Nota kostenverhaal en financiële bijdragen

Vught



COLOFON

Opdrachtgever Vught

Opdrachtnemer Gloudemans GRONDGIDSEN

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



ROUTEKAART KOSTENVERHAAL

Groeiopgave

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

Investeren om een prettig en klimaatadaptief leefklimaat te behouden

De groeiopgave legt een druk op de bestaande voorzieningen. Daarnaast zet Vught in op het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, zoals klimaatadaptatie, de warmtetransitie en aanpassingen in de infrastructuur.

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

Kostenverhaal

Om te groeien, voert Vught actief grondbeleid, bijvoorbeeld met de ontwikkeling van De Hagen fase 2, Den Hoek en Hart van de Baarzen. Daarnaast bouwen ook ontwikkelende partijen mee aan de groei van Vught. Om bouwplannen voor elkaar te krijgen, is ook de inzet van de gemeente nodig. Gemeenten zijn verplicht om deze kosten te verhalen op ontwikkelend partijen. Daarnaast biedt de wet mogelijkheden om aan ontwikkelende partijen financiële bijdragen te vragen voor de investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren. Deze nota kan gelezen worden als een omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdrage.

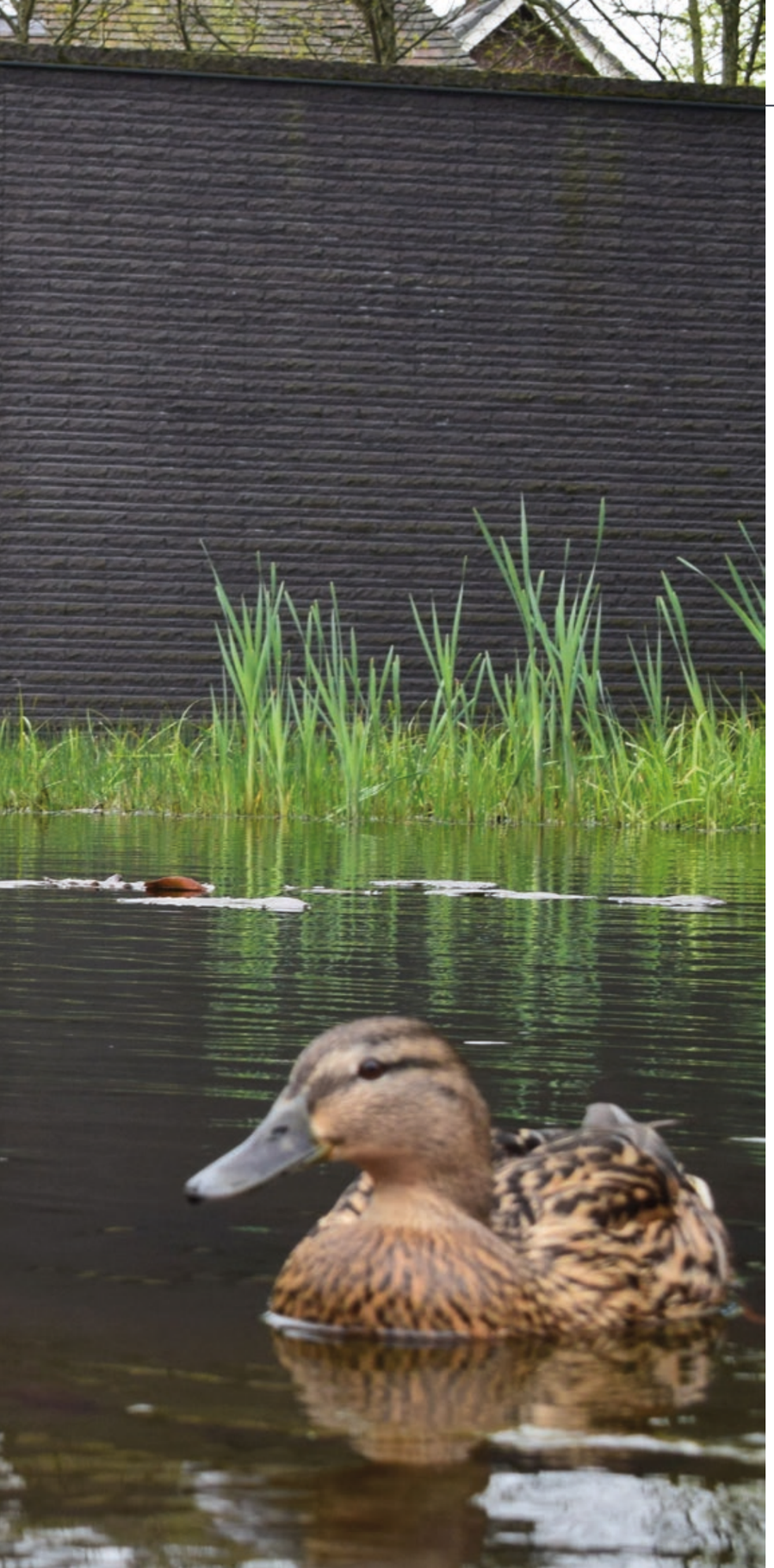
Met welke kosten en bijdragen mogen ontwikkelende partijen rekening houden bij het realiseren van een bouwplan?

kostenverhaal	gemeentelijke plan- en apparaatskosten, waaronder onderzoeken, bouw- en woonrijp maken, bovenwijkse voorzieningen, landschappelijke kwaliteit, nadeelcompensatie	maatwerk
financiële bijdragen	verbeteringen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving	€ 19,20 per m^2 bvo gewogen eenheid[2]



1 Bij de actualisatie in 2025 is de periode waarover de investeringen en opgaven berekend zijn niet gewijzigd ten opzichte van de originele nota uit 2022.
2 prijspeil 2025: € 20,90 per m^2 bvo gewogen eenheid


Vught



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 6

2. Kostenverhaal en financiële bijdragen in de gemeente Vught 9

2.1 Kostenverhaal 9

2.2 Financiële bijdragen 10

2.3 Financiële zekerheid 14

3. Uitvoering 15

Bijlage I Begrippen 16

Bijlage II Mogelijkheden kostenverhaal en financiele bijdragen 18

Bijlage III Schematische uitleg verhaalbare kosten 22

Bijlage IV Kostensoortenlijst 23

Bijlage V Specificatie investeringsopgave en ontwikkelopgave 24

Bijlage VI Voorbeeld berekeningen 26

1. INLEIDING

Groeiopgave

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

Investeren om een prettig en klimaatadaptief leefklimaat te behouden

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

Kostenverhaal en financiële bijdragen

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

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

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

De nota kostenverhaal noemt de investeringen en de (woningbouw)ontwikkelingen, die gebruikt zijn om de financiële bijdragen te bepalen. Deze nota heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw)ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. Er kunnen geen rechten ontleend worden over investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen genoemd in deze nota. Daarnaast betreft het een inschatting op basis van de beschikbare informatie medio mei 2022; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook ontwikkelingen, die nu nog niet zijn voorzien, gaan de financiële bijdragen betalen.

Waarvoor dient deze nota?

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

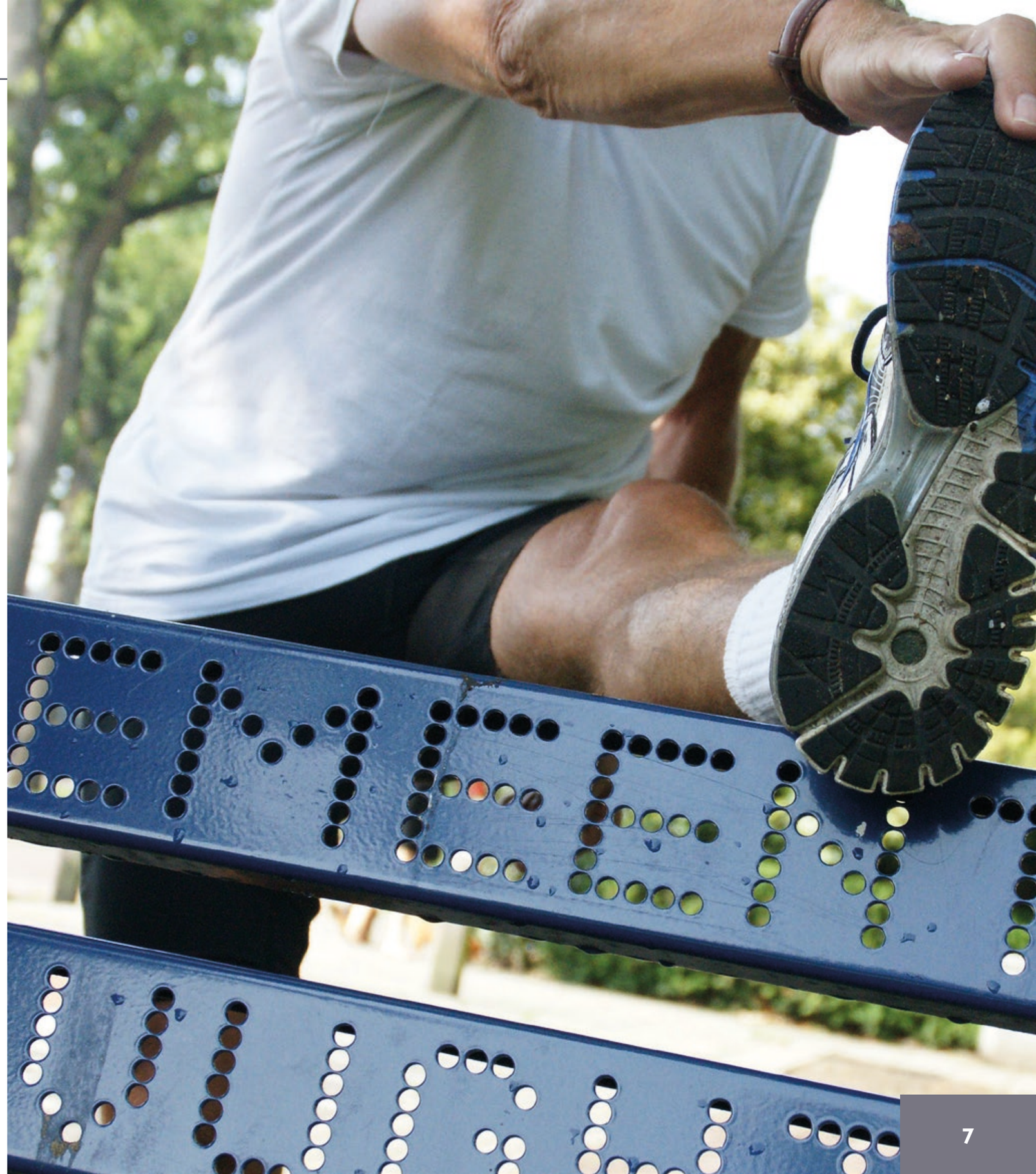
Het vaststellen van een nota kostenverhaal is wettelijk niet verplicht. Maar deze nota is wel nodig als kader voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen, omdat de gemeente deze doorberekent aan de initiatiefnemer. De nota geeft een duidelijk kader en geeft ontwikkelende partijen vooraf duidelijkheid over kostenverhaal en de financiële bijdragen. De nota schrijft een uniforme werkwijze voor, die geldt voor iedere nieuwe bouwactiviteit binnen de gemeente. Na het vaststellen van de nota verhaalt de gemeente op een uniforme en transparante wijze haar kosten en financiële bijdragen op ontwikkelende partijen. De nota kostenverhaal en financiële bijdragen vormt ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties aan de investeringsopgave. Ook gemeentelijke grondexploitaties dragen namelijk bij aan de investeringsopgave van Vught.
De nota kostenverhaal komt in de plaats van de nota fonds bovenwijkse voorzieningen en de passages over kostenverhaal in de nota grondbeleid.

Leeswijzer

Deze nota is compact en gaat in op hoe Vught haar kosten verhaalt en wat de regels voor de uitvoering zijn. De bijlagen gaan dieper in op de materie.

HOOFSTUK 2 KOSTENVERHAAL IN VUGHT
Welke kosten verhaalt Vught en hoe wordt de financiele bijdragen bepaald?

HOOFSTUK 3 UITVOERING
Governance, wie mag wat?





2. KOSTENVERHAAL EN FINANCIELE BIJDRAGEN IN DE GEMEENTE VUGHT

Het kostenverhaal in Vught ziet er schematisch als volgt uit:

kostenverhaal	gemeentelijke plan- en apparaatskosten waaronder, onderzoeken, bouw- en woonrijp maken, bovenwijkse voorzieningen, nadeelcompensatie, verbetering landschappelijke kwaliteit	maatwerk
financiële bijdragen	verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving	€ 19,20 per m^2 bvo gewogen eenheid (prijspeil 2022)

2.1 KOSTENVERHAAL

Per nieuwe bouwactiviteit bepaalt Vught wat de gebiedseigen kosten zijn. Dit is maatwerk. Hieronder staat hoe de gemeente deze kosten bepaalt. Het uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten, die worden voorzien voor de ontwikkeling van het gebied, ten laste komen van de nieuwe bouwactiviteit.

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten[2]

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

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

Eventuele onderzoekskosten belast de gemeente volledig door. Denk hierbij aan de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek.

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

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

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

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

Bouw- en woonrijp maken

Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen, een directie- of besteksraming of indien wenselijk maakt de gemeente een eindafrekening op basis van de gerealiseerde kosten. 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; dit is een onderdeel van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten.

2 Bijlage IV (kostensoort A1 t/m A14 en B1 t/m B4), Ob

Landschappelijke kwaliteit

Voor bouwactiviteiten in het buitengebied geldt de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

Nadeelcompensatie

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

2.2 FINANCIELE BIJDRAGEN

De gemeente maakt gebruik van de bevoegdheid om de financiële bijdragen voor verbeteringen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, zoals die in artikel 13.23 en 13.24 Ow en artikel 8.21 lid 1 onder a tot en met d en artikel 8.20 Ob bedoeld is, te verhalen en overeen te komen.

Investeringsopgave

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

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

Groep		% meegenomen in investeringsopgave
1. Hard	De investering is gerealiseerd of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. Zacht	Er is een bestuurlijk uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	50%
3. Ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	25%

De afgelopen twee jaar investeerde en de komende tien jaar investeert de gemeente Vught naar verwachting € 56,6 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid van de kernen ten goede komen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

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

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

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

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op de gerealiseerde kosten of een actuele kostenraming. De ramingen variëren van een globale raming tot een definitieve raming als het werk aanbesteed is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, de eventuele sloopkosten, de aanlegkosten, de plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen en dit betekent dat eventuele subsidies, bijdrage van derden en bijdragen uit een onderhoudsfonds in mindering op het investeringsbedrag zijn of worden gebracht.

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

Reconstructie N65/ verdiepte ligging

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



Verdiepte ligging PHS

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



Infrastructuur

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

Energie

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

Recreatie

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

Financiering

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van de bestaande stad en voor een klein deel draagt de nieuwe stad bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde[3]. Dit geeft als resultaat dat de bestaande stad 90% en de nieuwe stad 10% krijgt toegerekend.

Verdeling naar functies in de nieuwe stad

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

Categorie	Wegingsfactor
Wonen	1,00
Niet wonen	0,25

3 WOZ-waarden

MOGELIJK KOSTENVERHAAL NIEUWE STAD

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

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

Berekening financiële bijdragen

Hieronder volgt een stappenplan om de financiële bijdragen te bepalen en de berekening voor de bijdrage 2022. Bijlage VI geeft drie fictieve berekeningen van de financiële bijdragen bij een bouwactiviteit.

Stap 1
Bepalen netto investeringsopgave 56,6 mln

Stap 2
Toerekenen investering aan bestaande en nieuwe stad op basis van vastgoedwaarde

	Bestaande stad		**Nieuwe stad**	
	50,9 mln	90,0%	5,7 mln	10,0%

Stap 3
Bepalen wegingsfactor op basis van vastgoedwaarde per m^2 bvo

Functie	**Wegingsfactor**
Wonen	1,00
Niet wonen	0,25

Stap 4
Bepalen gewogen programma van de nieuwe stad 295.000 m^2 bvo gewogen programma

Stap 5
Berekenen financiële bijdragen: aandeel nieuwe stad investeringen/ totaal gewogen programma nieuwe stad

Aandeel nieuwe stad		**Gewogen programma**		**Bijdrage per m^2 bvo gewogen programma**
5,7 mln	/	295.000	=	€ 19,20

Indexering en actualisatie

Het college indexeert jaarlijks de financiële bijdragen met de algemene kostenindex. Periodiek actualiseert het college financiële bijdragen. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere 4 jaar of bij grote wijzigingen, van de investerings- en ontwikkelopgave het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren. Bij de actualisatie worden de hierboven genoemde stappen uitgevoerd. Bij stap 1 omvat dit het bijstellen van de netto investeringsbedragen en de status, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 4 betekent dit het ontwikkelprogramma bijstellen, aanvulling met nieuwe bouwplannen en verwijderen van bouwplannen die niet doorgaan.

Financiële bijdragen

De bijdrage voor een bouwactiviteit is afhankelijk van het programma dat per saldo wordt toegevoegd. Het betreft dus hetgeen er maximaal planologisch mogelijk is vermindert met de feitelijke situatie voorafgaand aan de aanvraag of wijziging. De financiële bijdragen zijn nul of hoger. Daarnaast kan Vught de financiële bijdragen ook vragen bij een functiewijziging, bijvoorbeeld de omzetting van recreatie- of bedrijfswoning naar een permanente woning. Bijlage VI geeft drie fictieve berekeningen van de financiële bijdrage. Bij het sluiten van de kostenverhaalsovereenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

Bestemmingsreserve ‘Financiële bijdragen’

De financiële bijdragen van ontwikkelende partijen en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de bestemmingsreserve ‘Financiële bijdragen’.

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


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

Maatwerk

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

Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Vught heeft een woonopgave, zowel in aantallen als kwalitatief. De Ow biedt mogelijkheden om beleidsmatige ambities op dit vlak evenwichtig te verdelen over locaties. Op dit moment is Vught nog niet zo ver om hier een bijdrage voor te vragen. Vught kan in de toekomst onderzoeken of een dergelijke financiële bijdragen als bedoeld in artikel 8.21 Ob lid 1 onder e haar kan helpen om haar woonambities te realiseren.

2.3 FINANCIËLE ZEKERHEID

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten, zoals beschreven in hoofdstuk 2.1 t/m 2.2, niet heeft betaald, geldt een verbod om de activiteit te verrichten; een bouwverbod of verbod om de activiteit te verrichten. Hierbij moet de laatste termijn voldaan zijn voor de start van de activiteit. In een kostenverhaalsovereenkomst kunnen de gemeente en een initiatiefnemer overeenkomen dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de bouwactiviteit plaatsvindt. Een voorwaarde hierbij is dat de initiatiefnemer aanvullende zekerheden voor betaling overlegt in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden.





3. UITVOERING

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

Governance

Wie	Wat
Raad	Vaststellen van de nota kostenverhaal en financiële bijdragen
College	Jaarlijks indexeren en periodiek, indicatief iedere vier jaar, actualiseren van de financiële bijdragen
College	Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmings-reserve en ‘Financiële bijdragen’ in de programmabegroting en de programmarekening
College	Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal zoals beschreven in de nota kostenverhaal en financiële bijdragen
College	Maatwerk toepassen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet



BIJLAGE I BEGRIPPEN

In deze begrippenlijst staan de artikelen uit de Ow en Ob.

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

Bestaande stad
Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed, de bouwactiviteiten waarvoor de gemeente al een kostenverhaalsovereenkomst sloot voor de vaststelling van de nota kostenverhaal / nota kostenverhaal en financiële bijdragen, of die al planologisch zijn ingepast voor de vaststelling van deze nota.

Bouwactiviteit
Artikel 8.13 Ob:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m^2 bedraagt.

Verruimde activiteiten

De Ow biedt gemeenten de mogelijkheid om de financiële bijdragen privaatrechtelijk af te spreken bij activiteiten zoals omschreven in art. 8.20 Ob:

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

Financiële bijdragen

Vrijwillig maar ook deels publiekrechtelijk afdwingbare (afdeling 13.7 Ow) bijdrage voor verbeteringen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Bovenwijkse voorziening

Werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan meer dan één exploitatiegebied profijt heeft en er een causaal verband is tussen de werken, werkzaamheden en maatregelen en de exploitatiegebieden (toerekenbaarheid).

Bvo

Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

Kostenverhaalregels en -voorschriften

Onder de Ow is het exploitatieplan vervangen door de ‘kostenverhaalregels’, die opgenomen worden bij de wijziging van / in een omgevingsplan, of de ‘kostenverhaalvoorschriften’ die opgenomen worden bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Nieuwe stad

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

PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Ow.

Profijt

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

Toerekenbaarheid

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

Proportionaliteit

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

BIJLAGE II MOGELIJKHEDEN KOSTENVERHAAL EN FINANCIELE BIJDRAGEN

Sinds de invoering van de Wro op 1 juli 2008 is de overheid verplicht om het verhaal van haar kosten te verzekeren. Ook onder de Omgevingswet, ingevoerd op 1 januari 2024, blijft het verhalen van kosten een wettelijke plicht. Dit geldt dus ook voor de gemeente Vught. Kostenverhaal betekent dat de gemeente de gebiedseigen kosten, die zij maakt om een bouwactiviteit mogelijk te maken, 'in rekening brengt' bij degene die er baat bij heeft. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om investeringen in de fysieke leefomgeving deels door te rekenen aan nieuwe bouwactiviteiten. Denk bij bouwactiviteiten aan woningbouw, bedrijvigheid en overig vastgoed. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel kostenverhaal. In de Ow is dit opgenomen in de afdelingen 13.6 'kostenverhaal' en afdeling 13.7 'financiële bijdragen'. Voor de leesbaarheid van deze nota hanteert de gemeente de term 'kostenverhaal' voor zowel het kostenverhaal als de financiële bijdragen.

Dit hoofdstuk beschrijft de mogelijkheden die de wet de gemeente biedt om kosten te verhalen.

Wettelijke kader

De Ow, Ob en Or vormen het wettelijk kader waarop deze nota is gebaseerd.

Wanneer verhaalt een gemeente kosten?

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij kostenverhaalsplichtige activiteiten (bouwactiviteiten) kosten te verhalen. Hierbij geldt dat de (toerekenbare) verhaalbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Met andere woorden de gemeente moet kijken of er een causaal verband is tussen de gemaakte kosten en de bouwactiviteit. Vervolgens kan het zijn dat er nog andere bouwactiviteiten of de bestaande stad baat hebben bij de werken, werkzaamheden of maatregelen. In dat geval wordt een deel van de kosten hieraan toegerekend. Als dat niet het geval is, dan zijn alle kosten toerekenbaar aan het initiatief.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de bouwactiviteit in het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Als hiervan geen sprake is dan is het kostenverhaal ook niet aan de orde. Voorbeelden van bouwactiviteiten zijn de nieuwbouw van woningen, kantoor, detailhandel of horeca waarvoor de wijziging van het omgevingsplan nodig is. Of de splitsing van een kavel met extra bouwmogelijkheden. Of de transformatie van een voormalig onderwijsgebouw naar meer dan tien woningen. Ook de grotere verbouwingen vallen hieronder.

Hoe verhaalt een gemeente kosten?

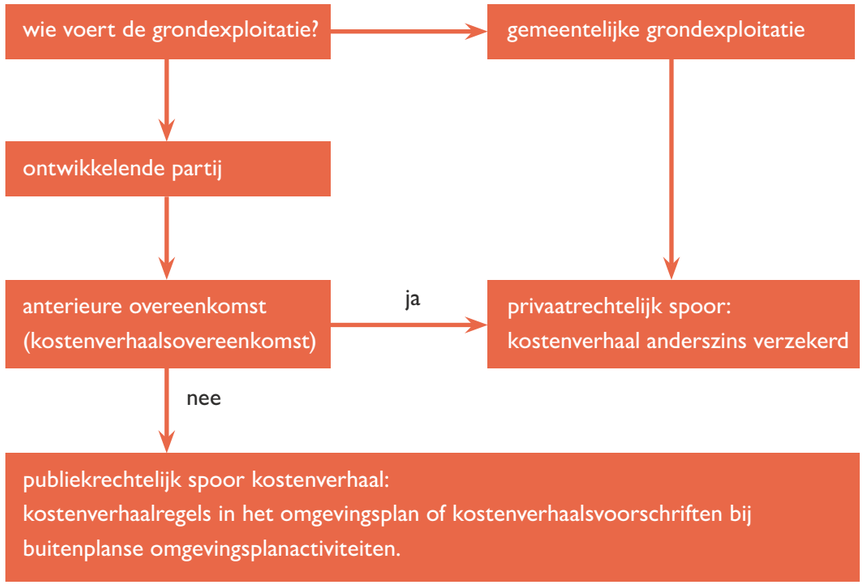
De gemeente kan haar kosten op twee manieren verhalen op particuliere grondexploitanten, namelijk via het privaat- rechtelijke of het publiekrechtelijke spoor.

Publiekrechtelijk spoor

Het publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het omgevingsplan met kostenverhaalsregels of met kostenverhaalsvoorschriften bij een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Het betreft het kostenverhaal en de afdwingbare financiële bijdragen.

Privaatrechtelijke spoor

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



Figuur 1 Publiekrechtelijk of privaatrechtelijk spoor

Kostenverhaal

Het kostenverhaal betreft:

1. gemeentelijke plan- en apparaatskosten
   de inzet van ambtenaren en bestuur om een bouwactiviteit te onderzoeken naar de ruimtelijke en economische uitvoerbaarheid en om de bouwactiviteit planologisch in te passen. Hieronder vallen ook de onderzoeken die bijvoorbeeld in het kader van de planologische maatregel of de aanleg van openbare voorzieningen worden verricht.
2. bouw- en woonrijp maken
   de kosten voor de aanleg of aanpassingen van infrastructuur en voorzieningen in het openbaar gebied, die alleen nodig zijn en van dienst zijn voor de betreffende bouwactiviteit. De kostensoortenlijst geeft aan wat verstaan wordt onder investeringen in voorzieningen; zie bijlage IV. De kostensoortenlijst is limitatief. Dit betekent dat de gemeente de investeringen of kosten voor werken en werkzaamheden die niet op deze lijst staan, volgens het wettelijk kader niet mag verhalen. De bouw van maatschappelijke voorzieningen, zoals een theater of een school, zijn geen voorziening volgens dit wettelijk kader en daarom kan de gemeente de kosten voor deze voorzieningen niet verhalen. De kostensoortenlijst gaat over de kosten van aanleg van (openbare) voorzieningen, zoals wegen, groen, water, inclusief eventuele verwerving en sloop van opstallen. Onderhoudskosten of vervangingsinvesteringen vallen hier dus niet onder.
3. bovenwijkse voorzieningen
   Een bovenwijkse voorziening betreft een werk, werkzaamheden of maatregelen die ten dienste staat aan meer dan één kostenverhaalsgebied. Bij kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor schrijft het wettelijk kader voor dat een bovenwijkse voorziening moet voldoen aan drie cumulatieve criteria van PTP. Bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor is de gemeente niet verplicht deze criteria toe te passen.
   De kostensoortenlijst geeft aan wat verstaan wordt onder investeringen in voorzieningen; zie bijlage IV Ob.
4. nadeelcompensatie
   vergoeding van het nadeel veroorzaakt door de betreffende bouwactiviteit.

Financiële bijdragen

Een gemeente heeft de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving bij bouwactiviteiten. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een gemeentelijke keuze. Financiële bijdragen kan de gemeente afdwingen. Hierbij gelden wel wettelijke kaders. Deze worden hieronder beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde verruimde activiteiten[4], kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

4 artikel 8.20 sub b en c Ob

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 publiekrechtelijk af te dwingen, is het verplicht om in de omgevingsvisie, een omgevingsplan of omgevingsprogramma de functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor de financiële 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 er voldoende sociale huur- en/of sociale koopwoningen toegevoegd worden. 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.

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 zijn schematisch in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2 Kostenverhaal en financiële bijdragen



BIJLAGE III SCHEMATISCHE UITLEG VERHAALBARE KOSTEN

Omgevingswet				
Kosten	Uitleg	Privaatrechtelijk verhaalbaar	Publiekrechtelijk verhaalbaar	Opnemen in de omgevingsvisie- of programma?
Kostenverhaal *(artikel 8.15 Ob, bijlage IV)*	Dit zijn de kosten die de gemeente maakt om een bouwplan (fysiek) mogelijk te maken. Denk hierbij aan kosten van aanleg en aanpassingen van voorzieningen, zoals wegen, riolering, groen, de plankosten voor de planologische procedure en nadeelcompensatie.	Ja, verplicht	Ja, verplicht	Nee
Bovenwijkse voorzieningen *(artikel 13.11 en art 13.21 Ow)*	Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaald exploitatiegebied. De voorziening kan zowel binnen als buiten het exploitatiegebied liggen. Denk hierbij aan infrastructurele werken en openbaar groen.	Ja, verplicht	Ja, verplicht mits voldaan aan PTP, verplicht	Kan, maar niet verplicht.
Financiële bijdragen *(artikel 13.22 t/m 13.24 Ow)*	Dit is een bijdrage voor investeringen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Hieronder vallen: • het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden • aanleg en wijziging van natuurgebieden • aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang • aanleg van recreatieve voorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur • ontwikkelingen gericht om het bereiken van een naar prijsklassen evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad	Ja, bevoegdheid	Ja, bevoegdheid in geval van activiteit als bedoeld in artikel 8.13 Ob Nee, in geval van activiteit als bedoeld in artikel 8.20 onder b en c Ob	Ja, verplicht, er is een functionele samenhang en de bekostiging is niet anderszins verzekerd

BIJLAGE IV 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 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 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 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 oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

BIJLAGE V SPECIFICATIE INVESTERINGS- EN ONTWIKKELOPGAVE

Legenda

Investeringen

Woningbouwprojecten

Type

Concreet

Potentieel



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

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

Totaal concreet
Circa 1.000 woningen

Totaal potentieel
Circa 1.000 woningen,

BIJLAGE VI VOORBEELD BEREKENINGEN

Voorbeeld 1

Een ontwikkelende partij wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

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

	tarief [d]	bedrag [e]=[d]x[c]
Financiële bijdragen	€ 19,20	110.400

Voorbeeld 2

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

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

	tarief [d]	bedrag [e]=[d]x[c]
Financiële bijdragen	€ 19,20	84.000

Voorbeeld 3

Een ontwikkelende partij wil recreatiewoningen omzetten naar permanente woningen:

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

	tarief [d]	bedrag [e]=[d]x[c]
Financiële bijdragen	€ 19,20	91.200


de AvonTuRier
TIELEMANS
HEKWERK BV



