Nota kostenverhaal en financiële bijdragen 2025

Heerlen

Gemeente **Heerlen**

Heerlen



Colofon

Opdrachtgever

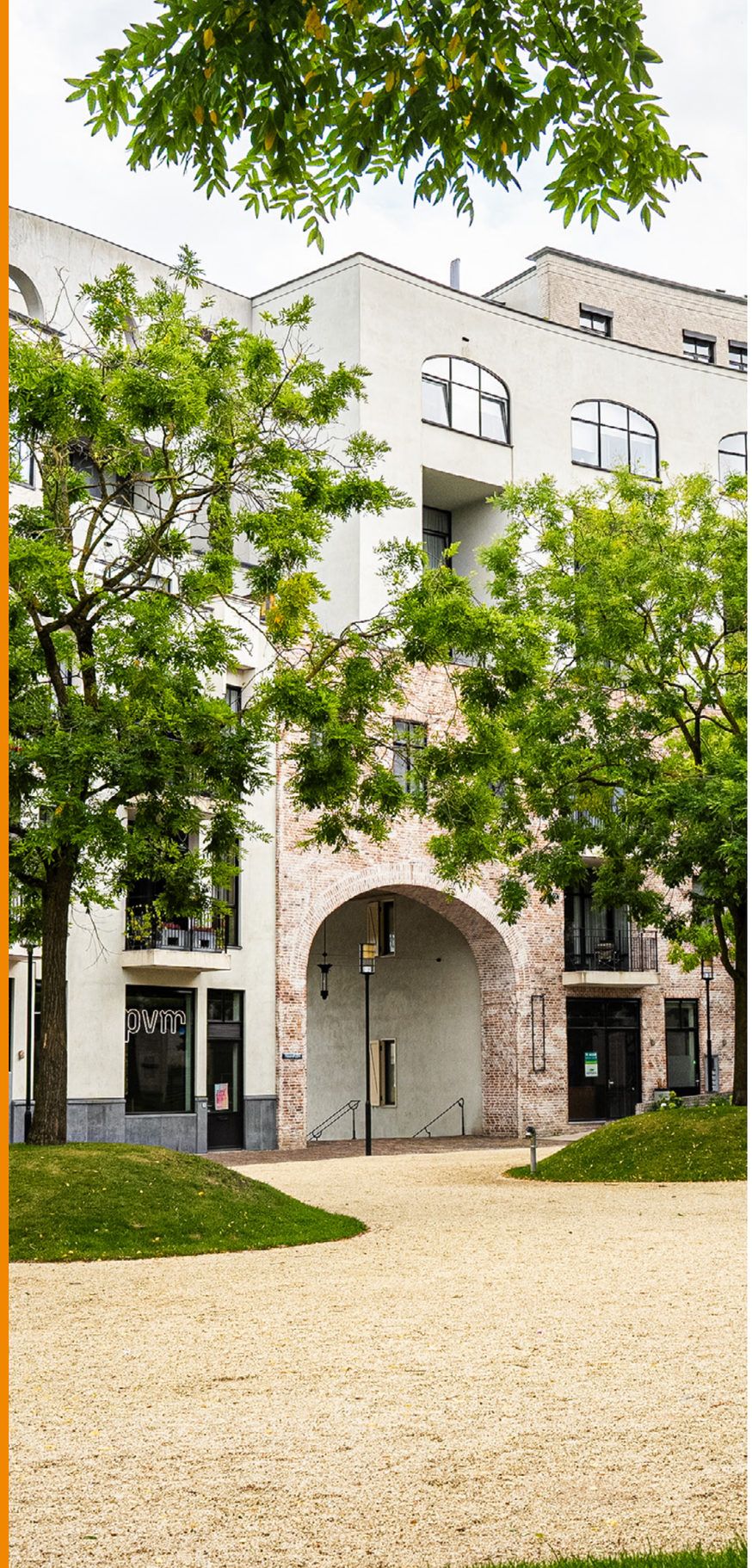
Gemeente **Heerlen**

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 Heerlen en GrondGidsen.

Heerlen



Inhoudsopgave

Routekaart kostenverhaal 4

1. Inleiding 6

2. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Heerlen 8

Wanneer is een initiatiefnemer kostenverhaal verschuldigd? 8

Contractering 8

Financiële zekerheid 9

Kostenverhaal 11

Financiële bijdragen 13

3. Uitvoering 14

Bijlage I Begrippen 16

Bijlage II Wettelijk kader 20

Bijlage III Kostensoorten bij kostenverhaal 24

Bijlage IV Uurtarieven ten behoeve van Plankosten anterieure overeenkomsten 26

Routekaart kostenverhaal

Wat staat er in de anterieure overeenkomst?
De gemeente maakt kosten om een initiatief mogelijk te maken. Het is wettelijk verplicht om deze kosten in rekening te brengen bij initiatiefnemer. Dit heet kostenverhaal.

Denk hierbij aan:
- gemeentelijke plan- en apparaatskosten
  De inzet van ambtenaren om het initiatief te toesten en de bestuurlijke besluitvorming te regelen.
- nadeelcompensatie
- bouw- en woonrijp maken
  Voor het initiatief is een aanpassing van de openbare ruimte nodig en de gemeente verricht deze werkzaamheden.

Initiatiefnemer heeft een idee voor een nieuw initiatief en er is een planlogische wijziging nodig.

Gemeente beoordeelt of initiatief wenselijk is.

Niet wenselijk

Wenselijk

Initiatiefnemer dien een principeverzoek in en betaalt gemeente leges voor behandeling

Niet akkoord

College neem positief principebesluit.

Is het een kostenverhaals-plichtige activiteit? Zoals de bouw van woningen of een grote verbouwing.

Nee

Initiatiefnemer werkt zijn plan uit en betaalt leges voor de planologische wijziging.

Ja

Programma kostenverhaal en financële bijdragen is van toepassing.

Gemeente en de initiatief-nemer sluiten een intentieovereenkomst.

Initiatiefnemer werkt zijn plan uit en de gemeente toest dit. De gemeente stelt een anterieure overeenkomst op.

Initiatiefnemer en gemeente sluiten anterieure overeen-komst. Initiatiefnemer betaalt het kostenverhaal.

START

Besluitvorming planologische wijziging.

Initiatiefnemer vraagt benodigde omgevings-vergunning(en) aan en betaalt hiervoor leges.

Als omgevingsvergunning onherroepelijk is, dan kan initaitiefnemer gaan (ver)bouwen.

De routekaart geeft een algemene omschrijving van het proces.
Afhankelijk van het initiatief kunnen de processtappen mogelijk anders zijn.

Heerlen

1. Inleiding

De gemeente faciliteert initiatiefnemers bij nieuwe bouwplannen. De gemeente maakt kosten voor deze initiatieven. De nota kostenverhaal 2025 (hierna: Nota) laat zien hoe die kosten worden verdeeld en wat dit voor initiatiefnemers betekent.

Waarom deze Nota?

De gemeente is wettelijk verplicht haar kosten door te berekenen aan initiatiefnemers. Denk hierbij aan projectontwikkelaars en grondeigenaren. Dit gaat volgens het principe: de initiatiefnemer betaalt de kosten die de gemeente maakt. Dit heet het wettelijke kostenverhaal. Daarnaast investeert de gemeente in de verbetering van de leefomgeving. Hier hebben initiatieven ook profijt van. De gemeente mag hiervoor een bijdrage vragen.

Dit staat in de Omgevingswet (hierna: Ow). De Ow biedt ook de financiële mogelijkheden om te sturen op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. In deze Nota worden beide mogelijkheden toegelicht.

Voor wie deze Nota?

Deze Nota is bedoeld voor initiatiefnemers bij nieuwe bouwplannen. Een bouwplan is nieuw als het niet past binnen het huidige omgevingsplan. Bijvoorbeeld de bouw van een of meerdere woningen of andere gebouwen. Is er geen wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit (hierna: BOPA) nodig? Dan is kostenverhaal niet aan de orde en past de gemeente de legesverordening toe.

Wat heeft een initiatiefnemer aan de Nota?

In de Nota staat welke kosten en hoe deze kosten door de gemeente worden verhaald. Zo weten initiatiefnemers wat ze kunnen verwachten van de gemeente en wat de gemeente van initiatiefnemers verwacht.

Leeswijzer

Deze Nota beschrijft in hoofdstuk 2 hoe de gemeente invulling geeft aan het kostenverhaal en financiële bijdragen. In bijlage I staan de mogelijkheden die de Ow geeft verder uitgewerkt. In hoofdstuk 3 staan de bevoegdheden van de raad en het college van burgemeester en wethouders (hierna: college).

Hoofdstuk 2 Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Heerlen
Hoe verhaalt de gemeente haar kosten en vraagt zij financiële bijdragen?

Hoofdstuk 3 Uitvoering
Bevoegdheden van de raad en het college

Heerlen

2. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Heerlen

Wanneer is een initiatiefnemer kostenverhaal verschuldigd?

Als onderstaande twee punten beide aan de orde zijn dan verhaalt de gemeente de kosten.

1. Planologische wijziging

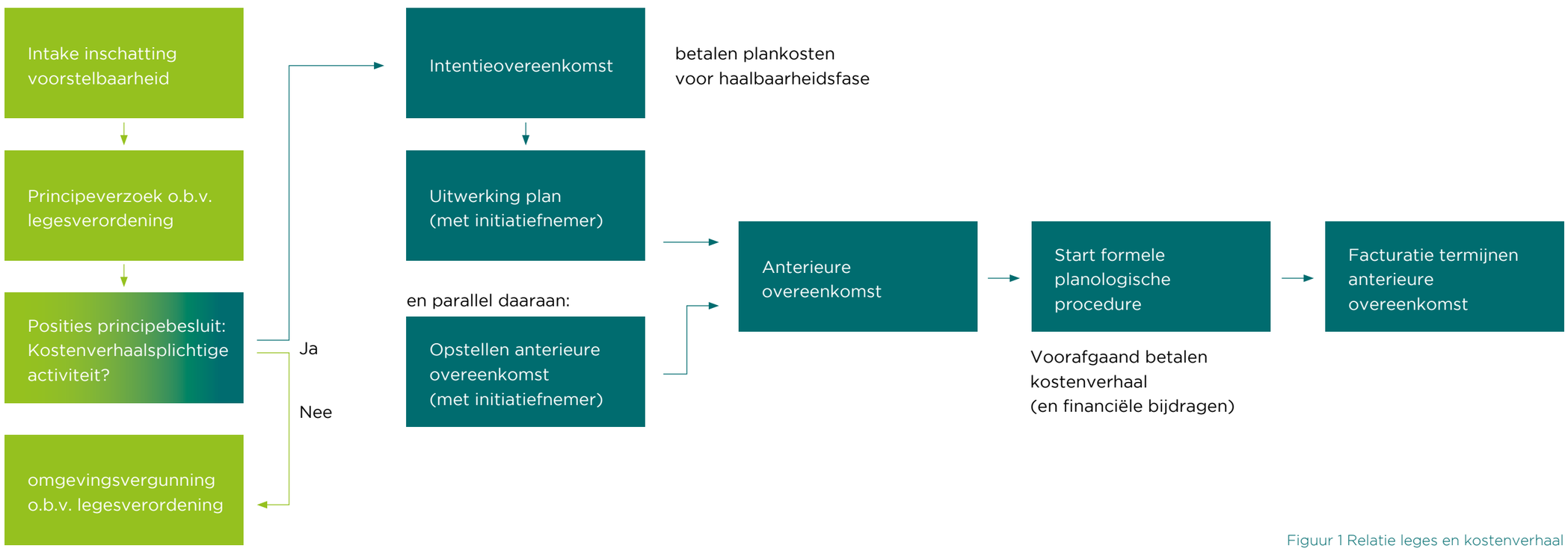
Voor een initiatief is een planologische wijziging nodig. Bijvoorbeeld de wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een BOPA. Als hiervan geen sprake is dan is kostenverhaal niet aan de orde.

2. Kostenverhaalsplichtige activiteit

Het initiatief betreft kostenverhaalsplichtige activiteiten[1]. Denk hierbij aan de bouw van een of meerdere woningen, de bouw van een ander gebouw of een grotere verbouwing of transformatie. In bijlage I wordt dit uitgebreider beschreven.

Contractering

Als een initiatiefnemer wil bouwen of verbouwen en het initiatief past niet binnen het omgevingsplan dan kan hij een principeverzoek indienen. Voorafgaand kan het initiatief worden voorgelegd aan initiatieventafel. Ambtelijk wordt het initiatief bekeken en wordt een inschatting gemaakt of het initiatief kansrijk is.



Figuur 1 Relatie leges en kostenverhaal

1 Artikel 8.13 Ob

Als er een positief principebesluit wordt genomen, dan kunnen de gemeente en de initiatiefnemer een intentieovereenkomst sluiten. In de intentieovereenkomst staan afspraken over de haalbaarheidsfase, bijvoorbeeld de verdeling van werkzaamheden (wat doet de initiatiefnemer en wat doet de gemeente?), de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase als onderdeel van het kostenverhaal. Deze kosten moeten na het sluiten van de intentieovereenkomst worden voldaan. Na het opstellen van een voorlopig ontwerp wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst staan de afspraken over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering van de realisatie en het kostenverhaal. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, deze bestuurlijk is goedgekeurd en het kostenverhaal (en financiële bijdragen) betaald is, kan de juridisch-planologische procedure worden gestart. Het is dan niet nodig om het kostenverhaal publiekrechtelijk te verankeren.

Kan de gemeente geen anterieure overeenkomst sluiten? En wil zij de juridisch-planologische procedure om de kostenverhaalsplichtige activiteit mogelijk te maken toch starten? Dan borgt de gemeente het kostenverhaal en ook de eventuele financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan. De gemeente moet dan de onderbouwing van de financiële bijdragen in het omgevingsplan opnemen. Bij een BOPA wordt het kostenverhaal publiekrechtelijk geborgd met kostenverhaalsvoorschriften.

Financiële zekerheid

Om de betaling van de te verhalen kosten te verzekeren, vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een zekerheid van betaling. In de 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 in termijnen mag voldoen[2]. Als sprake is van een betaling in termijnen dan overlegt de initiatiefnemer een bankgarantie voor het restant van het verschuldigde bedrag. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden.

De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie voor de nadeelcompensatie en voor de aanleg van het toekomstige openbare gebied wanneer de initiatiefnemer dit zelf realiseert.

De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod[3].

2 Artikel 13.13 lid 2 Ow

3 Artikel 13.12 Ow

Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

Het kostenverhaal en financiële bijdragen in gemeente Heerlen ziet er samengevat als volgt uit:

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Kostenverhaal	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Voor kleine bouwactiviteiten[4] en woningbouwactiviteiten tot en met vier woningen hanteert de gemeente vaste bedragen. Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met de Heerlense plankosten anterieure overeenkomsten.
	Inbreng gemeentelijke gronden	Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. De gemeente brengt dan de marktwaarde van de grond in rekening.
	Bouw- en woonrijp maken	Als de gemeente kosten maakt dan worden deze volledig doorbelast aan de initiatiefnemer.
	Bovenwijkse voorzieningen	De gemeente belast de investeringen van bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit door aan initiatiefnemers.
	Parkeren	Op basis van actuele beleidsnota.
	Onderzoeken	Onderdeel van de apparaatskosten zijn de gemaakte kosten voor het beoordelen van de door de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken. Als de gemeente zelf onderzoeken verricht, belast zij deze kosten volledig door.
	Nadeelcompensatie (planschade)	De gemeente belast de uit te keren nadeelcompensatie en de wettelijke rente, behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie door aan de initiatiefnemer.
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk.
Financiële bijdragen	Investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren en verevening sociale woningbouw	Nu (nog) niet aan de orde. Wel van toepassing als de bijdragen voor een specifiek initiatief zijn opgenomen in het omgevingsplan.

4 Artikel 13.5 Or

Kostenverhaal

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

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente met de Heerlense plankostenscan[5], genaamd 'Plankosten anterieure overeenkomsten'. De specifieke eigenschappen van het initiatief en de daarvoor benodigde onderzoeken en werkzaamheden door de gemeente worden in deze scan ingevuld. Er wordt ook rekening gehouden met de kosten voor het opstellen van een (eventuele) intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst. Het uurtarief waarmee in de Plankosten anterieure overeenkomsten wordt gerekend is gelijk aan het uurtarief volgens bijlage XXXIV tabel 3 van de Omgevingsregeling. Bij een aanpassing van de uurtarieven in de Omgevingsregeling, worden de uurtarieven in de Plankosten anterieure overeenkomsten ook aangepast. In bijlage IV zijn de tarieven per 1 oktober 2024 opgenomen. De uitkomst wordt geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, vergoedt de initiatiefnemer aan de gemeente. Voor werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert en onderdeel zijn van de plankostenscan vermindert de gemeente de uitkomst van de plankostenscan met 60%. De resterende 40% moet de initiatiefnemer vergoeden en wordt in de anterieure overeenkomst opgenomen. De Heerlense plankostenscan wordt door het college vastgesteld en indien nodig geactualiseerd. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als de uurtarieven veranderen.

Voor kleine bouwactiviteiten[6] hanteert Heerlen vaste bedragen. Ook voor binnenstedelijke woningbouwinitiatieven van 2, 3 of 4 woningen gelden vaste bedragen.

Deze vaste bedragen zijn als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Omschrijving bedrag	Bedrag per 1 oktober 2024
Kleine bouwactiviteiten (inclusief 1 woning)	Vaste bedragen volgens artikel 13.5 Omgevingsregeling	Variërend tussen € 7.718,= en € 12.196
2 woningen	140% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b	€ 14.353,=
3 woningen	175% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b	€ 17.941,=
4 woningen	205% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b	€ 21.017,=

Voor kleine bouwactiviteiten en binnenstedelijke woningbouwinitiatieven van 2, 3 of 4 woningen geldt in algemeenheid dat 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 Plankosten anterieure overeenkomsten.

5 Gebaseerd op 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

6 Artikel 13.5 Or

Inbreng gemeentelijke gronden

Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. Als de gemeente bereid is om haar gronden te verkopen dan worden de gronden gewaardeerd tegen de marktwaarde. Na aanleg van de openbare ruimte neemt de gemeente, indien zij dit wenst, het openbaar gebied voor € 1,- over van de initiatiefnemer.

Bouw- en woonrijp maken[7] en bovenwijkse voorzieningen

Per kostenverhaalsgebied wordt bepaald of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken[8] in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een besteksraming. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook de voorbereidingskosten en het toezicht en directievoering op de werkzaamheden worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Deze kosten maken onderdeel van de Heerlense plankostenscan of worden afzonderlijk inzichtelijk gemaakt en doorbelast. Als de initiatiefnemer de openbare ruimte zelf aanlegt dan vraagt de gemeente een zekerheidstelling in de vorm van een bankgarantie.

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

Parkeren

De gemeente hanteert parkeernormen bij nieuwe activiteiten. Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt.

De uitgangspunten en normen met betrekking tot het parkeren zijn in een afzonderlijk beleidsdocument[9] opgenomen. Onderdeel van dit beleid is een afkoopregeling. Initiatieven kunnen onder voorwaarden gebruik maken van een afkoopregeling, waarbij niet te realiseren parkeerplaatsen worden afgekocht.

Onderzoeken[10]

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, na-ijleffecten mijnbouw en onderzoek voor natuurbescherming. Ook de kosten voor het beoordelen van de onderzoeken, al dan niet door de gemeente uit te voeren, worden aan de initiatiefnemer doorbelast. De beoordeling van een eventueel grondmechanisch onderzoek is opgenomen in de plankostenscan.

Als een initiatief niet past binnen de actuele (woningbouw) programmering dan dient (sub)regionale afstemming plaats te vinden met de Stadsregio Parkstad Limburg. De kosten hiervan worden volledig doorbelast.

Nadeelcompensatie[11]

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

7 Bijlage IV (kostensoorten A8), Ob
8 Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob
9 Nota Mobiliteitsnormen Heerlen
10 Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob
11 Bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Deze Nota gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.

Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing

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

Hoofdregel en afwijking

De hoofdregel is dat de gemeente bij iedere nieuwe kostenverhaalsplichtige activiteit haar kosten verhaalt.

Het college kan in uitzonderlijke situaties afwijken van de hoofdregel. Dit kan als een initiatief voor de gemeente een maatschappelijke meerwaarde heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur[12] kan aantonen dat een activiteit financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal betaald dient te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties haar kosten niet of deels verhaalt. 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. Als het college geen budget heeft dan is een raadsbesluit nodig in verband met het budgetrecht.

Financiële bijdragen

Investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren

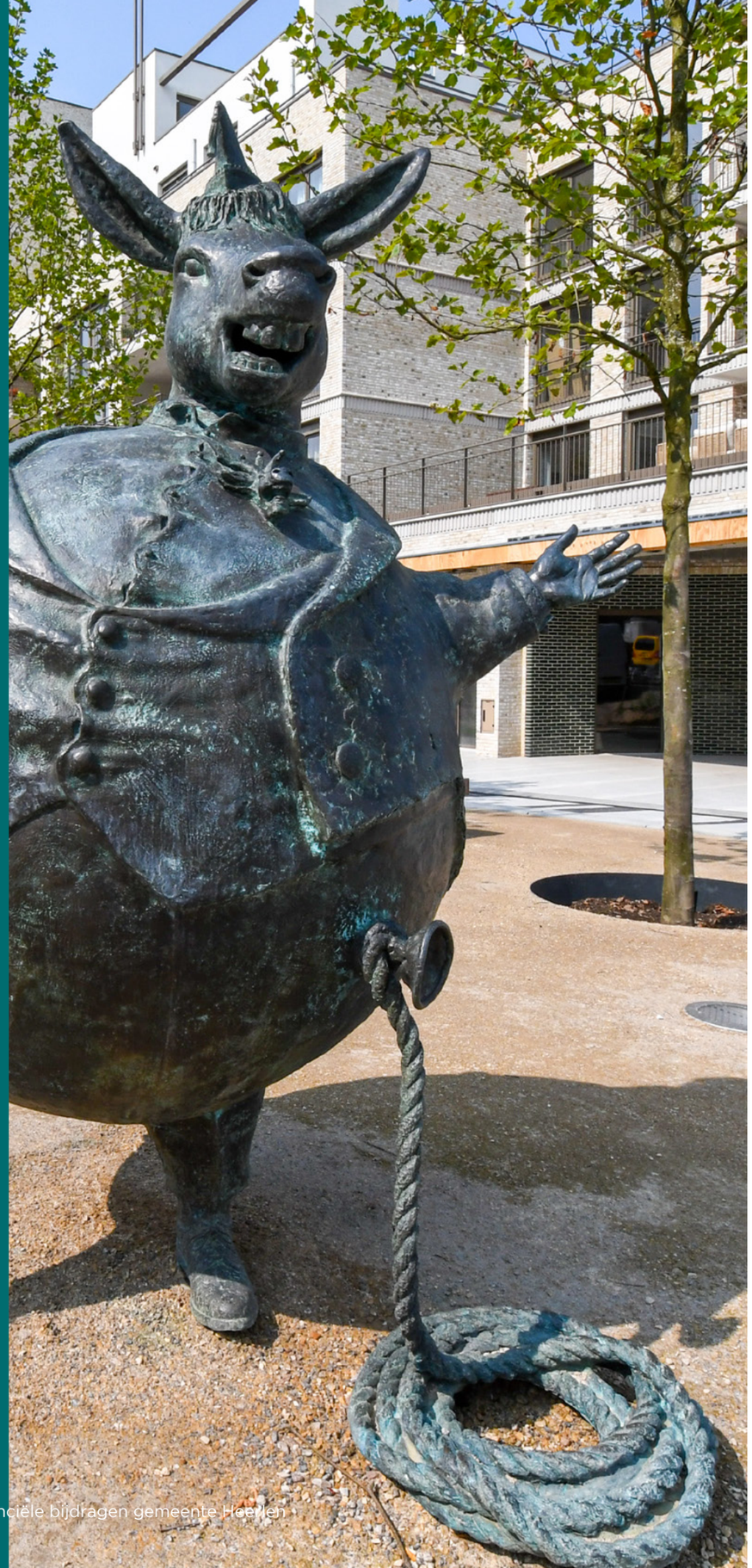
De gemeente kan gebruik maken van de bevoegdheid om financiële bijdragen te vorderen. De gemeente Heerlen zet primair in op het kostenverhaal. Wettelijk is opgenomen dat een initiatief voldoende financiële draagkracht moet hebben om een financiële bijdrage te kunnen leveren. In de Ow wordt dit de macroaftopping of waardevermeerderingstoets genoemd. Financiële bijdragen zijn nu niet aan de orde.

Financiële bijdragen verevening sociale woningbouw

De gemeente maakt nog geen gebruik van de mogelijkheid om te werken met een financiële bijdragen voor een evenwichtige woningvoorraad. Zij stuurt vanuit haar woonbeleid om een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad te bereiken.

12 De taxateur is gecertificeerd bij en geregistreerd in het register van het NRVT

Heerlen



3. Uitvoering

Dit hoofdstuk schetst de bevoegdheden van de raad en het college ten aanzien van de Nota.

Omschrijving	Rol van het college	Rol van de raad
Nota		Vaststellen
Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kosten-verhaal zoals beschreven in de Nota	Vaststellen	
Afwijken kostenverhaal, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet.	Vaststellen	Vaststellen als college het budgetrecht niet heeft

Heerlen

Bijlage I Begrippen

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

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

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

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

Anterieure overeenkomst

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

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.

Intentieovereenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een initiatiefnemer over de haalbaarheidsfase. In de overeenkomst staan de afspraken over de verdeling van de werkzaamheden, de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase. De ontwikkelende partij/initiatiefnemer is grondeigenaar of wordt grondeigenaar van het plangebied.

Initiatiefnemer

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

Kostenverhaalsregels en -voorschriften

Als de gemeente publiekrechtelijk haar kosten verhaalt dan doet zij dit met ‘kostenverhaalsregels’ in het omgevingsplan of de ‘kostenverhaalsvoorschriften’ in een BOPA.

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.

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.

Plankosten kleine bouwactiviteiten

Artikel 13.5. Or (prijspeil 1 januari 2025)

In afwijking van de artikelen 13.2 Or tot en met 13.4 Or bedraagt het bedrag aan plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, met uitzondering van de plankosten van de producten en activiteiten genoemd in de onderdelen 2.6a tot en met 2.6d van bijlage XXXIV Or en 2.6a tot en met 2.6c van bijlage XXXIVa Or:

a. € 7.718,– bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m²;
b. € 10.252,– bij:
   1°. het bouwen van een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
   2°. het bouwen van een hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden zonder bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie of winkelfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m², of een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
   3°. een uitbreiding met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte van een gebouw met een industriefunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, of een uitbreiding met niet meer dan een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
   4°. een uitbreiding van een ander gebouw dan bedoeld onder 1° tot en met 3° met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met niet meer dan een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
   5°. kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 3.000 m² en niet meer dan 10.000 m²; of
   6°. een verbouwing als bedoeld in artikel 8.13, onder e of f, van het Omgevingsbesluit;
c. € 12.196,– bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000 m².

2 Bij het bedrag, bedoeld in het eerste lid, worden opgeteld de kosten van de producten en activiteiten:
   a. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIVa, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6c; en
   b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIV, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6d.

3 Op de berekening van de kosten voor producten en activiteiten, bedoeld in het tweede lid, is artikel 13.2 is van overeenkomstige toepassing.

PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Ow.

Profijt

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

Toerekenbaarheid

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

Proportionaliteit

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

Sociale huurwoningen

Woningen met een maandhuur tot maximaal de liberalisatiegrens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en verhuurd door een toegelaten instelling (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en Woningwet).

Heerlen

Bijlage II Wettelijk kader

De wettelijke basis voor de Nota ligt in de Ow. In het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling is dit nader uitgewerkt.

Kostenverhaalsplicht en verbod[13]

Gemeenten zijn **verplicht** om bij **kostenverhaalsplichtige activiteiten[14] kosten[15]** te verhalen. Hierbij geldt dat de (toerekenbare) verhaalbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de kostenverhaalsplichtige activiteit in het **omgevingsplan** of met een **BOPA**. Als hiervan geen sprake is dan is het kostenverhaal niet aan de orde.

Een gemeente is bevoegd en heeft daarmee de keuze om kosten **niet te verhalen[16]** als:

1. Er minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is.
2. Er geen verhaalbare kosten[17] zijn. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte.
3. 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 bouwverbod of een 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.

Financiële bijdragen[18]

Een gemeente heeft de **bevoegdheid** om een financiële bijdrage te vragen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en te verhalen bij kostenverhaalsplichtige activiteiten. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een **gemeentelijke keuze**. Financiële bijdragen kan de gemeente afdwingen bij de wijziging van het Omgevingsplan. Als een functiewijziging plaatsvindt met een BOPA ontbreekt de wettelijke basis om deze publiekrechtelijk af te dwingen. Hierbij gelden wel wettelijke kaders. Deze worden hieronder beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde **verruimde activiteiten [19]**, kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

De financiële bijdragen hebben betrekking op:

1. **Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren**
   Dit zijn investeringen gericht op:
   - het verbeteren van het landschap;
   - 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;
   - stedelijke herstructurering waaronder het slopen van woningen en het aanpassen van wegen.

Om de financiële bijdragen bij de wijziging van een omgevingsplan af te dwingen, is het verplicht om in de omgevingsvisie, een programma of in het omgevingsplan zelf de functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor de financiële

13 Afdeling 13.6 Ow
14 Artikel 8.13 Ob
15 Artikel 8.15 Ob
16 Artikel 8.14 Ob
17 Als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob
18 Afdeling 13.7 Ow en artikel 8.21 Ob
19 Artikel 8.20 sub b en c Ob

bijdragen worden 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.

2. Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad houdt in dat de hoeveelheid sociale huur- en/of sociale koopwoningen in balans[20] is met de hoeveelheid woningen in het midden- en duurdere segment. Een initiatief dat minder sociale huur- en/of koopwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt een financiële bijdrage zodat deze woningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd kunnen worden.

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

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

Het wettelijke kader van het kostenverhaal en de financiële bijdragen is schematisch in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2 Kostenverhaal en financiële bijdragen

20 Nieuw Heerlens Woonfundament

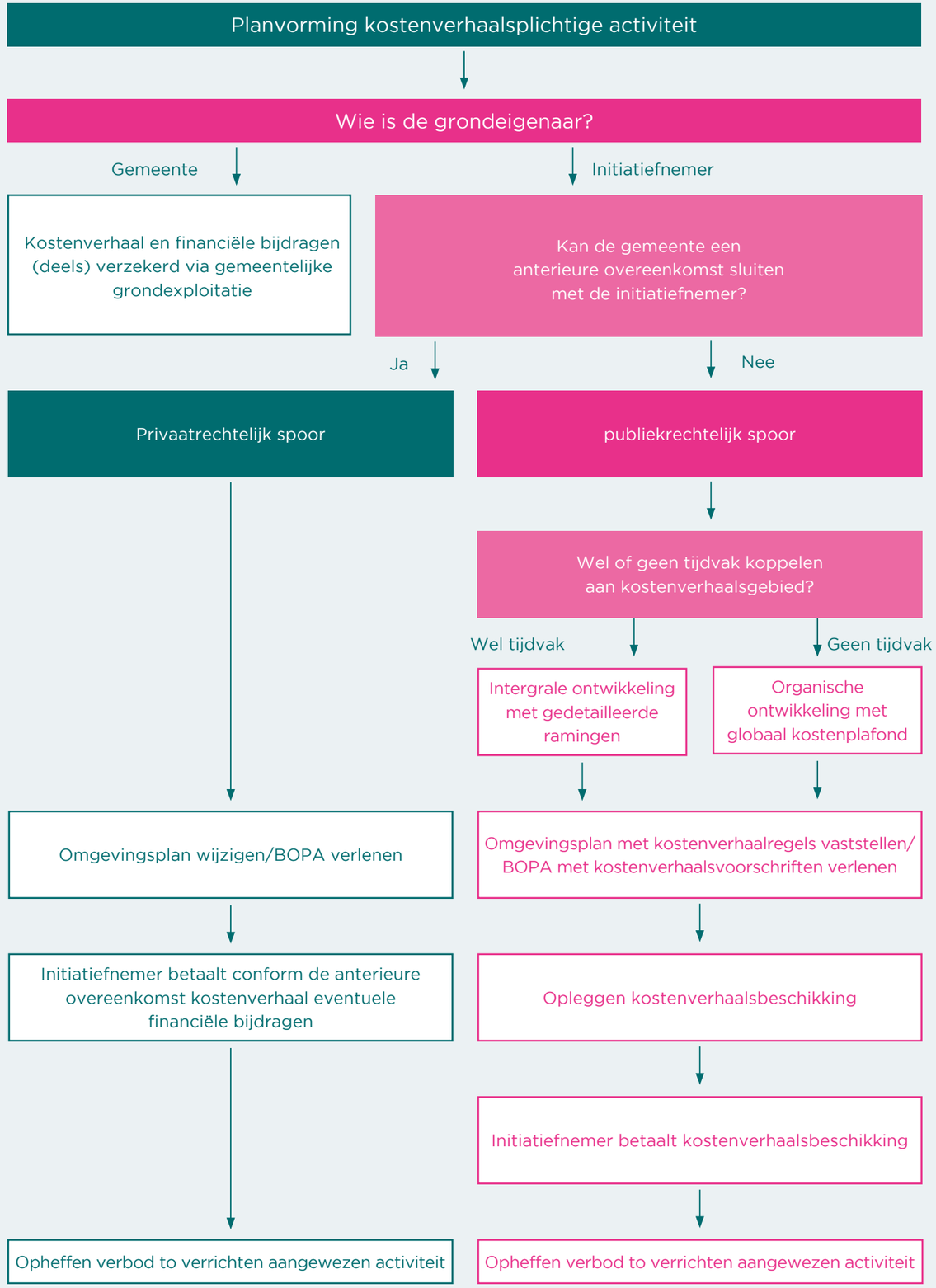
Hoe verhaalt een gemeente kosten?

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

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 (de wijziging van het omgevingsplan of de BOPA) in procedure wordt gebracht. 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 (hierna omschreven). Hierbij gelden wel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het kostenverhaal moet redelijk en billijk zijn. In een programma kan een gemeente de kaders voor de financiële bijdragen vastleggen. Dit is transparant en geeft initiatiefnemers duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en om de **redelijkheid** en **billijkheid** te waarborgen.

Gemeenten mogen geen baatafroming plegen, dus de verkregen exploitatiebijdragen (de bijdragen voor het kostenverhaal) en financiële bijdragen dienen te zijn gebaseerd op kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Een programma geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafroming uit.



Figuur 3 Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal en eventueel financiële bijdragen (Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022, bewerking GrondGidsen)

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, het gebied waarbinnen de activiteit plaatsvindt, **kostenverhaalsregels** op in het omgevingsplan of **kostenverhaalsvoorschriften** bij een BOPA. Deze regels of voorschriften schrijven voor welke kosten en bijdragen de initiatiefnemer moet betalen en op welke manier deze worden berekend. Deze zijn dus afdwingbaar.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de wet- en regelgeving (Ow, Omgevingsbesluit en Omgevingsregeling). 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 moet getoetst worden of de opbrengsten van een initiatief wel hoog genoeg zijn om de kosten en bijdragen te betalen. Dit principe wordt macroaftopping of waardevermeerderingstoets genoemd.

Heerlen



Bijlage III 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 omgevingsplan-activiteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek

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

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

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

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

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

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

A8: De kosten van de aanleg of wijziging van:

- 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare 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 leef-omgeving en een goede omgevingskwaliteit

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

A11: Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de Ow

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

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

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

B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A

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

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

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

B4: De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlakte-wateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

Heerlen



Bijlage IV Uurtarieven ten behoeve van Plankosten anterieure overeenkomsten

Deskundigheid	€ per uur (prijspeil 1 januari 2025)
Grondzaken	151
Stedenbouw	151
Omgevingsrecht	151
Beleidsafdelingen	151
Landmeten/vastgoedinformatie	119
Communicatie	132
Projectmanagement	171
Projectmanagementassistentie	119
Planeconomie	151
Civieltechnisch project leiden	151
Civieltechnisch ontwerpen	151
Bestek schrijven/calculeren	119
Tekenen	107
Directievoeren	132
Toezichthouden	107



Gemeente **Heerlen**

Heerlen