogen eenheid van nieuwbouw dat profijt heeft (tarieven zijn hoger bij functies die meer kunnen betalen)

Maatregel	Door te rekenen kosten aan gebied dat profijt heeft	Gebied dat profijt heeft	Door te rekenen kosten aan nieuwbouw in dit gebied	Nieuwbouw in dit gebied (gewogen eenheden)	Tarief nieuwbouw in dit gebied (€/gewogen eenheid)	Is er causaliteit met nieuwbouwplannen in dit gebied?	Tarief via 13.6 (causaal verband) (€/gewogen eenheid)	Tarief via 13.7 (geen causaal verband, voldoet wel aan eisen financiele bijdrage) (€/gewogen eenheid)	Tarief via 13.6 (causaal verband) (€/gewogen eenheid)	Tarief via 13.7 (geen causaal verband, voldoet wel aan eisen financiele bijdrage) (€/gewogen eenheid)
GEBIEDSEIGEN 1221 (incl Bruisend Hart)							**Tarieven Gebiedseigen 1221 (excl Bruisend Hart)**		**Tarieven Gebiedseigen 1221 (incl Bruisend Hart)**	
Fietsstalling Oosterspoorplein	€ 876.469	Geheel 1221 excl Bruisend Hart	€ 319.378	75.141	€ 4,25	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen 1221	€ 4,25			
Park Bruisend Hart	€ 825.000	Geheel 1221 excl Bruisend Hart	€ 300.623	75.141	€ 4,00	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen 1221	€ 4,00			
Groene pleinen	€ 3.000.000	Geheel 1221	€ 1.142.108	83.014	€ 13,76	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen				€ 13,76
Maatschappelijke voorzieningen	€ 837.000	Geheel 1221	€ 318.648	83.014	€ 3,84	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen				€ 3,84
	€ 5.538.469		€ 2.080.756			**tarief per titel**	€ 8,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 17,60
						totale tarief	**€ 8,25**		**€ 17,60**	
						totale opbrengsten	**€ 620.000**		**€ 1.460.756**	

Maatregel	Door te rekenen kosten aan gebied dat profijt heeft	Gebied dat profijt heeft	Door te rekenen kosten aan nieuwbouw in dit gebied	Nieuwbouw in dit gebied (gewogen eenheden)	Tarief nieuwbouw in dit gebied (€/gewogen eenheid)	Is er causaliteit met nieuwbouwplannen in dit gebied?	Tarief via 13.6 (causaal verband) (€/gewogen eenheid)	Tarief via 13.7 (geen causaal verband, voldoet wel aan eisen financiele bijdrage) (€/gewogen eenheid)
GEBIEDSOVERSTIJGENDE GEHEEL HILVERSUM - MOBILITEIT							**Tarieven Gebiedsoverstijgend geheel Hilversum (behalve 1221, dat niet meebetaald, maar incl Bruisend Hart,dat wel meebetaalt)**	
HOV in 't Gooi	€ 2.500.000	Geheel Hilversum	€ 410.576	259.584	€ 1,58	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 1,58
Aanleg fietsstalling centrumzijde NS Hilversum	€ 21.400.000	Geheel Hilversum	€ 3.514.534	259.584	€ 13,54	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen in geheel Hilversum	€ 13,54	
Aanleg busstation NS Hilversum	€ 1.100.000	Geheel Hilversum	€ 180.654	259.584	€ 0,70	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen in geheel Hilversum	€ 0,70	
Uitbreiding Stationshal (PM)	€ 0	Geheel Hilversum	€ 0	259.584	€ 0,00	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen in geheel Hilversum	€ 0,00	
Aanpassing fietstunnel onder NS	€ 434.000	Geheel Hilversum	€ 71.276	259.584	€ 0,27	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,27
Maatregelen tegen wateroverlast (vooral Beatrixtunnel)	€ 1.000.000	Geheel Hilversum	€ 164.231	259.584	€ 0,63	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,63
Inrichting nieuw Stationsplein	€ 2.790.000	Geheel Hilversum	€ 458.203	259.584	€ 1,77	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 1,77
Autoluwe Centrum	€ 1.500.000	Geheel Hilversum	€ 246.346	259.584	€ 0,95	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,95
Omleggen centrumring (incl geluidssanering om overlast omlegging centrumrimng te compenseren)	€ 10.700.000	Geheel Hilversum	€ 1.757.267	259.584	€ 6,77	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen in geheel Hilversum	€ 6,77	
Optimalisatie kruispunt Dr. Den Uylplein en optische wegversmalling Johannes Geradtsweg	€ 1.000.000	Geheel Hilversum	€ 164.231	259.584	€ 0,63	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,63
Verdiepen onderdoorgang spoorviaduct i.c.m. Afsluiting Sumatralaan-zuid met de Insulindelaan	€ 2.000.000	Geheel Hilversum	€ 328.461	259.584	€ 1,27	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 1,27
Onderzoek realisering van 4.000 extra fietsparkeerplaatsen	€ 400.000	Geheel Hilversum	€ 65.692	259.584	€ 0,25	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,25
Optimalisatie trottoirs in de wijk (verbetering wandelpaden en trottoirs boven regulier onderhoud)	€ 400.000	Geheel Hilversum	€ 65.692	259.584	€ 0,25	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,25
Verbeteren verkeersveiligheid rondom scholen en sportparken	€ 700.000	Geheel Hilversum	€ 114.961	259.584	€ 0,44	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,44
Realisatie doorfietsroute Loosdrecht – Hilversum (tot aan de ring)	€ 2.210.000	Geheel Hilversum	€ 362.950	259.584	€ 1,40	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 1,40
Realisatie doorfietsroute Loosdrecht – Hilversum (binnen de ring)	€ 2.280.000	Geheel Hilversum	€ 374.446	259.584	€ 1,44	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 1,44
Realisatie doorfietsroute Amsterdam – Hilversum	€ 580.000	Geheel Hilversum	€ 95.254	259.584	€ 0,37	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,37
Realisatie doorfietsroute Amersfoort – Hilversum	€ 1.050.000	Geheel Hilversum	€ 172.442	259.584	€ 0,66	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,66
Realisatie doorfietsroute Huizen – Hilversum	€ 1.170.000	Geheel Hilversum	€ 192.150	259.584	€ 0,74	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,74
Realisatie doorfietsroute Utrecht – Hilversum	€ 1.460.000	Geheel Hilversum	€ 239.777	259.584	€ 0,92	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,92
Uitbreiden deelvervoer OV-knooppunten	€ 1.000.000	Geheel Hilversum	€ 164.231	259.584	€ 0,63	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,63
ZE-Zones instellen (bebording, camera's e.d.)	€ 300.000	Geheel Hilversum	€ 49.269	259.584	€ 0,19	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,19
GEBIEDSOVERSTIJGENDE GEHEEL HILVERSUM - GROEN/BLAUW								
Natuurverbinding Laapersveld	€ 156.000	Geheel Hilversum	€ 25.619,97	259.584	€ 0,10	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,10
Stadsranden verbinden met de heide	€ 400.000	Geheel Hilversum	€ 65.692,23	259.584	€ 0,25	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,25
Kwaliteitsimpuls Gooise vaart	€ 911.000	Geheel Hilversum	€ 149.614,06	259.584	€ 0,58	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,58
Kwaliteitsimpuls Oude Haven	€ 971.000	Geheel Hilversum	€ 159.467,89	259.584	€ 0,61	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,61
Natuurverbinding Raabos - Raaweg	€ 514.000	Geheel Hilversum	€ 84.414,52	259.584	€ 0,33	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,33
Plantsoenen Diependaalselaan	€ 443.000	Geheel Hilversum	€ 72.754,15	259.584	€ 0,28	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,28
Voltooiing de Groene Schakel, bestaande uit: (1)inrichting natuurgebied Anna's Hoeve (ten oosten Liebergen, tussen A27-spoorlijn Hilversum/Amersfoort en wijk Anna's Hoeve), (2) inrichting natuurgebied Monnikenberg (natuurgebied tussen A27-spoorlijn Hilversum/Amersfoort en bouwplan Monnikenberg), en (3) aanleg fietstunnel Maarensdijkseweg (ontbrekende schakel Maartensdijkseweg ter hoogte spoor)	€ 2.726.000	Geheel Hilversum	€ 447.692,56	259.584	€ 1,72	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 1,72
Natuurinclusieve maatregelen (I)	€ 600.000	Geheel Hilversum	€ 98.538,35	259.584	€ 0,38	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen in geheel Hilversum	€ 0,38	
Natuurinclusieve maatregelen (II)	€ 2.220.000	Geheel Hilversum	€ 364.591,89	259.584	€ 1,40	Er is causaliteit met alle nieuwbouwplannen in geheel Hilversum	€ 1,40	
Vergroenen speelplekken	€ 800.000	Geheel Hilversum	€ 131.384,46	259.584	€ 0,51	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,51
Koele routes	€ 2.000.000	Geheel Hilversum	€ 328.461,16	259.584	€ 1,27	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 1,27
Koele plekken	€ 600.000	Geheel Hilversum	€ 98.538,35	259.584	€ 0,38	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,38
Biodiverse vijvers	€ 390.000	Geheel Hilversum	€ 64.049,93	259.584	€ 0,25	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,25
Ecologische verbindingszones in de stad versterken	€ 300.000	Geheel Hilversum	€ 49.269,17	259.584	€ 0,19	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,19
Bomen als groen Kapitaal	€ 110.000	Geheel Hilversum	€ 18.065,36	259.584	€ 0,07	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,07
Verwijderen zinloze verharding	€ 300.000	Geheel Hilversum	€ 49.269,17	259.584	€ 0,19	Geen causaliteit met nieuwbouwplannen		€ 0,19
					tarief per titel		€ 22,79	€ 21,13
					totale tarief		€ 43,92	
					totale opbrengsten		€ 8.100.145	

Samenvatting tarieven

TARIEVEN									
		1221-gebied excl Bruisend Hart (tarieven gebiedseigen)		Bruisend Hart (tarieven gebiedseigen)		(tarieven gebiedsoverstijgend)		Rest gemeente Hilversum excl Bruisend Hart en 1221 (tarieven gebiedsoverstijgend)	
TARIEVEN PER GEWOGEN EENHEID									
		Regulier kostenverhaal (13.6)	**Financiele bijdrage (13.7)**	**regulier kostenverhaal (13.6)**	**Financiele bijdrage (13.7)**	**Regulier kostenverhaal (13.6)**	**Financiele bijdrage (13.7)**	**Regulier kostenverhaal (13.6)**	**Financiele bijdrage (13.7)**
		€ 8,25	€ 17,60	€ 0,00	€ 17,60	€ 22,79	€ 21,13	€ 22,79	€ 21,13
		€ 25,85		**€ 17,60**		**€ 43,92**		**€ 43,92**	
TARIEVEN PER FUNCTIE (M2 BVO)									
Woningen	**Gewichts-factor**								
sociale huurwoningen corporaties	0	**€ 0,00**		**€ 0,00**		**€ 0,00**		**€ 0,00**	
sociale huurwoningen van niet corporaties	0,6	**€ 15,51**		**€ 10,56**		**€ 26,35**		**€ 26,35**	
lage middelduur huur	0,6	**€ 15,51**		**€ 10,56**		**€ 26,35**		**€ 26,35**	
grondgebonden	1,3	**€ 33,60**		**€ 22,88**		**€ 57,09**		**€ 57,09**	
overig	1	**€ 25,85**		**€ 17,60**		**€ 43,92**		**€ 43,92**	
Kantoor/bedrijf	0,2	**€ 5,17**		**€ 3,52**		**€ 8,78**		**€ 8,78**	
Commerciële publieke functies	0,7	**€ 18,09**		**€ 12,32**		**€ 30,74**		**€ 30,74**	
Openbare/maatschappelijke niet commerciele infrastructuur	0	**€ 0,00**		**€ 0,00**		**€ 0,00**		**€ 0,00**	
Gebouwde parkeerruimte	0	**€ 0,00**		**€ 0,00**		**€ 0,00**		**€ 0,00**	


Hilversum
Mediastad
1
2
bestemmingsplan Chw 1221
1 1221-gebied
2 Bruisend Hart
gemeentegrens

Bijlage 5: Protocol berekening bijdrage per nieuwbouwplan

Introductie

In deze bijlage wordt stap voor stap toegelicht hoe de vereveningsbijdrage sociale huurwoningen van corporaties en de bijdragen gebiedseigen 1221 en gebiedsoverstijgend geheel Hilversum worden berekend in een specifiek nieuwbouwplan. Hierin zijn alle uitgangspunten en de tarieven meegenomen die zijn toegelicht in vorige bijlagen. Concreet wordt hier de volgende onderbouwing gegeven:

- (2b) hoe wordt de bijdrage berekend en toebedeeld aan elk nieuwbouwplan?

Protocol (hoe worden de bijdragen berekend)

De bijdrage in specifieke bouwaanvragen wordt berekend op basis van de volgende stappen:

Overgangsregeling tarieven gebiedseigen en gebiedsoverstijgend

In de eerste plaats wordt nagegaan of de tarieven gebiedseigen 1221 en gebiedsoverstijgend geheel Hilversum van toepassing zijn op plannen waarvan de planontwikkeling al gaande is:

- Particuliere plannen waarin het kostenverhaal is uit onderhandeld in een concept anterieure overeenkomst wanneer dit programma wordt vastgesteld worden uitgezonderd van deze tarieven.
- Reeds vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties betalen wel deze tarieven, mits bij de jaarlijkse actualisatie blijkt dat daar voldoende financiële ruimte voor is.
- Partijen die bouwen op uitgiftekavels van gemeentelijke grondexploitaties zijn uitgezonderd van deze tarieven, hier wordt het kostenverhaal namelijk aan de gemeentelijke grondexploitatie doorberekend.

Op de rest van gevallen zijn de tarieven gebiedseigen 1221 en gebiedsoverstijgend geheel Hilversum in principe van toepassing, mits aan de volgende eisen (vanaf 3^{e} eis) wordt voldaan.

Overgangsregeling vereveningsbijdrage sociale huurwoningen van corporaties

Er is geen uitzondering wat betreft de vereveningsbijdrage sociale huurwoningen: deze is altijd van toepassing wanneer uit het beleid en de interpretatie daarvan die de gemeente maakt blijkt dat er onvoldoende sociale huurwoningen van corporaties gerealiseerd worden, én wanneer de gemeente afkoop een

optie vindt. Als er dus onvoldoende sociale corporatie huurwoningen gerealiseerd worden en de gemeente afkoop een optie vindt dient verder aan de volgende eisen te worden voldaan.

Is er sprake van een 'planologische maatregel'?

Nu wordt nagegaan of het door de grondexploitant gewenste initiatief moet worden ingepast middels een 'planologische maatregel'. Planologische maatregelen vormen in principe aanleiding tot verplicht kostenverhaal. Onder de Wro is op gemeentelijk niveau er sprake van 'planologische maatregel' wanneer initiatieven middels een of meerdere van de volgende procedures ingepast worden:

- nieuw bestemmingsplan u.h.v. art. 3.1, lid 1 Wro (straks nieuw omgevingsplan onder de Omgevingswet);
- wijzigingsplan u.h.v. art. 3.6, lid 1, onder a Wro;
- buitenplanse afwijkingen u.h.v. artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo ('kruimelgeval');
- buitenplanse afwijkingen u.h.v. artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo ('A3');

Onder de Omgevingswet verdwijnt het wijzigingsplan, en de huidige buitenplanse afwijkmogelijkheden gaan over in een enige buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wat dan overblijven zijn een nieuwe omgevingsplan en de BOPA's, die beide 'planologische maatregelen' zijn.

Als er geen sprake is van planologische maatregel, dan zijn geen bijdragen van toepassing. Is er wel sprake van planologische maatregel, dan wordt nagegaan of er tevens sprake is van een bouwplan/activiteit.

Is er sprake van een 'bouwplan' (6.2.1 Bro) of 'activiteit' (8.13 Ob)?

Onder de Wet ruimtelijke ordening: nu dient nagegaan te worden of het door een particuliere grondexploitant gewenst initiatief ook als bouwplan volgens het besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gedefinieerd. Volgens artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een bouwplan wanneer voldaan wordt aan een of meer van de volgende situaties:

- De bouw van een of meer woningen;
- De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- 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;

- 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 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Onder de Omgevingswet worden 'bouwplannen' anders genoemd: 'activiteiten'. In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit wordt de definitie gegeven van 'activiteiten':

- 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 m2 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 m2 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; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt.

Als er geen sprake is van bouwplan/activiteit (art. 6.2.1 Bro/art. 8.13 Ob), dan zijn geen bijdragen van toepassing. Als er zowel sprake is van 'planologische maatregel' alsook van 'bouwplan/activiteit', dan is er sprake van een wettelijke plicht om de kosten van de grondexploitatie te verzekeren ('kostenverhaalplichtig' plan) en zijn dus de bijdragen wel van toepassing.

Er worden dan de volgende stappen genomen.

Bijdrage gebiedseigen en gebiedsoverstijgend berekenen in een specifiek bouwplan

Wanneer uit eerdere stappen blijkt dat dit programma Kostenverhaal en financiële bijdragen in principe van toepassing is (stap 1), en sprake is van een wettelijke plicht tot het verzekeren van de kosten van de grondexploitatie (stappen 3 en 4), dan zijn de tarieven gebiedseigen en gebiedsoverstijgend van toepassing.

TARIEVEN								
	1221-gebied excl Bruisend Hart (tarieven gebiedseigen)		Bruisend Hart				Rest gemeente Hilversum excl Bruisend Hart en 1221 (tarieven gebiedsoverstijgend)	
			(tarieven gebiedseigen)		(tarieven gebiedsoverstijgend)			
TARIEVEN PER GEWOGEN EENHEID								
	Regulier kostenverhaal (13.6)	**Financiele bijdrage (13.7)**	**regulier kostenverhaal (13.6)**	**Financiele bijdrage (13.7)**	**Regulier kostenverhaal (13.6)**	**Financiele bijdrage (13.7)**	**Regulier kostenverhaal (13.6)**	**Financiele bijdrage (13.7)**
	€ 8,25	€ 17,60	€ 0,00	€ 17,60	€ 22,79	€ 21,13	€ 22,79	€ 21,13
	€ 25,85		**€ 17,60**		**€ 43,92**		**€ 43,92**	

De bijdrage is proportioneel aan het aantal gewogen eenheden van het bouwplan:

a) Allereerst wordt gekeken hoeveel m² bvo wenst de initiatiefnemer te bouwen;
b) Dit aantal wordt vermenigvuldigd met de gewichtsfactor van de desbetreffende bestemmingscategorie;
c) Vervolgens wordt gekeken in welk gebied dit plan zich bevindt;
d) De bijdrage die aan de initiatiefnemer dient te worden gevraagd is gelijk aan de tarieven per gewogen eenheid in het gebied waarin zich de initiatiefnemer bevindt (*lid c*) vermenigvuldigd met het overeenkomstig lid *b* berekend aantal.

Bestemming categorieën	
Woningen	**Gewichtsfactor**
-sociale huurwoningen corporaties: het gaat om huurwoningen in eigendom van en geëxploiteerd door een toegelaten instelling met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.	0
-sociale huurwoningen van niet corporaties: het gaat om huurwoningen niet in eigendom van en geëxploiteerd door een toegelaten instelling met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.	0,6
-**lage middelduur huur**: zie definitie in de woonvisie of uitwerkingen/actualiseringen van dit beleid.	0,6
-grondgebonden	1,3
-overig	1
Kantoor/bedrijf (inclusief agrarische functies)	0,2
Commerciële publieke functies: detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur, sport en ontspanning, recreatie en maatschappelijke.	0,7
Openbare/maatschappelijke niet commerciele infrastructuur: nutsvoorzieningen, onderwijs, gezondheid, welzijn, sport en andere maatschappelijk, niet commerciële infrastructuur.	0
Gebouwde parkeerruimte	0

Korting bijdrage vanwege ‘macroaftopping’? Alleen mogelijk voor tarieven gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten

Om te voorkomen dat de gemeente een zodanig hoge bijdrage vraagt dat het plan hiermee financieel onhaalbaar wordt, kan de gemeente de voor het publiekrechtelijke spoor geldende principe van macro-aftopping toepassen. Dit houdt in dat wanneer de gemeente het bouwplan zodanig in het algemeen belang acht, de initiatiefnemer gevraagd kan worden financieel openheid van zaken te geven zodat de gemeente kan nagaan wat het feitelijk

opbrengstpotentieel is van het door de initiatiefnemer gewenst bouwplan. De gemeente kan dan beslissen dat de definitieve bijdrage niet hoger wordt dan het verschil tussen de kosten en de opbrengsten van het bouwplan. Hiermee kan de gemeente voorkomen dat het plan financieel onhaalbaar wordt gemaakt.

Deze mogelijkheid van macroaftopping bestaat alleen voor de tarieven gebiedseigen gebiedsoverstijgende kosten, niet voor de vereveningsbijdrage sociale huurwoningen.

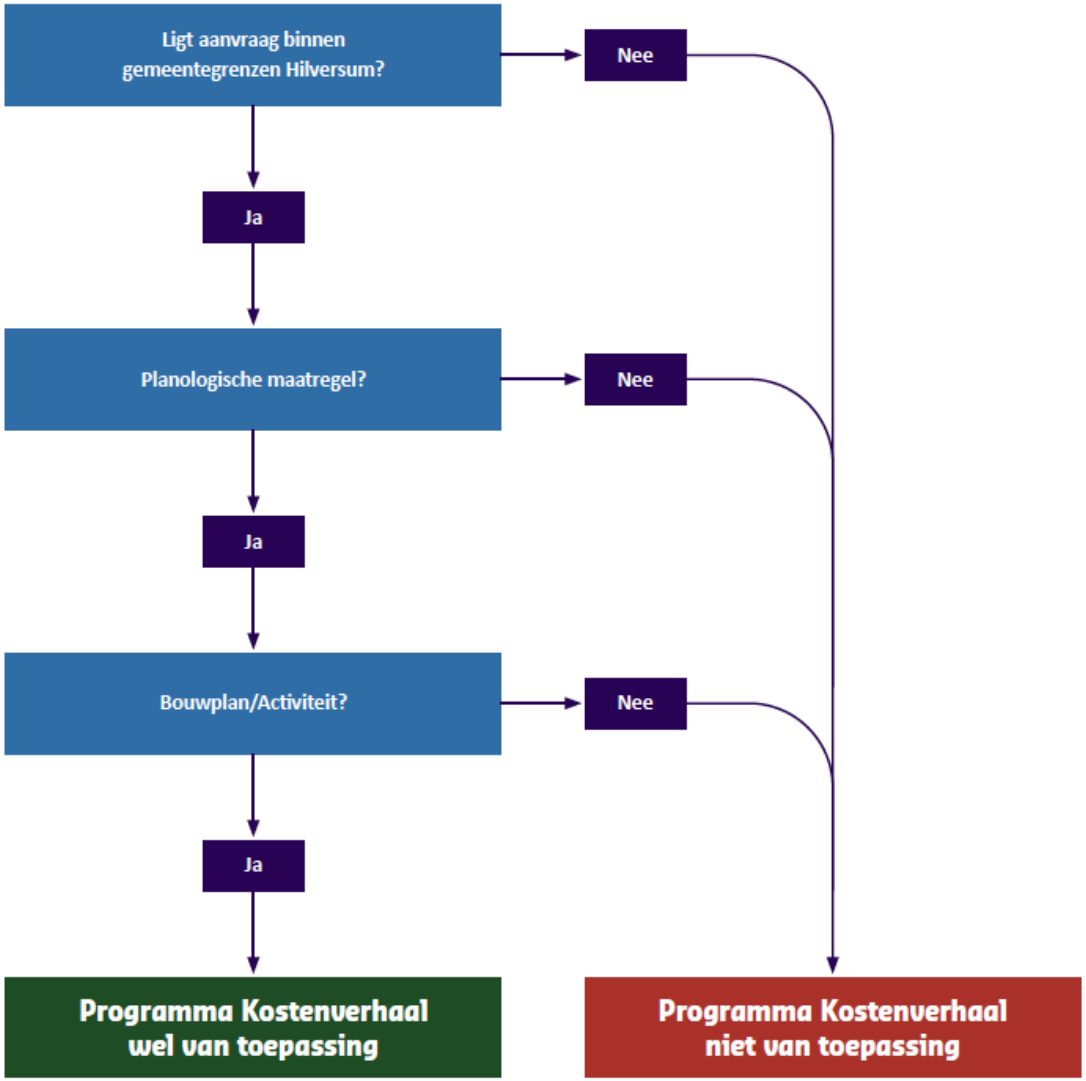
Vereveningsbijdrage sociale huurwoningen berekenen in een specifiek bouwplan

Wanneer uit stap 2 blijkt dat dit programma Kostenverhaal en financiële bijdragen in principe van toepassing is, en sprake is van een wettelijke plicht tot het verzekeren van de kosten van de grondexploitatie (stappen 3 en 4), dan is de vereveningsbijdrage sociale huurwoningen van toepassing.

Deze vereveningsbijdrage wordt berekend door per ontbrekende sociale huurwoning van corporaties € 27.951 te rekenen. Deze bijdrage wordt ook in decimalen berekend: bijvoorbeeld als een plan 0,3 eenheden ontbreekt, dan draagt het € 27.951 x 0,3 bij. Hoeveel eenheden ontbreken in een specifiek plan wordt bepaald door de interpretatie die de gemeente maakt van haar volkshuisvestingsbeleid. Op dit moment is dit beleid de Woonvisie 2021 tot 2030, maar dat kan ook in andere beleidstukken gestalte krijgen. Er moet dus altijd gekeken worden naar het meest actueel beleid en de interpretatie die de gemeente daarvan maakt.

Anterieure overeenkomst

Als onderdeel van het onderzoek naar de economische en ruimtelijke inpasbaarheid van het plan wordt met de initiatiefnemer gesproken over hoe de vereveningsbijdrage sociale woningen en de bijdragen gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten, samen met de gebiedsgebonden kosten en eventueel de bijdrage aan het mobiliteitsfond, verzekerd kunnen worden in een anterieure overeenkomst.


Ligt aanvraag binnen gemeentegrenzen Hilversum?
Nee
Ja
Planologische maatregel?
Nee
Ja
Bouwplan/Activiteit?
Nee
Ja
Programma Kostenverhaal wel van toepassing
Programma Kostenverhaal niet van toepassing