PROGRAMMA KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN – deel A



datum: 15 oktober 2025

versie. 2.3 definitief concept

Dit Programma is opgesteld in samenwerking met:

URBAN REALITY

Inhoudsopgave

1 Programma kostenverhaal 1
1.1 Doel van het Programma 1
1.2 Noodzaak kostenverhaal 1
1.3 Vervanging Nota Bovenwijks 2019 2
1.4 Leeswijzer 2
2 Kostenverhaal gemeente Heiloo 3
2.1 Kostenverhaal en grondbeleid 3
2.1.1 Gemeentelijke rol bij actief grondbeleid 3
2.1.2 Gemeentelijke rol bij faciliterend grondbeleid 3
3 Kostenverhaal en financiële bijdragen 4
3.1 Plangebonden kosten 4
3.1.1 Planeigen / fysieke kosten 4
3.1.2 Ambtelijke inzet (plankosten) 4
3.1.3 Nadeelcompensatie 5
3.2. Gebiedsoverstijgende kosten 5
3.1.4 Bovenwijkse voorzieningen 5
3.1.5 Financiële bijdrage 5
4 Bijdragen kostenverhaal 6
4.1 Totstandkoming tarieven 6
4.1.1 Inventarisatie investeringen 6
4.1.2 Bepalen verdeelsleutel 6
4.1.3 Bepalen bijdrage per functiecategorie. 6
4.2 Tarieven 7
5 Uitgangspunten en gemaakte keuzes tarieven gebiedsoverstijgend 8

1 Programma kostenverhaal

Met dit Programma Kostenverhaal laat de gemeente zien hoe investeringen in voorzieningen worden onderbouwd, verdeeld en doorbelast, zodat duidelijk is welke consequenties dit heeft voor nieuwe initiatieven.

Voor een gevarieerd woonmilieu en groei binnen de bestaande grenzen is het nodig om te investeren in openbare voorzieningen zoals wegen, fietspaden, parken en recreatiegebieden. De gemeente kan en hoeft deze kosten echter niet alleen te dragen. Daarom wordt een deel van deze kosten verhaald op nieuwbouwplannen. Dit is vastgelegd in afdelingen 13.6 en 13.7 van de Omgevingswet (kostenverhaal).

De voorzieningen zijn van maatschappelijk nut en het belang hiervan overstijgt een enkel initiatief. Het is belangrijk om te weten dat de gemeente alleen kosten kan verhalen die opgenomen zijn in de kostensoortenlijst (Bijlage IV bij art. 8.15 Omgevingsbesluit).

Niet alle kosten worden verhaald op nieuwe ontwikkelingen. Ook de bestaande kern heeft profijt van de investeringen. Het grootste deel (53%) van deze gebiedsoverstijgende investeringen is toerekenbaar aan het bestaande dorp. Daarom is het grootste deel van de gebiedsoverstijgende investeringen toegerekend aan de bestaande bebouwing. Dit aandeel wordt bekostigd vanuit de gemeentebegroting.

1.1 Doel van het Programma

In dit Programma kostenverhaal en Financiële bijdrage (hierna Programma) is het gemeentelijk beleid voor kostenverhaal en financiële bijdragen vastgelegd. Dit geeft initiatiefnemers van een bouwplan duidelijkheid over de te betalen bijdragen aan de gemeente.

Kostenverhaal gaat over planeigen kosten (direct verbonden aan een initiatief) en gebiedsoverstijgende kosten (meerdere gebieden hebben voordeel).

Het Programma zorgt voor een eerlijke en transparante verdeling van kosten voor initiatieven die niet passen in het omgevingsplan. Het legt vast hoe we privaatrechtelijk kostenverhaal van initiatiefnemers, zoals particulieren, woningcorporaties, bedrijven en ontwikkelaars, regelen. Het Programma is de basis van een consistente werkwijze. Zonder dit Programma bestaat het risico dat kostenverhaal op verschillende manieren wordt toegepast.

1.2 Noodzaak kostenverhaal

Kosten die de gemeente maakt voor een initiatief worden doorberekend aan de initiatiefnemer. Dit is de gemeente is wettelijk verplicht op grond van de Omgevingswet (Ow). Vandaar de term kostenverhaal. Het moet hierbij gaan om kostenverhaalplichtige activiteiten.[1]

Als een investering ten goede komt aan meerdere gebieden, spreken we van gebiedsoverstijgende investeringen. Omdat deze investeringen meerdere gebieden of de gehele gemeente ten goede

[1] Aanvragen zijn kostenverhaalplichtig wanneer ze ingepast worden door een wijziging van het omgevingsplan of een BOPA, én wanneer het een ‘bouwactiviteit’ is zoals gedefinieerd in art. 8.13 Omgevingsbesluit.

komen, worden de kosten verdeeld. Deze bijdragen gebruikt de gemeente vervolgens om de aanleg van de benodigde voorzieningen te financieren. Zo blijft Heiloo niet alleen een aantrekkelijke woonplaats, maar ook een toekomstbestendige gemeente waar inwoners en bedrijven gebruik van maken en kunnen genieten van een hoogwaardige leefomgeving.

Dit Programma geeft aan wat de bijdrage is en welke factoren invloed hebben op de te betalen bijdrage. Vaststelling van dit Programma houdt impliciet in dat de gemeente werk maakt van de realisatie van haar ambities. De bijdragen worden gestort in de Bestemmingsreserves Bovenwijkse Voorzieningen.
De berekende bijdragen in dit Programma zijn van toepassing per 1-1-2025.

1.3 Vervanging Nota Bovenwijks 2019

Dit Programma vervangt de Nota Bovenwijkse uit 2019. Het nieuwe Programma sluit aan bij de modernere kaders van de Ow. De Ow biedt naast het reguliere kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) de mogelijkheid voor het verhalen van kosten via financiële bijdragen (afd. 13.7 Ow). Kostenverhaal kent een privaatrechtelijk en een publiekrechtelijk spoor.

De voorkeur gaat uit naar het privaatrechtelijk spoor (anterieure overeenkomst), maar bij gebrek aan overeenstemming is biedt publiekrechtelijk spoor (regels in het omgevingsplan) mogelijkheden. Alle door te rekenen kosten zijn juridisch getoetst aan de wettelijke eisen en publiekrechtelijk verantwoord. In deel B is gedetailleerd beschreven welke wettelijke eisen van toepassing zijn en hoe de gemeente hieraan voldoet. Ook gaan we in op de verantwoording van de tot dusver ontvangen bijdragen en de besteding ervan.

1.4 Leeswijzer

Het Programma Kostenverhaal bestaat uit twee delen:
Deel A geeft een algemene toelichting op kostenverhaal en beschrijft:

- Beschrijft hoe gemeentelijke kosten, direct verbonden aan een initiatief, worden verhaald op initiatiefnemers.
- Beschrijft hoe bijdragen worden gevraagd voor gebiedsoverstijgende investeringen.
- Geeft inzicht in de hoogte van de gevraagde bijdragen.

Deel B gaat dieper in op specifieke investeringen en de gebruikte rekenmethodiek. Ook staat hierin een uitgebreide uitleg over de naleving van wettelijke eisen. Een periodieke herziening van deel B zorgt ervoor dat we grip houden op de actuele inzichten en wettelijke kaders.

2 Kostenverhaal gemeente Heiloo

2.1 Kostenverhaal en grondbeleid

De gemeente Heiloo past zowel actief als faciliterend grondbeleid toe. De keuze hierin bepaalt hoe we als gemeente onze rol invullen bij verschillende initiatieven.

2.1.1 Gemeentelijke rol bij actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid is de gemeente eigenaar van de gronden. De gemeente geeft bouwrijpe kavels uit en de inkomsten uit de verkoop gebruiken we om de uitgaven te dekken. Denk hierbij aan planvorming, infrastructuur en inrichting. Zo heeft de gemeente een actieve rol in nieuwbouwplannen die zij zelf ontwikkelt. Daarnaast neemt de gemeente de gebiedsoverstijgende kosten (die toerekenbaar zijn aan de gemeentelijke grondexploitatie) op als last binnen de grondexploitatie. Zo draagt ook de gemeentelijke grondexploitatie bij in het kostenverhaal.

2.1.2 Gemeentelijke rol bij faciliterend grondbeleid

Bij ontwikkelingen waarbij de gemeente geen grondeigenaar is, voert zij een faciliterend grondbeleid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling bij particuliere initiatiefnemers ligt. De gemeente faciliteert deze initiatieven door bouwplannen planologisch mogelijk te maken (wel passend binnen de gemeentelijke beleidskaders) en door benodigde vergunningen af te geven.

De afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers worden, over het algemeen, vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin staat welke kosten en bijdragen van de initiatiefnemer worden verwacht en welke rol de gemeente heeft.

Zoals eerder genoemd is de gemeente op grond van de Omgevingswet wettelijk verplicht kostenverhaal toe te passen bij particuliere ontwikkelingen die kostenverhaalplichtige activiteiten omvatten. De werkwijze en de bijbehorende kosten leggen we uit in het volgende hoofdstuk

3 Kostenverhaal en financiële bijdragen

Als een initiatief niet binnen het omgevingsplan past en de gemeente hier wel aan mee wil werken, maakt de gemeente kosten. Deze kosten moet de gemeente in rekening brengen bij de initiatiefnemer. De gemeente bespreekt deze kosten vooraf met de initiatiefnemer besproken, zodat deze niet achteraf verrast wordt met onverwachte kosten. De kosten (kunnen) bestaan uit:

1. Plangebonden kosten: direct gerelateerde fysieke ingrepen, nadeelcompensatie en ambtelijke plankosten.
2. Gebiedsoverstijgende kosten. De gebiedsoverstijgende kosten zijn vastgelegd in dit Programma.

3.1 Plangebonden kosten

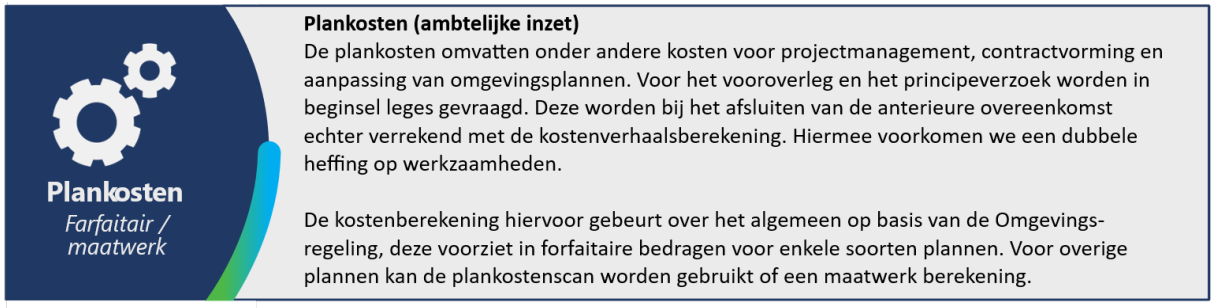
Plangebonden kosten zijn investeringen die alleen van nut zijn voor een afgebakend projectgebied en direct zijn toe te rekenen aan één plan/initiatief. Alle plangebonden kosten worden per specifiek plan berekend en vallen buiten de scope van dit Programma. Om een beeld te geven welke kosten het zijn volgt hieronder een korte toelichting. Onder planeigen kosten vallen twee soorten kosten: fysieke kosten en plankosten.

3.1.1 Planeigen / fysieke kosten



Denk hierbij aan de kosten voor fysieke werken, zoals riolering, parkeerplaatsen, ontsluitingswegen. Bij grotere projecten is dit de inrichting van openbare ruimte en infrastructuur. Ook nadeelcompensatie (voormalige planschade) valt hieronder. Deze kosten brengt de gemeente bij de initiatiefnemer(s) in rekening gebracht.

3.1.2 Ambtelijke inzet (plankosten)



Plankosten omvatten onder andere kosten voor projectmanagement, contractvorming en aanpassing van omgevingsplannen. Deze kosten worden op twee verschillende manieren in rekening gebracht, via leges en via kostenverhaal door middel van een overeenkomst:

1. Leges: de leges worden geheven voor een vooroverleg en principeverzoeken, volgens de Legesverordening.
2. Overeenkomst: de plankosten voor kostenverhaalplichtige activiteiten leggen we vast in een overeenkomst, inclusief eerder betaalde leges om dubbele heffing te voorkomen. De kostenberekening gebeurt over het algemeen via de Omgevingsregeling, deze voorziet in forfaitaire bedragen voor enkele soorten plannen en een Plankostenscan voor de rest.

3.1.3 Nadeelcompensatie

Een plan kan schade veroorzaken bij omliggende eigendommen. In bepaalde gevallen bestaat hiervoor recht op nadeelcompensatie: een financiële tegemoetkoming voor schade die voortvloeit uit rechtmatig overheidshandelen. De gemeente brengt deze kosten op grond van een overeenkomst in rekening bij de initiatiefnemer. Het gaat om schade die boven het normale maatschappelijke en bedrijfsrisico uitgaat en iemand onevenredig zwaar treft. Schadeoorzaken die in aanmerking komen voor nadeelcompensatie zijn limitatief opgesomd in de Omgevingswet.

3.2. Gebiedsoverstijgende kosten

Gebiedsoverstijgende kosten zijn investeringen voor voorzieningen en infrastructuur die ten goede komen aan meerdere gebieden binnen de gemeente, in plaats van aan één specifiek ontwikkelingsgebied. Deze kosten hebben bijvoorbeeld betrekking op wegen, parken, parkeerfaciliteiten en andere openbare voorzieningen die meerdere wijken of het hele dorp ten goede komen. Er zijn 2 soorten gebiedsoverstijgende kosten.

3.1.4 Bovenwijkse voorzieningen



Bovenwijkse voorzieningen ('regulier' kostenverhaal afdeling 13.6 Ow)
Wanneer de gemeente investeringen doet waarvan de kosten binnen de kostensoortenlijst (Bijlage IV bij art. 8.15 Omgevingsbesluit) vallen, en meerdere ontwikkellocaties profiteren van deze investeringen, spreken we van bovenwijkse voorzieningen. Bij bovenwijkse kosten kan gedacht worden aan een rondweg of andere grotere ingrepen in de openbare ruimte die gerealiseerd worden vanwege specifieke ontwikkellocaties maar ook profijtelijk zijn voor andere delen van de gemeente.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de toerekening van investeringen de PTP-criteria:

1. **Profijt**: de betrokken locaties moeten aantoonbaar baat hebben bij de investering.
2. **Causaliteit**: de investering is een direct gevolg van de gebiedsontwikkeling en zou niet zonder deze ontwikkeling plaatsvinden.
3. **Proportionaliteit**: de kosten worden naar evenredigheid toegerekend aan de betrokken locaties.

3.1.5 Financiële bijdrage



Financiële bijdrage (afdeling 13.7 Ow)
De financiële bijdrage is bedoeld voor investeringen die profijtelijk zijn voor meerdere ontwikkellocaties, maar niet door deze locaties worden veroorzaakt. Het bovenstaand uitgelegde criterium 'causaliteit' ontbreekt. Hoewel deze bijdragen vaak overeenkomen met bovenwijkse voorzieningen, ligt het verschil in de aard van de investeringen. Deze investeringen worden door de gemeente uitgevoerd zonder directe koppeling aan concrete nieuwbouwplannen en zijn gericht op de algehele verbetering van de fysieke leefomgeving.

Voorbeelden hiervan zijn recreatieve voorzieningen of een rondweg die niet specifiek voortvloeit uit een bepaalde ontwikkellocatie. Onder de Omgevingswet is het mogelijk om financiële bijdragen af te dwingen. Deze vallen buiten het reguliere kostenverhaal.

4 Bijdragen kostenverhaal

De gemeente heeft een gestructureerd stappenplan om het tarief voor de bijdrage aan gebiedsoverstijgende investeringen vast te stellen. Dit proces omvat een aantal stappen, hieronder beknopt uitgelegd. In deel B staat een uitgebreide toelichting.

4.1 Totstandkoming tarieven

De totstandkoming van de tarieven bestaat uit drie stappen:

1. Inventarisatie investeringen.
2. Bepalen verdeelsleutel.
3. Bepalen bijdrage per functiecategorie.

4.1.1 Inventarisatie investeringen

Op basis van de Agenda Structuurvisie 2030 is een inventarisatie gemaakt van fysieke investeringen tot en met 2030. Deze lijst is aangevuld met andere projecten in het verlengde van deze structuurvisie. Hierbij is een onzekerheidsmarge meegenomen. De kans dat we alles uitvoeren wat we willen is namelijk niet 100%. Toekomstige investeringen variëren in zekerheid; sommige zijn vrijwel zeker door bestuurlijke besluiten of zijn opgenomen in beleidsstukken, terwijl andere investeringen minder concreet zijn. De investeringen worden bijgehouden op een dynamische lijst die we periodiek actualiseren. In deel B is een overzicht van alle investeringen opgenomen.

4.1.2 Bepalen verdeelsleutel

In de tweede stap wordt een verdeelsleutel bepaald om de kosten van de investeringen te verdelen tussen de bestaande kern en nieuwe ontwikkelingen. Deze sleutel is gebaseerd op het aandeel verkeersbewegingen. Het percentage van de totale investeringsopgave wordt berekend door de verkeersgroei van het nieuwe gebied te vergelijken met die van de bestaande kern. De autonome groei in de bestaande kern wordt bepaald door de toename van verkeersbewegingen per etmaal per woning af te zetten tegen de bestaande verkeersbewegingen. Het aandeel dat aan de bestaande stad wordt toegerekend, financiert de gemeente zelf en verhaalt dit niet op nieuwe ontwikkelingen.
De verdeelsleutel wordt toegepast op de twee categorieën uit het vorige hoofdstuk: bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen.

4.1.3 Bepalen bijdrage per functiecategorie.

De derde stap is de verdeling van de bijdrage per functiecategorie. Om de tarieven per functiecategorie te berekenen is onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypologieën en overige functies. De tarieven zijn gekoppeld aan een gewichtsfactor die is gebaseerd op grondwaarde. Hierbij geldt het principe "de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten". Dit betekent dat de functies met een hogere waarde een grotere bijdrage leveren. Zo stellen we per nieuwbouwplan een eerlijke bijdrage vast. In de volgende paragraaf is een tabel met de tarieven opgenomen.

4.2 Tarieven

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de gevraagde bijdrage (bovenwijks en financiele bijdrage) per woningtype en voor niet woon functies. Voor functies die niet zijn benoemd geldt maatwerk.

Totale bijdrage	Gemiddeld	Sociaal categorie 1	Sociaal categorie 2	Betaalbaar	Duur
Prijsgrens per categorie (€ VON)	-	Tot € 224.625	€ 224.625 tot € 292.000	€ 292.000 tot € 405.000	Vanaf € 405.000
Bijdrage Heiloo	€ 8.800	€ 2.600	€ 3.450	€ 9.900	€ 12.850

Tabel 1

Omschrijving functie	Totale bijdrage
Bedrijventerrein	**€ 58 per m² bvo**
Detailhandel en horeca	**€ 58 per m² bvo**
Leisure en recreatie	**€ 58 per m² bvo**
Maatschappelijk en zorg	**€ 58 per m² bvo**
Kantoren (Geen bedrijventerrein zijnde)	**€ 58 per m² bvo**
Agrarische gebouwen (niet zijnde wonin	**€ 18 per m² bvo**

Tabel 2

5 Uitgangspunten en gemaakte keuzes tarieven gebiedsoverstijgend

De tarieven voor gebiedsoverstijgend investeringen (bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen) zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten en keuzes:

- Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen: dit stuk stellen we vast als programma behorend bij de Structuurvisie. Hiermee bieden we de noodzakelijke juridische basis om kosten door te rekenen via financiële bijdragen (afd. 13.7 Ow)
- De gebiedsoverstijgende tarieven worden alleen doorberekend aan de kostenverhaalplichtige plannen (aangewezen activiteiten art. 8.13 Ob).
- Alle kostenverhaalplichtige plannen worden gelijk behandeld:
    - Zowel particuliere als gemeentelijke plannen; alle nieuwbouwplannen betalen de nieuwe tarieven, zowel particuliere als gemeentelijke plannen.
    - Uitzonderingen hierop zijn: 1. Plannen van particuliere initiatiefnemers waar bij vaststelling van dit Programma een ondertekende anterieure overeenkomst beschikbaar is, 2. Ook reeds vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties zijn uitgezonderd.
    - Zowel grote als kleine plannen binnen de gehele gemeente; alle kostenverhaalplichtige plannen betalen mee.
- Elke functie heeft een wegingsfactor gerelateerd aan de (residuele) grondprijs, hiermee zijn de tarieven hoger voor de functies met een hogere waarde.
- Macroaftopping is mogelijk voor de gebiedsoverstijgende tarieven.

In deel B is een uitgebreide toelichting opgenomen.