gemeente BERNHEZE

PROGRAMMA KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN

COLOFON

Opdrachtgever

gemeente BERNHEZE

Opdrachtnemer

GRONDGIDSEN

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

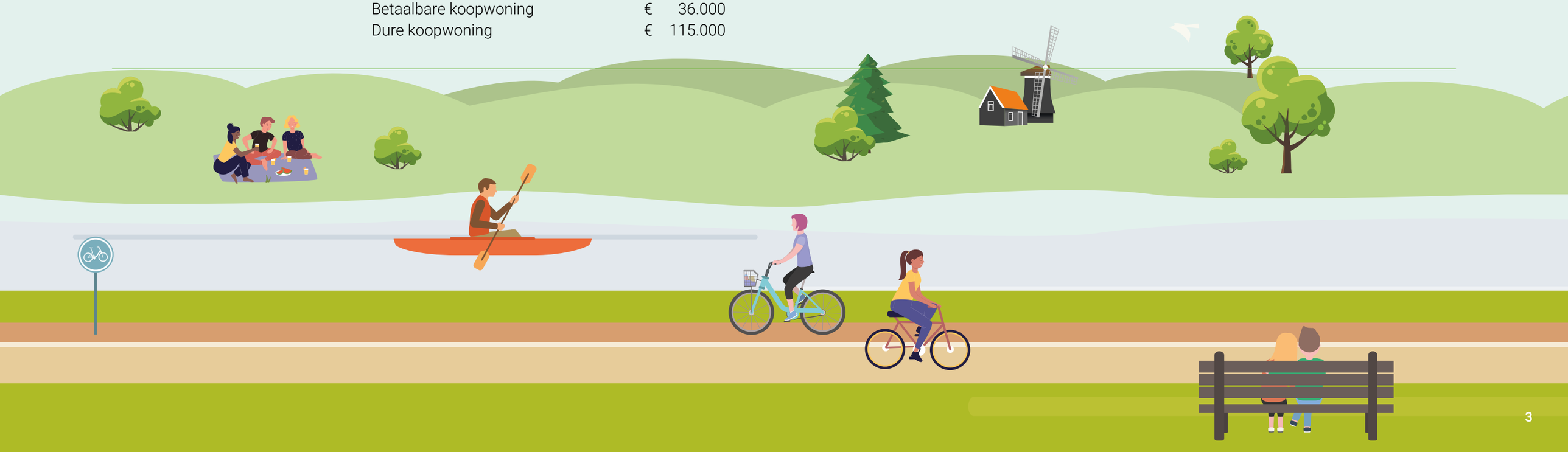
SAMENVATTING KOSTENVERHAAL EN FINANCIELE BIJDRAGEN

Kostenverhaal

Gebiedseigen kosten	**Plankosten**	Op basis van de plankostenscan, bij kleine woningbouwplannen een vast bedrag
	Groencompensatie	€ 85,00 per m² te compenseren groen
	Nadeelcompensatie	Uitgekeerde nadeelcompensatie en proceskosten
	Bouw- en woonrijp maken **Parkeren** **Onderzoeken** **Overige kosten**	Gemeentelijke kosten worden volledig doorbelast
Gebiedsoverstijgende kosten	**Infrastructuur**	Op basis van PTP criteria

Financiële bijdragen

		Tarief per m² bvo	
		Wonen	**Niet-wonen**
Investeringen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving	Bijdrage per m² bvo	€ 10,40	€ 1,25
Verevening sociale woningbouw	Sociale koopwoning	€ 11.000	
	Middenhuurwoning	€ 36.000	
	Betaalbare koopwoning	€ 36.000	
	Dure koopwoning	€ 115.000	



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING		3
1	INLEIDING	5
2	KOSTENVERHAAL EN FINANCIELE BIJDRAGEN: VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN	7
3	KOSTENVERHAAL EN FINANCIELE BIJDRAGEN: TOEPASSING IN BERNHEZE	13
4	UITVOERING	24
BIJLAGEN		26

1 INLEIDING

GROEIOPGAVE

Bernheze is een prettige gemeente om te wonen, leven en werken. De ruimte, het groen en het buitengebied zijn onze sterke punten als het gaat om de fysieke woonomgeving. Dit zorgt voor een toenemend aantal woningzoekenden, waarbij het aanbod van woningen nog achterblijft. Daarom willen we in de komende tien jaar minimaal 1.800 woningen bouwen.

INVESTEREN OM EEN FIJNE LEEFOMGEVING TE BEHOUDEN

De groeiopgave legt een druk op de bestaande voorzieningen en vraagt om investeringen om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden. Er is een functionele samenhang tussen de groei van de gemeente en de benodigde investeringen. Er zijn investeringen nodig op het gebied van verduurzaming, groen en mobiliteit. Hiervoor zet de gemeente in op een groene klimaat-adaptieve openbare ruimte, het verbeteren van de biodiversiteit en het versterken van het landschap en de natuur. De investeringsopgave bedraagt € 62 miljoen. Een deel van deze investeringen zijn reeds uitgevoerd, namelijk in de periode 2019 t/m 2023 (€ 8 miljoen). Daarnaast investeert de gemeente de komende tien jaar € 54 miljoen in de verbetering van de fysieke leefomgeving.

WAARVOOR DIENT DIT PROGRAMMA?

Op grond van de Omgevingswet (hierna: Ow) is de gemeente verplicht om kosten in rekening te brengen die zij maakt voor nieuwe bouwplannen. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten, ook wel het kostenverhaal. Daarnaast heeft de gemeente de bevoegdheid om een afdwingbare financiële bijdrage te vragen voor investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren en om te zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad. De wettelijke basis voor het kostenverhaal en de financiële bijdrage ligt in de Omgevingswet[1]. In het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) en de Omgevingsregeling (hierna: Or) is dit nader uitgewerkt.

Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen (hierna: het programma) is een zelfstandig uitvoerbaar beleid als aanvulling op de nota grondbeleid, de omgevingsvisie en de woonvisie. In dit programma wordt toegelicht hoe gemeente Bernheze haar kosten verhaalt. Het programma beschrijft hoe de gemeente dit per verhaalbare kostensoort doet. Denk hierbij aan plankosten voor het opstellen of het toetsen van een planologische wijzigingen de aanpassingen die moeten worden verricht aan de openbare ruimte.

Het programma geeft daarnaast een onderbouwing van de financiële bijdragen voor investeringen in de verbetering van de fysieke leefomgeving (hierna: financiële bijdragen). Dit programma geeft de kaders voor het bepalen van het tarief van de financiële bijdrage. Het schrijft een uniforme werkwijze voor die geldt voor iedere initiatiefnemer die een nieuw bouwplan of bouwactiviteit[2] binnen de gemeente wil realiseren.

Het programma geeft private grondeigenaren en initiatiefnemers (hierna initiatiefnemer) inzicht en is daarmee transparant, zodat initiatiefnemers weten wat ze kunnen verwachten op het gebied van kostenverhaal en financiële bijdragen als zij een initiatief ontplooien. Dit programma vormt ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties. De financiële bijdragen gelden ook voor gemeentelijke grondexploitaties van de gemeente.

In deze wet- en regelgeving staan de categorieën bouwplannen en functiewijzigingen waarvoor het kostenverhaal geldt. Denk hierbij aan bouwplannen voor woningbouw, bedrijvigheid en kassen of het veranderen van een functie, bijvoorbeeld een kantoorgebouw naar woningen. Ook is bij wet bepaald welke kosten de gemeente verplicht is om te verhalen en voor welke investeringen zij een bevoegdheid heeft om afdwingbare bijdragen te vragen.

HF2	**Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden** Uitleg over het verplichte kostenverhaal en de bevoegdheid om financiële bijdragen te vragen.
HF3	**Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassen in Bernheze** Hoe verhaalt gemeente Bernheze kosten en hoe wordt het tarief voor de financiële bijdragen bepaald?
HF4	**Uitvoering** Governance; wat doet de raad en wat mag het college van B&W?

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

1 Afdeling 13.6 Ow,
2 Artikel 8.13 Ob

2 KOSTENVERHAAL EN FINANCIELE BIJDRAGEN: VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN

WETTELIJK KADER

Het programma is geschreven op basis van de Ow, het Ob en de Or. Deze wettelijke grondslag vervangt de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling plankosten exploitatieplan. Om de relaties tussen het kostenverhaal onder de Wro te duiden is in bijlage III een compact schema over het kostenverhaal onder de Wro opgenomen.

KOSTENVERHAALSPLICHT EN VERBOD[3]

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

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

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de kostenverhaalsplichtige activiteit in het omgevingsplan en een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa). Als hiervan geen sprake is, is het kostenverhaal ook niet aan de orde.

Een gemeente is bevoegd en heeft daarmee de keuze om kosten niet te verhalen[6] als:
- Minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is;
- Er geen verhaalbare kosten als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob zijn. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte;
- De verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen betreffen.

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

3 Afdeling 13.6 Ow
4 Artikel 8.13 Ob
5 Artikel 8.15 Ob
6 artikel 8.14 Ob

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

FINANCIËLE BIJDRAGEN[7]

Een gemeente heeft de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen voor kostenverhaalsplichtige activiteiten. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een gemeentelijke keuze. De financiële bijdragen kan de gemeente afdwingen. Hierbij gelden wel wettelijke kaders. Deze worden hieronder beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde verruimde activiteiten[8], kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

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

1. **Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren**
   Dit zijn investeringen gericht op:
   a. het verbeteren van het landschap;
   b. de aanleg en bescherming van natuur;
   c. de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
   d. de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
   e. stedelijke herstructurering waaronder het slopen van woningen en het aanpassen van wegen;

7 Afdeling 13.7 Ow en artikel 8.21 Ob
8 Artikel 8.20 sub b en c Ob

2. Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad
De evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad betekent dat er voldoende sociale huur- of koopwoningen toegevoegd worden. Een initiatiefnemer van een initiatief dat minder sociale huur- en/of koopwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt dan de financiële bijdragen zodat deze woningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd worden.

ONTWIKKELINGEN OM DE KWALITEIT VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING TE VERBETEREN

Om de financiële bijdragen af te dwingen, is het verplicht om in de omgevingsvisie of een programma de functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor de financiële bijdragen wordt gevraagd en de activiteit te borgen. Daarnaast mag de bekostiging van de beoogde ontwikkeling niet al op een andere manier zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een subsidie. De ontvangen financiële bijdragen mogen alleen besteed worden aan de beoogde ontwikkelingen. De gemeente legt periodiek verantwoording af over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

ONTWIKKELINGEN GERICHT OP HET BEREIKEN VAN EEN EVENWICHTIGE SAMENSTELLING VAN DE WONINGVOORRAAD

Om de financiële bijdragen voor woningbouw af te dwingen, zijn de onderstaande drie uitgangspunten van toepassing.

1. De financiële bijdragen dienen om voldoende sociale huurwoningen[9] en/of koopwoningen[10] te realiseren.
2. De beoogde compensatielocatie(s) is/zijn opgenomen in het omgevingsplan of een programma.
3. Het realiseren van de sociale huur- of koopwoningen leidt tot een (groter) tekort op de compensatielocatie(s).

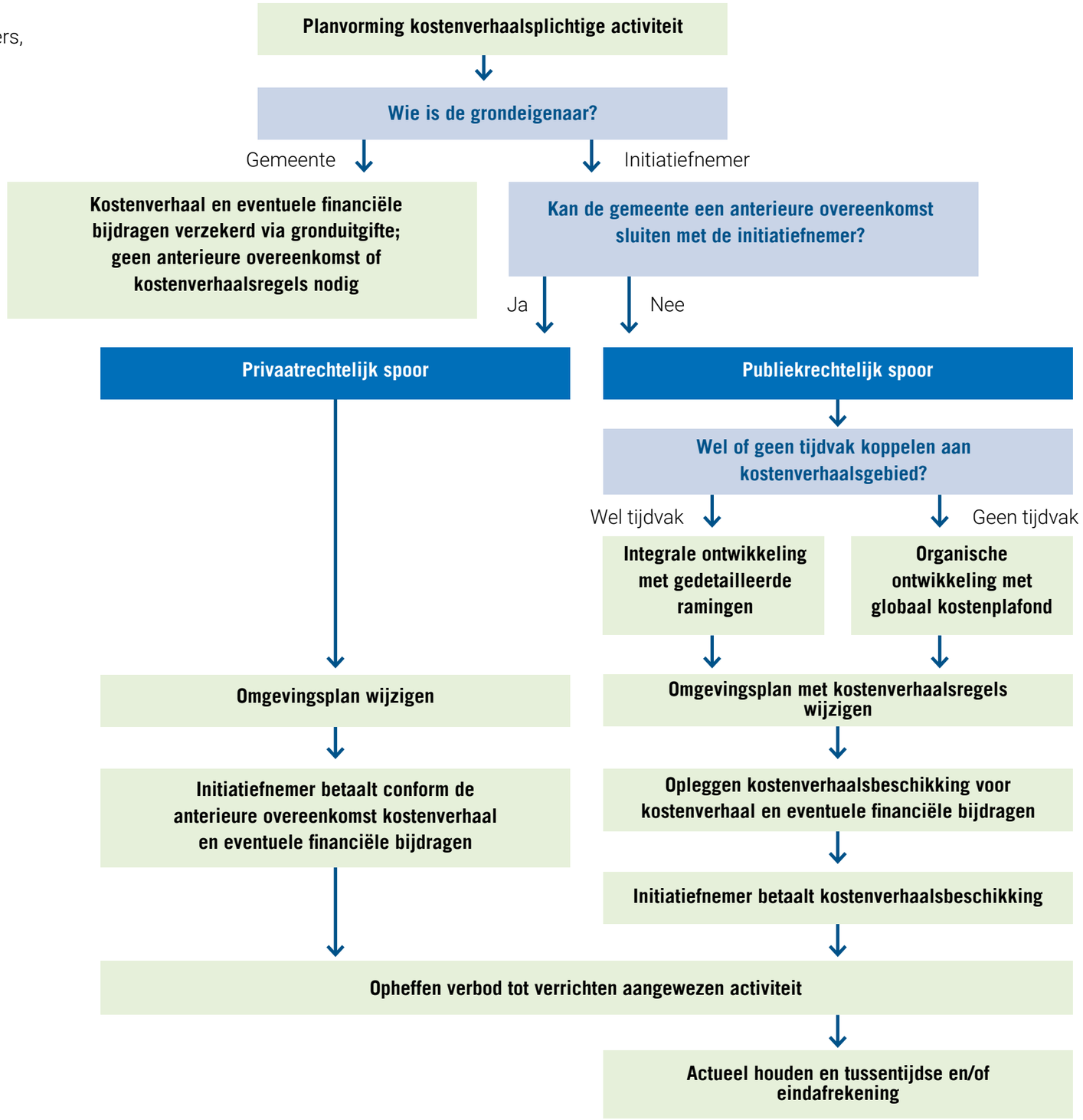
9 Conform de Wet op de huurtoeslag
10 Hiervoor geldt als maximale VON-prijs de NHG-grens van de Normen Nationale Hypotheekgarantie (dit is 2024 € 435.000 en € 461.100 voor woningen met Energie Besparende Voorzieningen).

Figuur 1 Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Ow

HOE VERHAALT EEN GEMEENTE KOSTEN?

Een gemeente kan haar kosten op twee manieren verhalen op initiatiefnemers, namelijk via het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor.

Figuur 2
Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal en eventueel financiële bijdragen (Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022, bewerking GrondGidsen)



PRIVAATRECHTELIJK SPOOR

Een gemeente kan privaatrechtelijke afspraken maken met een initiatiefnemer over de kostenverhaalsplichtige activiteit. Het maken van privaatrechtelijke afspraken wordt ook wel het anterieure spoor genoemd. De afspraken gaan over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst ondertekenen de gemeente en de initiatiefnemer voordat de planologische maatregel (het omgevingsplan of de Bopa) wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is vrijwillig en vormvrij voor beide partijen. Dit geeft de gemeente en de initiatiefnemer ruimte om maatwerk toe te passen. De mogelijkheden voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen zijn bij het privaatrechtelijke spoor ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor. Hierbij gelden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het kostenverhaal moet redelijk en billijk zijn. In een programma kostenverhaal en financiële bijdragen kan een gemeente de kaders voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen vastleggen. Dit is transparant en geeft initiatiefnemers duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en om de redelijkheid en billijkheid te waarborgen.

Tenslotte mogen gemeenten geen baatafroming plegen, dus de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Een programma geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafroming uit.

Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst kan een gemeente een intentieovereenkomst sluiten. De intentieovereenkomst gaat in op de afspraken voor de haalbaarheidsfase, bijvoorbeeld de verdeling van werkzaamheden (wat doet de initiatiefnemer en wat doet de gemeente?), de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase.

PUBLIEKRECHTELIJK SPOOR

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

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

3 KOSTENVERHAAL EN FINANCIELE BIJDRAGEN: TOEPASSING IN BERNHEZE

CONTRACTERING

Het ruimtelijk proces begint met de intaketafel. Als een initiatiefnemer wil bouwen of gebruiken, maar dit past niet binnen het geldende bestemmings- of omgevingsplan dan legt hij zijn initiatief voor op de intaketafel. Ambtelijk wordt het initiatief bekeken en een eerste inschatting gemaakt of het initiatief niet onvoorstelbaar is. De gemeente geeft hierbij aan met welke aspecten de initiatiefnemer rekening moet houden bij het indienen van zijn uitgewerkte plan. De terugkoppeling dient daarmee als basis voor de Project Start-Up brief (vanaf nu PSU-brief), en bij complexere plannen ook voor de intentieovereenkomst. Nadat de initiatiefnemer de gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de haalbaarheidsfase heeft betaald, start de gemeente met haar werkzaamheden.

Als de haalbaarheidsfase is doorlopen en wanneer deze heeft geleid tot een in beginsel haalbaar initiatief, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst.

Hierin worden gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de uitvoeringsfase, eventuele nadeelcompensatie, uitvoeringskosten, andere relevante kosten en financiële bijdragen opgenomen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, brengt de gemeente de planologische maatregel in procedure.

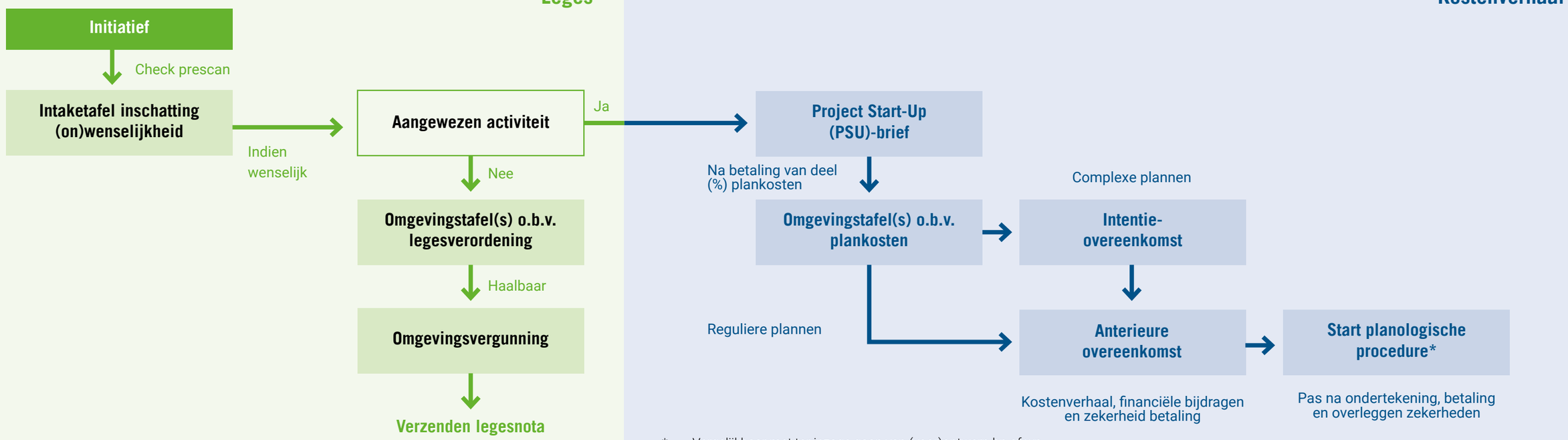
PSU-brief

De gemeente werkt met een PSU-brief bij kostenverhaalsplichtige activiteiten. Na betaling van de plankosten voor de haalbaarheidsfase wordt het plan voorgelegd aan de omgevingstafel.

Intentieovereenkomst

Een intentieovereenkomst is van toepassing bij complexere initiatieven waar bijvoorbeeld het openbaar gebied ingrijpend aangepast moet worden, en/of waar (complexe) aanvullende onderzoeken en expertise voor de aanpassing van het omgevingsplan nodig is.

Figuur 3 Relatie leges en kostenverhaal



* Vergelijkbaar met ter inzage gaan van (voor)ontwerp bp of wp

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

Als de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en de gemeente de planologische maatregel om de kostenverhaalsplichtige activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen, dan borgt de gemeente het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels of kostenverhaalsvoorschriften op te nemen in het omgevingsplan respectievelijk de Bopa. Indien nodig kan de gemeente de onderbouwing van de financiële bijdragen in het omgevingsplan nader onderbouwen in aanvulling op dit programma.

FINANCIËLE ZEKERHEID

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een zekerheid van betaling. In basis betreft dit de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen kan voldoen[11]. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een bankgarantie af te geven voor het restant van het verschuldigde bedrag. Bij wijze van uitzondering kan het college overwegen om een eerste recht van hypotheek te vestigen als zekerheid. De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie of waarborgsom voor de nadeelcompensatie.

De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod[12].

HOOFDREGEL, VRIJSTELLING EN AFWIJKING

De hoofdregel is dat de gemeente bij iedere nieuw kostenverhaalsplichtige activiteit haar kosten verhaalt en de financiële bijdragen voor ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren verhaalt.

De gemeente geeft voor een aantal activiteiten een vrijstelling voor de financiële bijdragen voor ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren (hierna: financiële bijdragen fysieke leefomgeving). Daarnaast kan het college ook een afwijking op de woonvisie toestaan en daarbij vrijstelling geven voor de financiële bijdragen voor ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad (hierna: financiële bijdragen verevening sociale woningbouw). Deze vrijstellingen worden later in dit hoofdstuk benoemd.

Het college kan in uitzonderlijke situaties afwijken. Dit kan als een gebiedsontwikkeling voor de gemeente een maatschappelijke meerwaarde heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur[13] kan aantonen dat een gebiedsontwikkeling financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt of geen kosten verhaalt en een lagere of geen financiële bijdragen kan verhalen. Daarmee neemt de gemeente de kosten die niet verhaald worden voor haar rekening. Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd besluit van het college.

11 Artikel 13.13 lid 2 Ow
12 Artikel 13.12 Ow
13 De taxateur is gecertificeerd bij en geregistreerd in het register van het NRVT

SAMENVATTING KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN

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

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Kostenverhaal	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Voor kleine woningbouwinitiatieven hanteert het college vaste bedragen. Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met de plankostenscan[14].
	Bouw- en woonrijp maken	De gemeente belast de te maken kosten volledig door aan de initiatiefnemer.
	Groencompensatie	€ 85,00 per m2 te compenseren groen. Het college kan maatwerk toepassen als het hierboven genoemde tarief niet kostendekkend is voor een specifiek initiatief.
	Parkeren	Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit om beargumenteerde redenen niet mogelijk is, dan is het college bevoegd om af te wijken. Het college verhaalt de kosten om de parkeerplaatsen elders aan te leggen.
	Onderzoeken	Onderdeel van de apparaatskosten zijn de gemaakte kosten voor het beoordelen van de door de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken. Als de gemeente zelf onderzoeken verricht, belast zij deze kosten volledig door.
	Nadeelcompensatie (planschade)	O.b.v. uitgekeerde nadeelcompensatie inclusief de proceskosten behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie.
	Landschapsinvesteringsregeling	Het uitgangspunt is dat een initiatiefnemer zelf de benodigde kwaliteitsverbetering in het buitengebied realiseert. Als dit niet mogelijk is, dan is een storting in het Landschapsfonds aan de orde. De hoogte van het bedrag wordt bepaalt aan de hand van de Landschapsinvesteringsregeling.
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk.
	Gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijkse voorzieningen)	Op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid wordt het bedrag bepaald en doorbelast.
Financiële bijdragen	Investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren	Tarief per equivalent per m^2 bvo: Bijdrage wonen € 10,40 Bijdrage niet-wonen € 1,25
	Verevening sociale woningbouw	Tarief voor stortingen en uitkeringen per prijscategorie: Sociale koopwoning € 11.000 Middenhuurwoning € 36.000 Betaalbare koopwoning € 36.000 Dure koopwoning € 115.000

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

KOSTENVERHAAL

Gemeente Bernheze maakt geen gebruik van de bevoegdheid om af te zien van kostenverhaal.

Per kostenverhaalsplichtige activiteit bepaalt de gemeente voor het kostenverhaalsgebied wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk. De te verhalen kosten kunnen binnen het kostenverhaalsgebied liggen, maar ook daarbuiten. Hieronder staat hoe de gemeente deze kosten bepaalt. Het uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten, die worden voorzien voor de ontwikkeling van het gebied, ten laste komen van de initiatiefnemer.

GEMEENTELIJKE PLAN- EN APPARAATSKOSTEN

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente voor complexe projecten met de plankostenscan[15]. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst, zienswijze, beroepsprocedures en planschadeverzoeken. Daarnaast wordt de uitkomst geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, moet de initiatiefnemer vergoeden aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, worden uiteraard niet in rekening gebracht aan de initiatiefnemer.

Voor kleine woningbouwinitiatieven berekent de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met een vast bedrag. Een initiatief is klein als het één, twee of drie woningen betreft. Hierbij geldt in algemeenheid dat voor deze initiatieven de inrichting van de openbare ruimte niet hoeft te worden aangepast. Mochten er wel aanpassingen noodzakelijk zijn, of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde zijn, dan berekent de gemeente de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan.

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

BOUW- EN WOONRIJP MAKEN[16]

Per gebied wordt bepaalt of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken[17] in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een besteksraming. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook de plankosten, het voorbereiden en het toezicht op de werkzaamheden wordt bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Als de initiatiefnemer de openbare ruimte zelf aanlegt dan vraagt de gemeente een zekerheidstelling in de vorm van een bankgarantie.

Het kan voorkomen dat meerdere exploitatiegebieden profijt hebben van de werken, zogenaamde gebiedsoverstijgende kosten. De gemeente zal op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit de kosten van de werken toerekenen aan de exploitatiegebieden en verhalen op de initiatiefnemer.

GROENCOMPENSATIE

De gemeente hanteert een groennorm bij de ontwikkeling van nieuwe woningen en woonwijken. Dit is uitgewerkt in de groennorm die in het (nog vast te stellen) groenstructuurplan verder wordt toegelicht. Het uitgangspunt is dat ieder initiatief minimaal voldoet aan deze norm. Wanneer een initiatief niet kan voldoen aan de groennorm dan kan het college overwegen om het groencompensatiebeleid toe te passen. Dit betekent dat de initiatiefnemer een bedrag betaalt voor het groen wat niet kan worden gerealiseerd binnen het plangebied van het initiatief. De gemeente hanteert een bedrag van € 85,00 per m2 te compenseren groen.
Dit bedrag is opgebouwd uit verschillende componenten waaronder de aanlegkosten van het groen, de voorbereiding, toezicht en uitvoering van de aanleg en inbrengwaarde of verwervingskosten van de grond. Het college kan maatwerk toepassen wanneer het tarief niet kostendekkend is voor een specifiek initiatief. De bijdragen komen in de reserve groencompensatie. De gemeente gebruikt deze reserve om op andere plekken in de gemeente extra groen toe te voegen ter compensatie.

PARKEREN

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

15 Bijlage XXXIV en bijlage XXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or
16 Bijlage IV (kostensoorten A8), Ob
17 Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

ONDERZOEKEN[18]

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de onderzoeken laat uitvoeren. Mocht de gemeente onderzoeken laten uitvoeren, dan belast de gemeente de onderzoekskosten volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan onderzoeken voor de planologische procedure en de uit te voeren werken, zoals grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek en onderzoek voor natuurbescherming.

NADEELCOMPENSATIE[19]

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. Op basis van vooraf verricht onderzoek naar de hoogte van de nadeelcompensatie wordt door initiatiefnemer voor dit bedrag, te vermeerderen met een inschatting van de procedurekosten een waarborgsom afgegeven. De procedurekosten verrekent de gemeente op basis van een vast geraamd bedrag.

LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING

De gemeente Bernheze staat onder voorwaarden nieuwe initiatieven in het buitengebied toe. De gemeente stelt hierbij eisen aan het behoud en het versterken van de omgevingskwaliteit. De gemeente volgt hiermee het provinciale beleid, zoals verankerd in de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

De kwaliteitsverbetering kan zowel in natura als in de vorm van een bijdrage worden gerealiseerd. Het heeft de voorkeur dat de initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering op de locatie of in de nabijheid hiervan zelf realiseert. Van een ruimtelijke verbetering in natura is bijvoorbeeld sprake als er in ruil voor een nieuwe woning (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt of landschapselementen worden aangebracht, zoals houtwallen, bomenrijen en poelen. De ruimtelijke verbetering kan echter niet altijd op of nabij de te ontwikkelen locatie worden gerealiseerd. Als hiervan sprake is, dan doet de initiatiefnemer een bijdrage. Deze bijdrage komt in de reserve landschappelijke kwaliteitsverbetering. Uit deze reserve wordt de vereiste kwaliteitsverbetering vervolgens door of namens de gemeente op een andere plek in het buitengebied gerealiseerd.

OVERIGE VERHAALBARE KOSTEN, VOOR ZOVER VAN TOEPASSING

Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer de hieraan gerelateerde werkzaamheden zelf of laat deze verrichten en daarmee is er geen sprake van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze kosten maakt, dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer op basis van werkelijk gemaakte kosten of indien van toepassing de legesverordening. Denk hierbij bijvoorbeeld aan slopen van opstallen en bodemsanering.

18 Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob
19 Bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Dit programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.

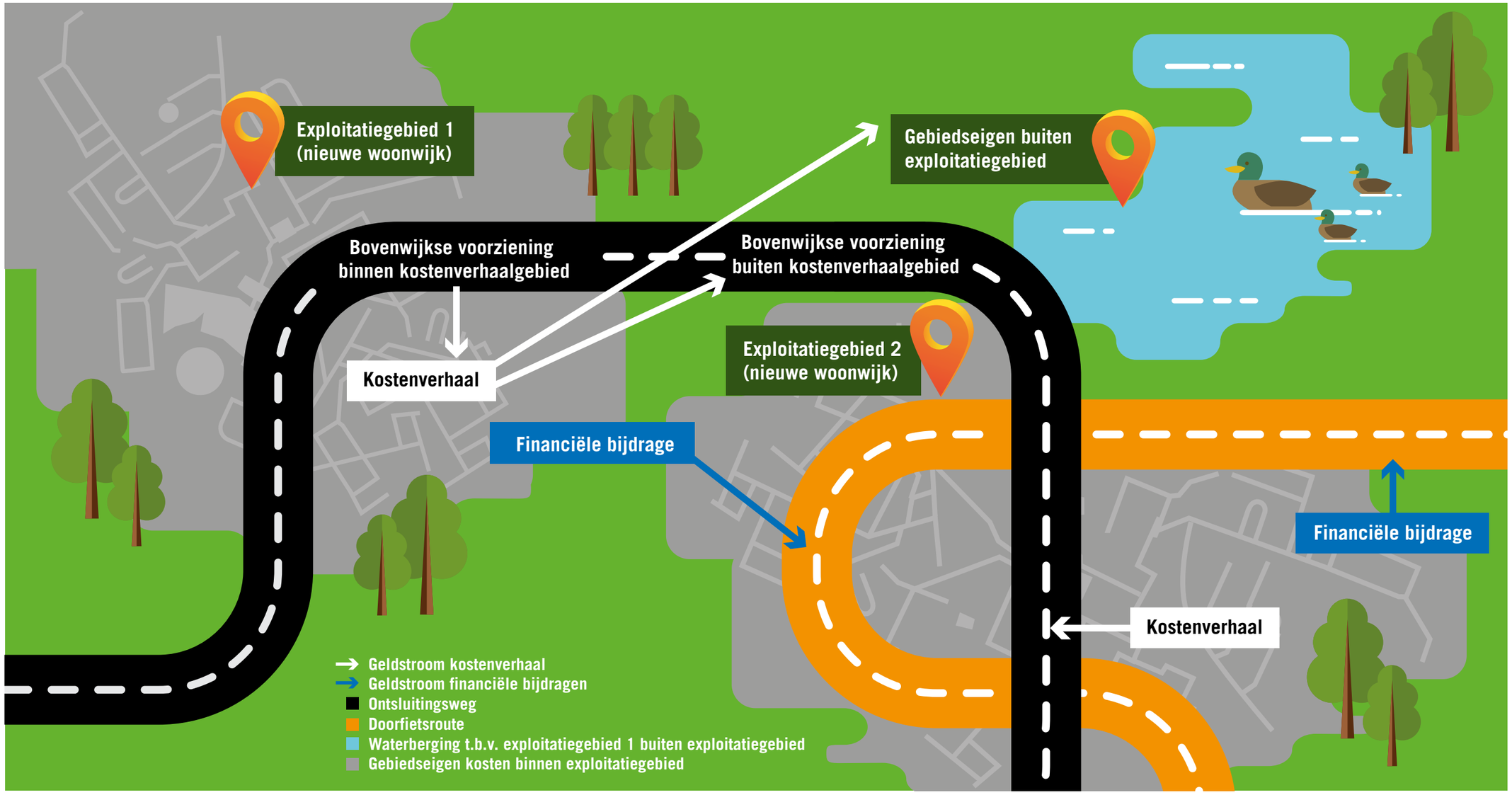
FINANCIËLE BIJDRAGEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

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

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

Om het tarief voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving te bepalen, doorloopt de gemeente periodiek een aantal stappen. Bijlage VI geeft dit stappenplan weer.

Figuur 4 Soorten gebiedsoverstijgende kosten en financiële bijdragen



De onderstaande tarieven gelden totdat de tarieven voor het eerst geactualiseerd worden.

Categorie	Wegingsfactor	Tarief per m² bvo
Wonen	1,00	€ 10,40
Niet-wonen	0,12	€ 1,25

VRIJSTELLING

Bepaalde initiatieven hebben een onrendabele top of dragen vanuit het initiatief bij aan kwaliteitsverbetering binnen de gemeente. Het college ziet af van de financiële bijdragen voor deze initiatieven als wordt voldaan aan deze criteria.

De vrijstelling is van toepassing op de onderstaande initiatieven:

- sociale huurwoningen die geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatie-afspraken heeft;
- maatschappelijk vastgoed zonder winstoogmerk;
- Ruimte voor Ruimte woningen;
- initiatieven waarbij een bedrijf in het buitengebied wordt gesaneerd;
- initiatieven voor de ontwikkeling van een landgoed[20].

20 Landgoederen voldoen aan de criteria volgens de wet Natuurschoonwet (NSW) en de (interim) verordening van de provincie Noord-Brabant

INDEXERING EN ACTUALISATIE

Het tarief voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving is een vast bedrag. Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee het tarief van de financiële bijdragen fysieke leefomgeving. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief ieder jaar of bij grote wijzigingen, van de investerings- en ontwikkelopgave het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren. Bij de actualisatie worden de hierboven genoemde stappen (opnieuw) uitgevoerd en doorlopen. Dit geldt ook voor de bijdrage groencompensatie.

Bij stap 1 omvat dit het bijstellen van de investeringsbedragen en de status, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 2 betekent dit het ontwikkelprogramma bijstellen, aanvulling met nieuwe ontwikkelingen en verwijderen van ontwikkelingen die niet doorgaan. Afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt kan een aanpassing aan de wegingsfactor van stap 4 worden doorgevoerd.

BEPALEN VAN DE FINANCIËLE BIJDRAGEN FYSIEKE LEEFOMGEVING PER KOSTENVERHAALSPLICHTIGE ACTIVITEIT

Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het programma. Het betreft dus nieuwbouw vermindert met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging. Afhankelijk van dit specifieke programma zal de gemeente op gelijke wijze als in stap 3 een wegingsfactor bepalen om zodoende een bijdrage te berekenen. Bijlage V geeft drie fictieve berekeningen van de financiële bijdrage.

Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

BESTEMMINGSRESERVE VERBETERINGEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

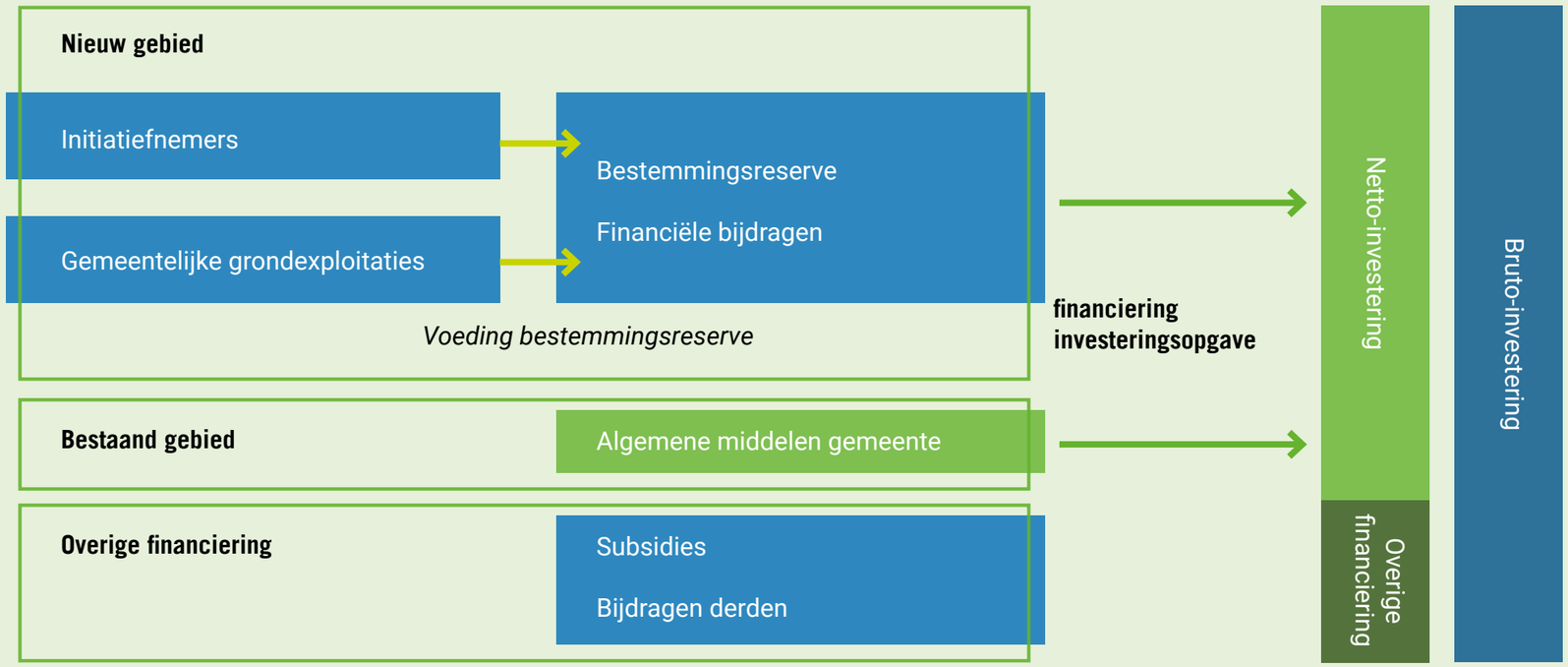
De financiële bijdragen fysieke leefomgeving van initiatiefnemers en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de bestemmingsreserve verbeteringen fysieke leefomgeving. Uit de reserve betaalt de gemeente naar rato een deel van de investeringen (co-financiering). Het overige deel betaalt de gemeente uit de eigen (algemene) middelen.

De bestemmingsreserve verbeteringen fysieke leefomgeving kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van gemeente Bernheze, zoals omschreven in dit programma.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de bestemmingsreserve bij ontvangst van de betaling. De gemeentelijke grondexploitaties dragen bij als er in een jaar grond wordt uitgegeven en de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden. De bepaling van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening.

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

Figuur 5 Financiering investeringsopgave



FINANCIËLE BIJDRAGEN VEREVENING SOCIALE WONINGBOUW

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

Het uitgangspunt is dat ieder nieuw initiatief voldoende sociale huurwoningen toevoegt, zoals omschreven in de woonvisie. Er kunnen redenen zijn dat een initiatiefnemer voor een specifiek initiatief minder sociale huurwoningen wil realiseren en dus wil afwijken van het woningbouwprogramma uit de woonvisie. Een initiatiefnemer kan het college verzoeken om af te wijken. Het college neemt hierover een beargumenteerde beslissing. Er zijn dan mogelijkheden om toch het woningbouwprogramma uit de woonvisie toch waar te maken.

FYSIEKE VEREVENING

De initiatiefnemer zorgt of initiatiefnemers zorgen dat het totale woningbouwprogramma op meerdere locaties voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zodat het voldoet aan de woonvisie. Hierbij borgt het college contractueel in de anterieure overeenkomst(en) dat de locatie waar de compensatie (hierna: de compensatielocatie) plaatsvindt ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De gemeente neemt in de anterieure overeenkomst hiervoor bepalingen op, zoals de termijn waarbinnen de compensatielocatie gerealiseerd wordt, het stellen van een financiële zekerheid in de vorm van een bankgarantie en boetebepalingen bij het niet nakomen (niet realiseren van de sociale huurwoningen) van de afspraken.

VEREVENINGSFONDS SOCIALE WONINGBOUW

Het vereveningsfonds zorgt ook voor verevening tussen locaties. De initiatieven die te weinig sociale huurwoningen realiseren storten in het vereveningsfonds en initiatieven of grondexploitaties die extra sociale huurwoningen realiseren kunnen een uitkering krijgen uit het vereveningsfonds. Het college kan hierdoor sturen dat er voldoende sociale huurwoningen (per kern) gebouwd worden. Het vereveningsfonds is een bestemmingsreserve. De ontvangen stortingen zet de gemeente alleen in om extra sociale huurwoningen te realiseren.

Verzoek van een initiatiefnemer

Als een initiatiefnemer minder sociale huurwoningen wil realiseren en niet zelf op een andere locatie dit tekort aan woningen kan compenseren, dan kan de initiatiefnemer het college verzoeken om af te mogen wijken van de woonvisie. De initiatiefnemer onderbouwt in zijn verzoek wat de reden is of redenen zijn om af te wijken. Denk hierbij aan argumenten op het gebied van ruimtelijke inpassing of exploiteerbaarheid van de sociale huurwoningen. De initiatiefnemer verzoekt het college dan om een storting in het vereveningsfonds te mogen doen, zodat de gemeente kan zorgen voor de compensatie. Het college bepaalt of het wil meewerken aan het verzoek en onderbouwt dit besluit.

Stortingen in het vereveningsfonds sociale woningbouw

De hoogte van de storting is afhankelijk van de woningen die gerealiseerd worden in plaats van de sociale huurwoningen. De tarieven zijn bepaald door het verschil in grondwaarde. De grondwaarde van een sociale huurwoning is namelijk lager dan die van de andere prijssegmenten. De initiatiefnemer kan dus met een initiatief met minder sociale huurwoningen en meer woningen in de andere prijssegmenten een hogere grondwaarde realiseren. Bij het bepalen van de hoogte van de storting wordt het aantal sociale huurwoningen gecompenseerd met het hoogste prijssegment.

De gemeente hanteert de onderstaande tarieven. Deze tarieven gelden totdat het college ze actualiseert. Het college doet dit periodiek. In bijlage VII staan een aantal voorbeelden.

Prijssegment[21]	Tarief
Sociale koopwoning	11.000
Middenhuurwoning	36.000
Betaalbare koopwoning	36.000
Dure koopwoning	115.000

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

Uitwisseling sociale huurwoningen en sociale koopwoningen

Een initiatiefnemer mag, als het college daarmee instemt, sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die voldoen aan de prijs-/kwaliteitverhouding uitwisselen. De sociale koopwoning heeft dan een minimale gebruiksoppervlakte van een betaalbare koopwoning (60 m^2) en de maximale verkoopprijs is 70% van de sociale koopwoning[22]. Uitwisseling is niet aan de orde bij koopgarant- en soortgelijke regelingen.

Vrijstelling

Bernheze hanteert een vrijstelling voor het onderstaande:

- Ruimte voor Ruimte woningen;
- initiatieven waarbij een bedrijf in het buitengebied wordt gesaneerd;
- initiatieven voor de ontwikkeling van een landgoed[23].

Uitkeringen uit het vereveningsfonds sociale woningbouw

College kan besluiten om de middelen in te zetten bij initiatieven waar één of meerdere extra sociale woningen worden gerealiseerd. De uitkering is net als de storting afhankelijk van de woningen die niet gerealiseerd worden in plaats van de sociale huurwoningen. Het is een compensatie voor de lagere grondwaarde en hierbij mag geen sprake zijn van staatsteun. Het toekennen van een uitkering is een bevoegdheid van het college en hiervoor is een collegebesluit nodig.

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

21 De prijssegmenten liggen vast in de Doelgroepenverordening 2023 gemeente Bernheze en bijhorende Kader woningbouwprijzen
22 Kader woningbouwprijzen, prijspeil 2023 is € 248.000
23 Landgoederen voldoen aan de criteria volgens de wet Natuurschoonwet (NSW) en de (interim) verordening van de provincie Noord-Brabant

Evenwichtige woningvoorraad: uitgangspunt en afwijkingsmogelijkheden

UITGANGSPUNT

Woonvisie

Het initiatief voorziet in voldoende sociale huurwoningen.

AFWIJKING

Fysieke verevening

Twee of meerdere initiatieven voorzien samen in voldoende sociale huurwoningen.

↓

Collegebesluit instemming fysieke verevening.

↓

Met de anterieure overeenkomsten borgt het college dat er voldoende sociale huurwoningen gebouwd worden.

Vereveningsfonds sociale woningbouw

Initiatief voorziet niet in voldoende sociale huurwoningen. Initiatiefnemer verzoekt het college om te mogen afwijken en een storting te doen in het vereveningsfonds sociale woningbouw. Het verzoek bevat de reden of redenen zijn om af te wijken.

↓

Collegebesluit instemming afwijking woonvisie en storting.

↓

Storting in het vereveningsfonds sociale woningbouw: Met de anterieure overeenkomst borgt het college dat de initiatiefnemer een storting doet in het vereveningsfonds sociale woningbouw.

↓

Het college zorgt voor compensatie door op een compensatielocatie extra sociale huurwoningen te realiseren.

↓

Collegebesluit instemming compensatielocatie.

↓

Uitkering uit het vereveningsfonds sociale woningbouw: Op een compensatielocatie worden extra sociale huurwoningen toegevoegd en initiatiefnemer ontvangt een uitkering uit het vereveningsfonds sociale woningbouw.

Uitwisselen sociale huur en sociale koopwoningen

Initiatief voorziet niet in voldoende sociale huurwoningen. Initiatiefnemer verzoekt het college om sociale koopwoningen te mogen realiseren in plaats van (een deel van de) sociale huurwoningen.

↓

Collegebesluit instemming uitwisseling sociale huur en sociale koopwoningen.

↓

Met de anterieure overeenkomsten borgt het college dat de sociale koopwoningen een maximale koopprijs en minimale woonoppervlakte krijgen.

Financieel niet haalbaar

Initiatief voorziet niet in voldoende sociale huurwoningen. Initiatiefnemer verzoekt het college om te mogen afwijken zonder een storting te doen in het vereveningsfonds sociale woningbouw. Het verzoek bevat een objectieve onderbouwing van een taxateur dat het initiatief financieel niet haalbaar is om voldoende sociale huurwoningen te realiseren.

↓

Collegebesluit instemming afwijking woonvisie zonder of met een lagere storting.

↓

Het college zorgt voor compensatie door op een compensatielocatie extra sociale huurwoningen te realiseren.

4 UITVOERING

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

Omschrijving	Rol van het college van B&W	Rol van de raad
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Voordragen	Vaststellen
Periodiek actualiseren en vaststellen van het tarief voor de financiële bijdragen, de groencompensatie en de verevening sociale woningbouw	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve 'financiële bijdragen' in de programma-begroting en de programmarekening	Voordragen	Vaststellen
Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zoals beschreven in het programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	
Het doen van stortingen en onttrekkingen uit de reserve vereveningsfonds sociale woningbouw	Vaststellen	
Afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie/exploitatieopzet	Vaststellen	

BIJLAGEN

Inhoud

Bijlage I	Begrippen	27
Bijlage II	Kostensoorten bij kostenverhaal	29
Bijlage III	Kostenverhaal Wro	30
Bijlage IV	Specificatie van de investerings- en ontwikkelopgave	31
Bijlage V	Voorbeeldberekeningen van de financiële bijdragen	35
Bijlage VI	Stappen om het het tarief van de financiële bijdragen te bepalen	36
Bijlage VII	Voorbeelden van stortingen in het vereveningsfonds sociale woningbouw	40

I BEGRIPPEN

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

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een ontwikkelende partij/-initiatiefnemer over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow.

BESTAAND GEBIED

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

KOSTENVERHAALSPLICHTIGE ACTIVITEIT

Artikel 8.13 Ob

A De bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
B De bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
C De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
D De bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte;
E De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft;
F De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

AANVULLENDE ACTIVITEITEN WAARVOOR FINANCIËLE BIJDRAGEN OP VRIJWILLIGE BASIS KUNNEN WORDEN OVEREENGEKOMEN (OOK WEL VERRUIMDE ACTIVITEITEN)

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

- De bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
  - 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 telecommunicatie-infrastructuur;
  - handelsreclame; of
  - recreatie; en
- Andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
  - een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 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.

BVO

Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

FINANCIËLE BIJDRAGEN

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

1 Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:
   A Wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;
   B Aanleg of wijziging van gebieden als bedoeld in artikel 2.44 van de wet of gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature

in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:

1°. ter vermindering van de stikstofdepositie; of

2°. ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;

C Aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnet-werken van gemeentelijk of regionaal belang;

D Aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;

E ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:

1°. in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en

2°. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en

F Stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.

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

GEBIEDSOVERSTIJGENDE KOSTEN

Onder de Ow zijn de bovenwijkse voorzieningen vervangen voor gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan meer dan één kostenverhaalsgebied profijt heeft.

KOSTENVERHAALREGELS EN -VOORSCHRIFTEN

Onder de Ow wordt het exploitatieplan vervangen door de 'kostenverhaalregels', die opgenomen worden in een omgevingsplan, of de 'kostenverhaalvoorschriften' die opgenomen worden in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

INITIATIEFNEMER

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

KOSTENVERHAALSGEBIED

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

MAATSCHAPPELIJK VOORZIENINGEN ZONDER WINSTOOGMERK

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

NIEUWE GEBIED

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

PTP-CRITERIA

De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Ow.

PROFIJT

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

TOEREKENBAARHEID

Er moet een causaal verband zijn tussen de activiteit en de investering.

PROPORTIONALITEIT

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

REGELING PLANKOSTEN EXPLOITATIEPLAN

Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999 met regels over de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan. Deze regeling geldt onder de Wro. Na de inwerkingtreding van de Ow staan de regels over plankosten in hoofdstuk 13 Or.

II KOSTENSOORTEN BIJ KOSTENVERHAAL

A. KOSTENSOORTEN BIJ KOSTENVERHAAL MET OF ZONDER TIJDVAK

A1 De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek

A2 De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid

A3 De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten

A4 Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten

A5 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2

A6 De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2

A7 De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen

A8 De kosten van de aanleg of wijziging van:

- **1°.** wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;
- **2°.** infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
- **3°.** groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- **4°.** openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- **5°.** straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- **6°.** distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken

A9 De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit

A10 De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek

A11 Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet

A12 Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10

A13 De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten

A14 De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

B. KOSTENSOORTEN BIJ KOSTENVERHAAL MET TIJDVAK; IN AANVULLING OP TABEL A

B1 De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid

B2 De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten

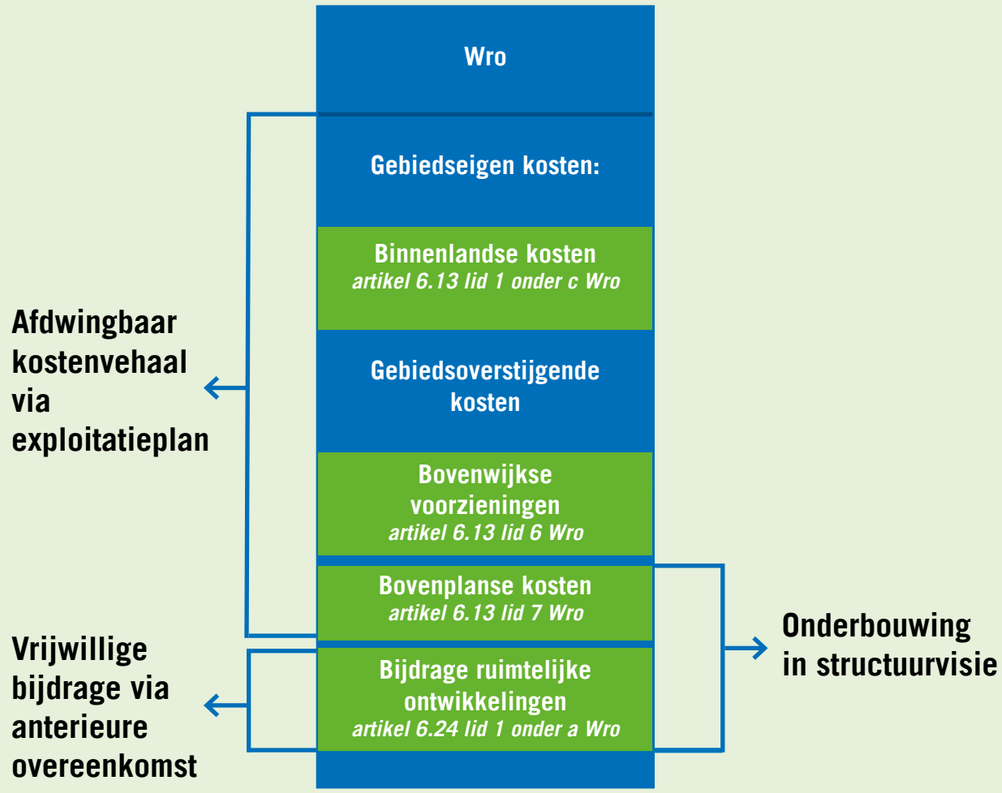
B3 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1

B4 De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

III KOSTENVERHAAL WRO

Op grond van de Wro is de overheid verplicht om het verhaal van haar kosten te verzekeren. Dit geldt dus ook voor de gemeente. Kostenverhaal betekent dat de gemeente de gebiedseigen kosten, die zij maakt om een aangewezen bouwplan[24] mogelijk te maken, 'in rekening brengt' bij degene die er baat bij heeft. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gebiedsoverstijgende kosten deels door te rekenen aan nieuwe bouwplannen. Denk bij bouwplannen aan woningbouw, bedrijvigheid en ander vastgoed. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel kostenverhaal. Onder de Wro valt dit onder afdeling 6.4 'grondexploitatie'. Daarnaast behoren de Bro en de regeling plankosten exploitatieplan tot het wettelijk kader voor kostenverhaal.

Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Wro



24 Artikel 6.2.1 Bro

IV SPECIFICATIE VAN DE INVESTERINGS- EN ONTWIKKELOPGAVE

Investeringen in € Waarvan:	Gerealiseerd	Hard	Zacht	Ambitie
Bernheze				
GROEN				
Aankoop en inrichting groot groengebieden aan randen van kernen			1.000.000	
Aanleggen groene gezonde structuren (GGS)			2.190.527	
Aanleggen recreatieve dooradering door EVZ - aankoop grond, paden, poorten, e.d.				23.906
Algehele vergroening bestaande wijken periode 2024-2026			300.000	
Algehele vergroening bestaande wijken periode 2027-2029				150.000
Algehele vergroening bestaande wijken periode 2030-2032				150.000
Versterken droge, recreatieve verbindingen, niet zijnde EVZ				113.327
INFRA (WEGEN, fiETSPADEN, OV)				
Aanleggen kruispuntplateaus buitengebied		35.119		
Verkenning snelfietsroute Schijndel - Oss, via Heeswijk-Dinther en Loosbroek				15.000
Vervanging en verduurzaming Openbare Verlichting	446.844	31.650	47.475	
RECREATIE				
Versterken besef cultuurhistorische waarden en erfgoed				25.000
Versterken droge, recreatieve verbindingen, niet zijnde EVZ - natuurgebieden verbinden (vrijliggende wandel-/fietspaden, bloemrijke bermen)				28.332
WATER				
Aanleggen ecologische verbindingszones (m.n. nat) - basisinspanning natuur		765.000		
Versterken natte recreatieve verbindingen, niet zijnde EVZ				82.702
Totaal Bernheze	**446.844**	**831.769**	**3.538.002**	**588.267**
Heesch				
INFRA (WEGEN, fiETSPADEN, OV)				
Aanleg fietsoversteek via een middeneiland, Nieuwe Erven		10.950		
Herinrichting centrum Heesch fase 4	1.210.566			
Herinrichting Den Berg Heesch			234.060	
Herinrichting Graafsebaan bebouwde kom Heesch	1.225.087			
Herinrichting Graafsebaan buiten de kom Heesch		1.162.997		
Herinrichting Schoonstraat Heesch			617.947	
Reconstructie Kruishoekstraat + rotonde Cereslaan Heesch	716.909			
Totaal Heesch	**3.152.562**	**1.173.947**	**852.007**	

Investeringen in € Waarvan:	Gerealiseerd	Hard	Zacht	Ambitie
Heeswijk-Dinther				
INFRA (WEGEN, fiETSPADEN, OV)				
Herinrichting plein 1969 Heeswijk Dinther	660.426			
Mogelijke oostelijke - westelijk rondweg Heeswijk-Dinther				2.800.000
Traverse Heeswijk Dinther fase 3 en 4		3.502.487		
Traverse Heeswijk-Dinther fase 1 en 2	1.322.513			
Totaal Heeswijk-Dinther	**1.982.939**	**3.502.487**		**2.800.000**
Nistelrode				
INFRA (WEGEN, fiETSPADEN, OV)				
Herinrichting Laar Nistelrode	826.142			
Herinrichting Raadhuisplein Nistelrode			175.000	
Mobiliteitshub afrit A50 Nistelrode / entree Maashorst				2.500.000
Mogelijke oostelijke - westelijke rondweg Nistelrode				2.800.000
Reconstructie ontsluiting Kleinwijk Nistelrode			125.000	
Reconstructie Weijen-Heescheweg			675.000	
Renovatie weg Laar Nistelrode			481.898	
Renovatie weg Weijen Nistelrode			667.784	
Snelfietsroute Nistelrode - Uden F50	1.388.563			
Totaal Nistelrode	**2.214.705**		**2.124.681**	**5.300.000**
Vorstenbosch				
INFRA (WEGEN, fiETSPADEN, OV)				
Herinrichting Heuvel Vostenbosch			301.245	
Herinrichting Kerkstraat Vorstenbosch	674.185			
Totaal Vorstenbosch	**674.185**		**301.245**	
Eindtotaal	**8.471.235**	**5.508.203**	**6.815.935**	**8.688.267**

Ontwikkelopgave

Ontwikkelopgave	Aantal woningen	Niet-commercieel (bvo)	Bedrijven-terrein (m²)
HEESCH	882	1.750	
HEESWIJK-DINTHER	635		
LOOSBROEK	92		
NISTELRODE	678		9.000
VORSTENBOSCH	219		
Eindtotaal	2.506	1.750	9.000

V VOORBEELDBEREKENINGEN VAN DE FINANCIELE BIJDRAGEN

VOORBEELD 1

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

Segment	m2 BVO [a]	Wegingsfactor [b]	Equivalenten gewogen programma [c]=[a]x[b]
Woningbouw	5.000	1,00	5.000
Detailhandel	2.500	0,12	300
Horeca	500	0,12	60
Totaal			**5.360**

	Tarief [d]	Bedrag [e]=[d]x[c]
Financiële bijdrage	€ 10,40	€ 55.744
Totaal		**€ 55.744**

VOORBEELD 2

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

Segment	m2 BVO [a]	Wegingsfactor [b]	Equivalenten gewogen programma [c]=[a]x[b]
Woningbouw	5.000	1,00	5.000
Sloop maatschappelijk vastgoed	-2.500	0,12	-300
Totaal			**4.700**

	Tarief [d]	Bedrag [e]=[d]x[c]
Financiële bijdrage	€ 10,40	€ 48.880
Totaal		**€ 48.880**

VI STAPPEN VOOR BEPALEN FINANCIELE BIJDRAGEN

STAP 1 INVESTERINGSOPGAVE

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen, het leefklimaat op niveau te houden en daarnaast te anticiperen op de klimaatveranderingen, investeert gemeente Bernheze in de verbetering van de fysieke leefomgeving door:

- landschappelijke verbetering;
- de aanleg en bescherming van natuur;
- de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad en stedelijke herstructurering.

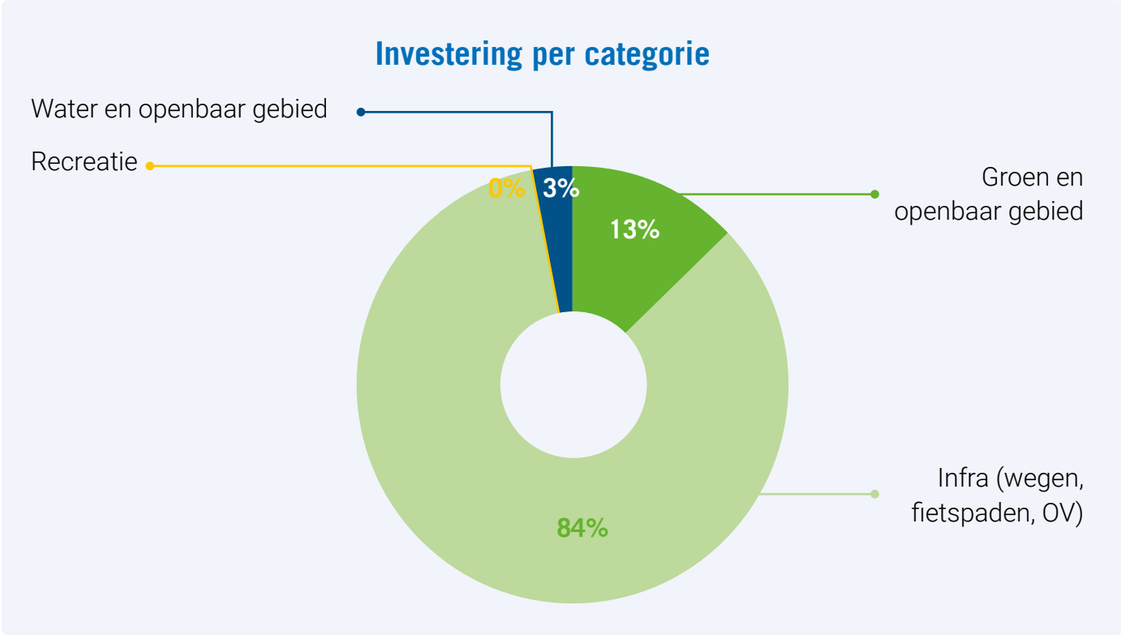
Omdat de concreetheid van de (beoogde) investeringen zoals opgenomen in bijlage III verschilt, zijn deze opgedeeld in drie groepen, namelijk:

Groep	Omschrijving	% meegenomen in investeringsopgave
1. Hard	De investeringen zijn gerealiseerd in afgelopen vijf jaar (de periode 2019 tot en met 2023), of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. Zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	50%
3. Ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	25%

De afgelopen vier jaar investeerde en de komende tien jaar investeert gemeente Bernheze naar verwachting € 68 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering.

In dit programma is € 62 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. **Hard** 100% x [€ 8,5 miljoen (gerealiseerd) + € 5,5 miljoen (nog te realiseren)] = € 14 miljoen
2. **Zacht** 50% x € 13,6 miljoen = € 6,8 miljoen
3. **Ambitie** 25% x € 34,7 miljoen = € 8,9 miljoen



De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere het bestuursprogramma 2022-2026, de programmabegroting en de (concept) omgevingsvisie.

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op de gerealiseerde kosten of een actuele kostenraming. De ramingen variëren van globale ramingen tot werkelijke kosten als het werk aanbesteed en uitgevoerd is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, sloopkosten, aanlegkosten, plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen. Dit betekent dat subsidies en bijdragen van derden in mindering op het bruto investeringsbedrag zijn gebracht. De grote(re) investeringen lichten we hierna toe. Daarnaast geeft bijlage II de totale investeringsopgave weer.

STAP 2 TOEREKENEN INVESTERINGSOPGAVE AAN BESTAAND EN NIEUW GEBIED

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaande gebied en voor een kleiner deel draagt het nieuwe gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed[25] in Bernheze. Dit geeft als resultaat dat het bestaande gebied 12% en het nieuw gebied 88% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

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

De investeringsopgave is in stap 1 bepaald en kan op basis van de vastgoedwaarde die in stap 2 is bepaald, toegerekend worden aan het bestaand gebied en het nieuw gebied. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaand gebied. Daarnaast komen ook de lasten van het deel van het nieuw gebied, waar al een anterieure overeenkomst is gesloten voor het vaststellen van dit programma, de gemeentelijke grondexploitaties en de vrijgestelde functies voor rekening van de gemeente.

Vrijgestelde functies
Gemeente Bernheze hanteert een vrijstelling voor sociale huurwoningen, die verhuurd gaan worden door een toegelaten instelling, en voor niet-commercieel maatschappelijk vastgoed.

STAP 3 VERDELING NAAR FUNCTIES IN HET NIEUW GEBIED

De functies in het nieuw gebied verdeelt gemeente Bernheze in twee categorieën. Wonen krijgt een wegingsfactor van 1,0 per woning en niet-wonen van 0,12 er m² bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo), omdat de vastgoedwaarde van niet-wonen lager is dan van wonen. Door deze wegingsfactor vindt een evenwichtige verdeling van de investeringsopgave binnen het nieuw gebied plaats.

Categorie	Wegingsfactor	Eenheid
Wonen	1,0	per m² bvo
Niet-wonen	0,12	per m² bvo

STAP 4 BEPALEN GEWOGEN PROGRAMMA VAN HET NIEUW GEBIED

Nu de ontwikkelopgave (stap 2) en de wegingsfactoren voor de functies in het nieuw gebied (stap 4) bekend zijn, kan het gewogen programma van het nieuw gebied bepaald worden.

STAP 5 BEREKENING FINANCIËLE BIJDRAGEN

In stap 3 is bepaald welk aandeel van de investeringsopgave voor het nieuw gebied is. Dit bedrag delen we door het gewogen programma van het nieuw gebied (stap 5). Zo komen we tot het tarief financiële bijdragen gewogen programma.

Algemene middelen			Te verhalen	
Gemeente 85%	Vrijgestelde functies 1,5%	Gecontracteerde nieuwe ontwikkelingen 1%	Gemeentelijke exploitaties 7%	Private initiatieven 5%
€ 7.240.000	€ 130.000	€ 80.000	€ 590.000	€ 400.000
€ 4.710.000	€ 80.000	€ 50.000	€ 390.000	€ 260.000
€ 5.830.000	€ 100.000	€ 60.000	€ 480.000	€ 320.000
€ 7.430.000	€ 130.000	€ 80.000	€ 610.000	€ 410.000
€ 25.210.000	€ 440.000	€ 270.000	€ 2.070.000	€ 1.390.000

Afgeronden bedragen en percentages

25 WOZ-waarden van woningbouw

Berekening tarief financiele bijdragen met stappenplan

STAP 1

Bepalen netto investeringsopgave voor de financiele bijdrage voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Investeringen	
Gerealiseerd	8,5 mln.
Hard	5,5 mln.
Zacht	6,8 mln.
Ambitie	8,7 mln.

→ 29,5 mln.

STAP 2

Toerekenen investeringen aan bestaande en nieuwe stad op investeringsniveau op basis van vastgoedwaarde/profijt.

Profijt wordt bepaald op basis van het programma ruimtelijke ontwikkelingen en de vastgoedwaarde per m².

Investeringen	Bestaande gebied		Nieuwe gebied	
Gerealiseerd	7,5 mln.	88,3%	1,0 mln.	11,7%
Hard	4,9 mln.	88,3%	0,6 mln.	11,7%
Zacht	6,0 mln.	88,3%	0,8 mln.	11,7%
Ambitie	7,7 mln.	88,3%	1,0 mln.	11,7%
Totaal	26,0 mln.	88,3%	3,5 mln.	11,7%

STAP 3

Bepalen wegingsfactor op basis van WOZ-vastgoedwaarde per m² bvo.

De WOZ-waarde van een m² wonen wordt gespiegeld aan de WOZ-waarde van een m² niet - wonen.

Functie	Wegingsfactor
Wonen	1,00
Niet-wonen	0,12

STAP 4

Bepalen gewogen programma van de nieuw gebied (equivalenten)

Wonen	330.000	m² bvo
Niet-wonen	1.000	m² bvo
Totaal	331.000	m² bvo
Bijdrage per m² bvo gewogen programma	€ 10,40	

STAP 5

Berekenen bijdrage financiële bijdragen: Aandeel nieuwe gebied investeringen/totaal gewogen programma nieuw gebied

Financiële bijdragen	Bijdrage per m² bvo gewogen programma	Wegingsfactor	Bijdrage per m² bvo
Wonen	€ 10,40	1,00	€ 10,40
Niet-wonen		0,12	€ 1,25

VII VOORBEELDEN VAN STORTINGEN IN HET VEREVENINGSFONDS SOCIALE WONINGBOUW

Hierna volgen een aantal voorbeelden van de berekening van de storting.

	Woningbouwprogramma				Verschil		Stortingen		
	Initiatief 1		Programma woonvisie				Tarief	Aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	1,2	30%	-1,2	-30%	-		
Sociale koopwoning		0%	0,6	15%	-0,6	-15%	11.000		-
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning	2	50%	1,2	30%	0,8	20%	36.000	0,2	7.200
Dure koopwoning	2	50%	1	25%	1	25%	115.000	1	115.000
Totaal	**4**	**100%**	**4**	**100%**				**1,2**	**122.200**

	Woningbouwprogramma				Verschil		Stortingen		
	Initiatief 2		Programma woonvisie				Tarief	Aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	1,2	30%	-1,2	-30%	-		
Sociale koopwoning	2	50%	0,6	15%	1,4	35%	11.000	0,2	2.200
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning		0%	1,2	30%	-1,2	-30%	36.000		-
Dure koopwoning	2	50%	1	25%	1	25%	115.000	1	115.000
Totaal	**4**	**100%**	**4**	**100%**				**1,2**	**117.200**

	Woningbouwprogramma				Verschil		Stortingen		
	Initiatief 3		Programma woonvisie				Tarief	Aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	9	30%	-9	-30%	-		
Sociale koopwoning	10	33%	4,5	15%	5,5	18%	11.000	5,5	60.500
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning	10	33%	9	30%	1	3%	36.000	1,0	36.000
Dure koopwoning	10	33%	7,5	25%	2,5	8%	115.000	2,5	287.500
Totaal	**30**	**100%**	**30**	**100%**				**9,0**	**384.000**

	Woningbouwprogramma				Verschil		Stortingen		
	Initiatief 4		Programma woonvisie				Tarief	Aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	9	30%	-9	-30%	-		
Sociale koopwoning	30	100%	4,5	15%	25,5	85%	11.000	9,0	99.000
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning		0%	9	30%	-9	-30%	36.000		-
Dure koopwoning		0%	7,5	25%	-7,5	-25%	115.000		-
Totaal	**30**	**100%**	**30**	**100%**				**9,0**	**99.000**

	Woningbouwprogramma				Verschil		Stortingen		
	Initiatief 5		Programma woonvisie				Tarief	Aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	9	30%	-9	-30%	-		
Sociale koopwoning		0%	4,5	15%	-4,5	-15%	11.000		-
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning	30	100%	9	30%	21	70%	36.000	9,0	324.000
Dure koopwoning		0%	7,5	25%	-7,5	-25%	115.000		-
Totaal	**30**	**100%**	**30**	**100%**				**9,0**	**324.000**

gemeente BERNHEZE