

Nota kostenverhaal en financiële bijdragen

Duiven **2026**

Gemeente **Duiven**

Colofon

Opdrachtgever Gemeente **Duiven**

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 Duiven en GrondGidsen.

Inhoudsopgave

Routekaart	5
1 Inleiding	7
2 De koers	9
3 Kostenverhaal	12
4 Uitvoering	16
Bijlage I Wettelijk kader	18
Bijlage II Begrippen	21
Bijlage III Kostensoorten bij kostenverhaal	23



Kostenverhaal en financiële bijdragen

Prijspeil 2025

Wat staat er in de anterieure overeenkomst?

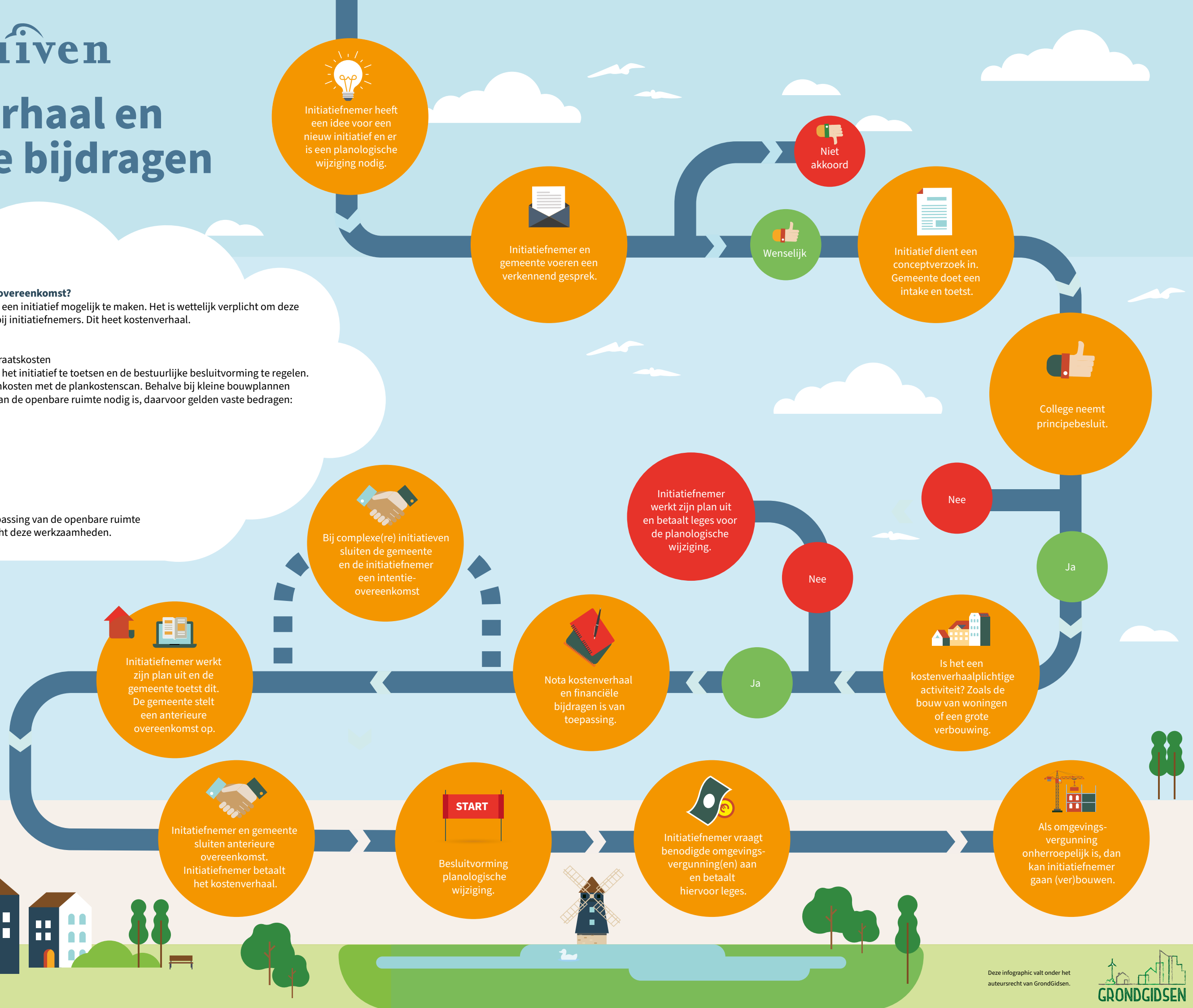
De gemeente maakt kosten om een initiatief mogelijk te maken. Het is wettelijk verplicht om deze kosten in rekening te brengen bij initiatiefnemers. Dit heet kostenverhaal.

Denk hierbij aan:

- gemeentelijke plan- en apparaatskosten
De inzet van ambtenaren om het initiatief te toetsen en de bestuurlijke besluitvorming te regelen.
De gemeente bepaalt de plankosten met de plankostenscan. Behalve bij kleine bouwplannen waarvoor geen aanpassing van de openbare ruimte nodig is, daarvoor gelden vaste bedragen:

1 woning	€ 10.252,=
2 woningen	€ 14.353,=
3 woningen	€ 17.941,=
4 woningen	€ 21.017,=

- nadeelcompensatie
- bouw- en woonrijp maken
Voor het initiatief is een aanpassing van de openbare ruimte nodig en de gemeente verricht deze werkzaamheden.







1 Inleiding

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

Waarom deze nota?

De gemeente moet haar kosten doorberekenen aan initiatiefnemers. Deze initiatiefnemers zijn bijvoorbeeld projectontwikkelaars en grondeigenaren. Dit heet kostenverhaal. Daarnaast kan de gemeente investeren om leefomgeving te verbeteren. Hier kunnen initiatieven ook profijt van hebben. De gemeente mag hiervoor een bijdrage vragen. Dit staat in de Omgevingswet (hierna: Ow). Op dit moment is dit niet aan de orde.

Voor wie is dit nota?

Deze nota is bedoeld voor initiatiefnemers bij nieuwe bouwplannen. Een bouwplan is nieuw als het niet past binnen het omgevingsplan. Bijvoorbeeld de bouw van een of meerdere woningen of andere gebouwen.

Wat heeft een initiatiefnemer eraan?

In deze nota staat welke kosten en financiële bijdragen de gemeente verhaalt. Zo weten initiatiefnemers wat ze kunnen verwachten van de gemeente en wat de gemeente van initiatiefnemers verwacht.



2 De koers

Hoofdstuk 2 van deze nota beschrijft de koers voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Het verhalen van kosten is wettelijk verplicht. Het vragen en verhalen van financiële bijdragen is een gemeentelijke keuze. Er zijn twee soorten financiële bijdragen, namelijk voor:

1. De verbetering van de fysieke leefomgeving
2. De evenwichtige woningvoorraad

De gemeente kiest er voor om geen financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving op dit moment niet te verhalen.

De financiële bijdragen voor de evenwichtige woningvoorraad is (nog) niet aan de orde.

Wilt u meer lezen over het wettelijk kader? In bijlage 1 zijn de mogelijkheden die de Ow geeft verder uitgewerkt. In hoofdstuk 3, 4 en 5 wordt per onderdeel een uitleg gegeven.

Wanneer zijn een initiatiefnemer kostenverhaal en financiële bijdragen aan de orde?

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

1. Planologische wijziging

Het initiatief past niet in het omgevingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken, is een planologische wijziging nodig. Bijvoorbeeld de wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA).

2. Kostenverhaalplichtige activiteit

Het initiatief betreft een kostenverhaalplichtige activiteit¹. Denk hierbij aan woningbouw, de bouw van een ander gebouw of een grotere verbouwing of transformatie. In bijlage 1 wordt dit uitgebreider beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde verruimde activiteiten², kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over financiële bijdragen.

Kan het initiatief binnen de regels van het omgevingsplan uitgevoerd worden en is het geen kostenverhaalplichtige activiteit? Dan is er geen sprake van kostenverhaal en de financiële bijdragen. De legesverordening is dan van toepassing.

Hoofdregeel

De gemeente verhaalt bij iedere nieuwe kostenverhaalplichtige activiteit haar kosten en de financiële bijdragen.

Uitzondering op de hoofdregeel: wanneer mag het college afwijken?

In bijzondere gevallen mag het college afwijken. Dat mag alleen als:

1. het initiatief een maatschappelijke meerwaarde heeft; én
2. de initiatiefnemer aantoont dat het initiatief het kostenverhaal en de financiële bijdragen niet (geheel) kan dragen. De initiatiefnemer onderbouwt dit met een rapport van een onafhankelijk, gecertificeerde taxateur³.

Wanneer de gemeente afwijkt dan zijn de kosten die niet verhaald worden voor rekening van de gemeente. Dit is een uitzondering en waarvoor een goed onderbouwt besluit van het college nodig is. Soms is een raadsbesluit nodig als het college geen budget heeft.

Proces: leges en kostenverhaal

Als een initiatiefnemer wil bouwen of verbouwen, maar dit past niet binnen het omgevingsplan dan kan hij een conceptverzoek indienen. Het initiatief wordt bekeken en er wordt een inschatting gemaakt of het initiatief wenselijk is.

Als het initiatief wenselijk is, sluit de gemeente een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer. In de intentieovereenkomst staan afspraken om de financiële, juridische, ruimtelijke en technische haalbaarheid te onderzoeken. Dit zijn 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.

¹ Artikel 8.13 Ob

² Artikel 8.20 sub b en c Ob

³ De taxateur is gecertificeerd bij en geregistreerd in het register van het NRV



Als een initiatief haalbaar is, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst staan de afspraken over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal (inclusief zekerheidsstelling) en de financiële bijdragen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend en daarmee het kostenverhaal is verzekerd, wordt de juridisch planologische procedure gestart.

Privaatrechtelijke overeenkomst

Het uitgangspunt is dat gemeente met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit. Dit noemen we privaatrechtelijk kostenverhaal. De gemeente legt in de overeenkomst de afspraken over het kostenverhaal vast. Dit heeft als voordeel dat alle partijen voor de start van de formele planologische procedure duidelijkheid hebben.

Publiekrechtelijke borging

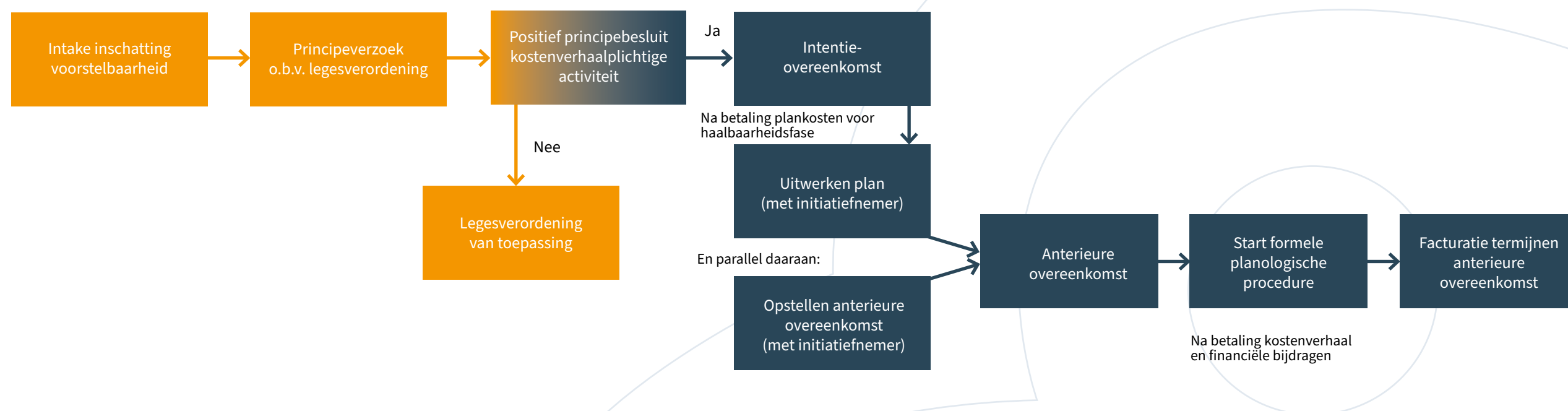
Kan de gemeente geen anterieure overeenkomst sluiten? En wil de gemeente de planologische procedure toch starten? Dan neemt de gemeente kostenverhaalregels op in het omgevingsplan of geeft zij kostenverhaalvoorschriften bij een BOPA. Op deze manier is het kostenverhaal publiekrechtelijk geborgd.

Zekerheid van betaling

In de basis betaalt de initiatiefnemer het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentie-overeenkomst en de anterieure overeenkomst. Onder het kostenverhaal valt ook de nadeelcompensatie.

Tot het moment dat het kostenverhaal is voldaan geldt een bouwverbod⁴. In de anterieure overeenkomst kunnen betalingstermijnen worden opgenomen⁵. In dat geval moet de initiatiefnemer een bankgarantie overleggen. Legt de initiatiefnemer zelf het toekomstige openbare gebied aan? Dan overlegt de initiatiefnemer ook voor de aanlegkosten een bankgarantie. De bankgarantie geeft de gemeente de financiële zekerheid dat het openbaar gebied aangelegd kan worden. Als er geen zekerheid van betaling is, dan start de gemeente de planologische procedure niet. Bij het versturen van facturen gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden.

Leges



Figuur 1 Relatie tussen de legesverordening en het privaatrechtelijk kostenverhaal

⁴ Artikel 13.12 Ow

⁵ Artikel 13.13 lid 2 Ow



3 Kostenverhaal

Per initiatief bepaalt de gemeente 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 is dat de initiatiefnemer alle gemeentelijke kosten, die samenhangen met het initiatief, betaalt.

Samenvatting

Het kostenverhaal in Duiven ziet er als volgt uit:

Omschrijving	Toelichting
Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Vaste bedragen: Voor kleine bouwactiviteiten⁶ en woningbouwactiviteiten tot en met vier woningen hanteert de gemeente vaste bedragen. Plankostenscan: Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten op basis van de plankostenscan⁷.
Zienswijze, bezwaar en beroep	De kosten worden volledig doorbelast.
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.
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 belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer.
Bovenwijkse voorzieningen	De gemeente belast de investeringen van bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit door aan initiatiefnemers. Dit is maatwerk.
Nadeelcompensatie	De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie, de proceskosten en rente behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer.
Parkeren	Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit niet mogelijk is, dan kan de gemeente afwijken en is een afkoopbedrag verschuldigd. De hoogte van dit bedrag ligt vast in het parkeerbeleid.
Overige verhaalbare kosten	De kosten worden volledig doorbelast.

⁶ Artikel 13.5 Or

⁷ 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



Toelichting per categorie

In de samenvatting zijn de verschillende onderdelen van het kostenverhaal beknopt weergegeven. Per onderdeel volgt een toelichting met de specifieke uitgangspunten.

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

Voor kleine bouwactiviteiten⁸ en woningbouwinitiatieven t/m 4 woningen hanteert Duiven vaste bedragen.

Omschrijving	Omschrijving bedrag	Bedrag (prijspeil 2025)
Woningbouwinitiatieven	Vast bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b Omgevingsregeling:	
1 woning	x 100%	€ 10.252,=
2 woningen	x 140%	€ 14.353,=
3 woningen	x 175%	€ 17.941,=
4 woningen	x 205%	€ 21.017,=
Overige kleine bouwactiviteiten	Vaste bedragen volgens artikel 13.5 lid 1b Omgevingsregeling	€ 7.718,= t/m € 12.196,=

Voor deze initiatieven geldt dat er geen aanpassing van de openbare ruimte nodig is. Mochten er wel aanpassingen nodig zijn, of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde zijn, dan berekent de gemeente de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan.

Bij alle andere initiatieven bepaalt de gemeente de hoogte van de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan⁹. Het bedrag van de plankostenscan 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. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, brengt de gemeente uiteraard niet in rekening aan de initiatiefnemer.

Zienswijze, bezwaar en beroep

De gemeente belast alle kosten voor het behandelen van zienswijzen, bezwaar en beroepsprocedure door aan de initiatiefnemer.

Onderzoeken¹⁰

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de benodigde onderzoeken laat uitvoeren. Als de gemeente onderzoeken laat 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. De kosten voor het beoordelen van onderzoeken belast de gemeente door aan de initiatiefnemer.

Inbrengwaarde gemeentelijke gronden

Wanneer voor een initiatief gemeentelijke gronden nodig zijn, dan brengt de gemeente de inbrengwaarde¹¹ van de grond in rekening bij de initiatiefnemer. Als de initiatiefnemer het openbaar gebied heeft aangelegd dan neemt de gemeente dit voor € 1,- over.

Bouw- en woonrijp maken¹² en bovenwijkse voorzieningen

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de openbare ruimte¹³ aanlegt. De initiatiefnemer maakt dus bouw- en woonrijp. De initiatiefnemer geeft een bankgarantie af voor de aanlegkosten.

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de openbare ruimte¹⁴ aanlegt. De initiatiefnemer maakt dus bouw- en woonrijp. De initiatiefnemer geeft een bankgarantie af voor de aanlegkosten.

Als de gemeente (gedeeltelijk) bouw- en/of bouwrijp maakt, dan belast de gemeente de kosten hiervan volledig door aan de initiatiefnemer. De gemeente maakt een inschatting besteksraming of een inschatting van de hoogte van het bedrag op basis van kengetallen. 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.

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.

⁸ Artikel 13.5 Or

⁹ 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

¹⁰ Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob

¹¹ Artikel 8.17 Ob

¹² Bijlage IV (kostensoorten A8), Ob

¹³ Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

¹⁴ Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob



Parkeren

De gemeente hanteert parkeernormen bij nieuwe activiteiten. Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Soms is het niet mogelijk om aan deze eis te voldoen ondanks dat alles in het werk is gesteld om aan de eis te voldoen (waaronder aanpassen van het bouwvolume en het zoeken naar parkeerruimte binnen de loopafstand). Een initiatiefnemer kan dan een verzoek bij het college indienen om van deze eis af te mogen wijken. Het is aan de initiatiefnemer om schriftelijk aan te tonen dat het parkeren niet (geheel) op eigen terrein kan worden gerealiseerd. Als de gemeente het verzoek tot afwijking honoreert, dan moeten de niet gerealiseerde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gecompenseerd of afgewikkeld op het bestaande openbare gebied. Deze compensatie bestaat uit het betalen van een afkoopbedrag. De hoogte van dit afkoopbedrag is in een afzonderlijk nota¹⁵ vastgelegd.

Nadeelcompensatie

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie, de procedurekosten voor de afhandeling en de wettelijke rente belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft een bankgarantie af voor de verwachte uit te keren nadeelcompensatie en de verwachte procedurekosten. Mocht vooraf op basis van objectieve gegevens ambtelijk worden ingeschat dat geen sprake zal zijn van nadeelcompensatie dan wordt geen risicoanalyse nadeelcompensatie gevraagd en ook geen bankgarantie gesteld.

Overige verhaalbare kosten¹⁶

Naast de eerdergenoemde kosten, kunnen er nog andere kosten zijn die de gemeente mag verhalen. Vaak voert de initiatiefnemer deze werkzaamheden zelf uit of laat ze uitvoeren. In dat geval maakt de gemeente geen kosten. Maar als de gemeente deze werkzaamheden toch uitvoert, dan belast de gemeente de kosten volledig door aan de initiatiefnemer.

Voorbeelden van zulke kosten zijn:

- Het slopen van gebouwen
- Bodemsanering
- Water- en grondcompensatie



¹⁵ Actuele nota: Parkeernota Duiven, 2018

¹⁶ 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.



4 Uitvoering

In onderstaande tabel staat wat de bevoegdheden van de raad en het college zijn.

Omschrijving	College	Raad
Nota kostenverhaal en financiële bijdragen	Voordragen	Vaststellen
Verhalen van kosten bij initiatieven: • bepalen van de hoogte; • in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling; • sluiten van intentie- en anterieure overeenkomsten.	Vaststellen	
Afwijken van het kostenverhaal onderbouwd met een rapport van een onafhankelijke taxateur	Vaststellen	



Bijlagen



Bijlage I Wettelijk kader

De wettelijke basis ligt in de Ow. De Ow is verder uitgewerkt in het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) en de Omgevingsregeling (hierna: Or).

Kostenverhaalsplicht en verbod¹⁷

Gemeenten zijn verplicht om bij kostenverhaalplichtige activiteiten¹⁸ kosten¹⁹ te verhalen. Hierbij geldt dat de toerekenbare 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 het initiatief, bijvoorbeeld de bouw van een woning. Vervolgens kan het zijn dat er nog andere initiatieven of het bestaand gebied baat hebben. Zo ja, dan wordt een deel van de kosten toegerekend. Zo niet, dan moet het initiatief alle kosten betalen.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de kostenverhaalplichtige activiteit in het omgevingsplan of met 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 verhalen²⁰ als:

1. Er minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is.
2. Er geen verhaalbare kosten²¹ 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.

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 kostenverhaals-gebieden 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 Westervoort verhaalt haar kosten bij voorkeur via de privaatrechtelijke weg door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst. In bijlage 3 van deze nota staan de verhaalbare kostensoorten uitgeschreven.

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een verbod om de 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 een zekerheid voor betaling overlegt. Dit kan in de vorm van een bankgarantie.

Financiële bijdragen²²

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 kostenverhaalplichtige activiteiten. 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 activiteiten²³, 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.

¹⁷ Afdeling 13.6 Ow

¹⁸ Artikel 8.13 Ob

¹⁹ Artikel 8.15 Ob

²⁰ Artikel 8.14 Ob

²¹ Als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob

²² Afdeling 13.7 Ow

²³ Artikel 8.20 sub b en c Ob



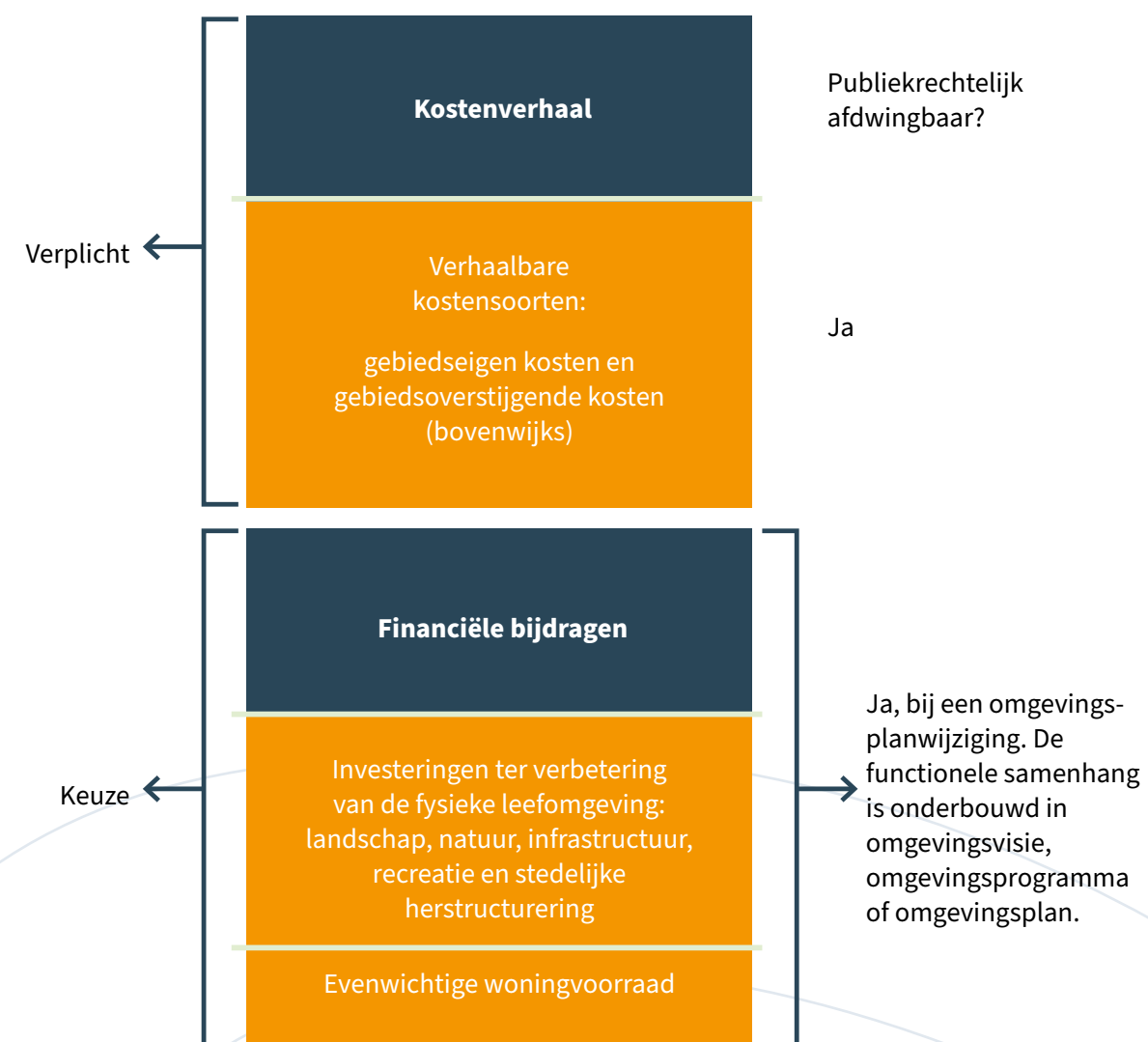
Om de financiële bijdragen af te dwingen, is het verplicht om in de omgevingsvisie, een programma of omgevingsplan de functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor de financiële bijdragen wordt gevraagd en de activiteit te borgen. Daarnaast mag de bekostiging van de beoogde ontwikkeling 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.

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- en/of sociale koopwoningen zijn opgenomen in de woningvoorraad en bij ontwikkelingen worden toegevoegd. Een initiatief dat minder sociale huur- en/of koopwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt de financiële bijdrage zodat deze sociale huur- en/of sociale koopwoningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd worden.

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

1. De financiële bijdrage dient om voldoende sociale huurwoningen²⁴ en/of sociale koopwoningen²⁵ 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).



Figuur 2: Onderdelen van het kostenverhaal en financiële bijdragen

²⁴ Conform de Wet op de huurtoeslag

²⁵ Hiervoor geldt als maximale VON-prijs de NHG-grens van de Normen Nationale Hypotheekgarantie (dit is in 2025 € 450.000 en € 477.000 voor woningen met Energie Besparende Voorzieningen).



Hoe verhaalt een gemeente kosten?

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

Privaatrechtelijke spoor

Het privaatrechtelijke spoor, ook wel het anterieure spoor genoemd, heeft de voorkeur; zoals ook staat in de nota grondbeleid. Dit houdt in dat de gemeente met de initiatiefnemer afspraken maakt over de kostenverhaalplichtige activiteit. De afspraken gaan onder andere over de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en eventueel de financiële bijdragen. Deze afspraken leggen de gemeente en de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die de gemeente en de initiatiefnemer ondertekenen, voordat de planologische maatregel (het omgevingsplan of de BOPA) wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is vormvrij en vrijwillig voor beide partijen. Dit geeft dat de gemeente en de initiatiefnemer ruimte om maatwerk toe te passen.

Grondslag en kaders

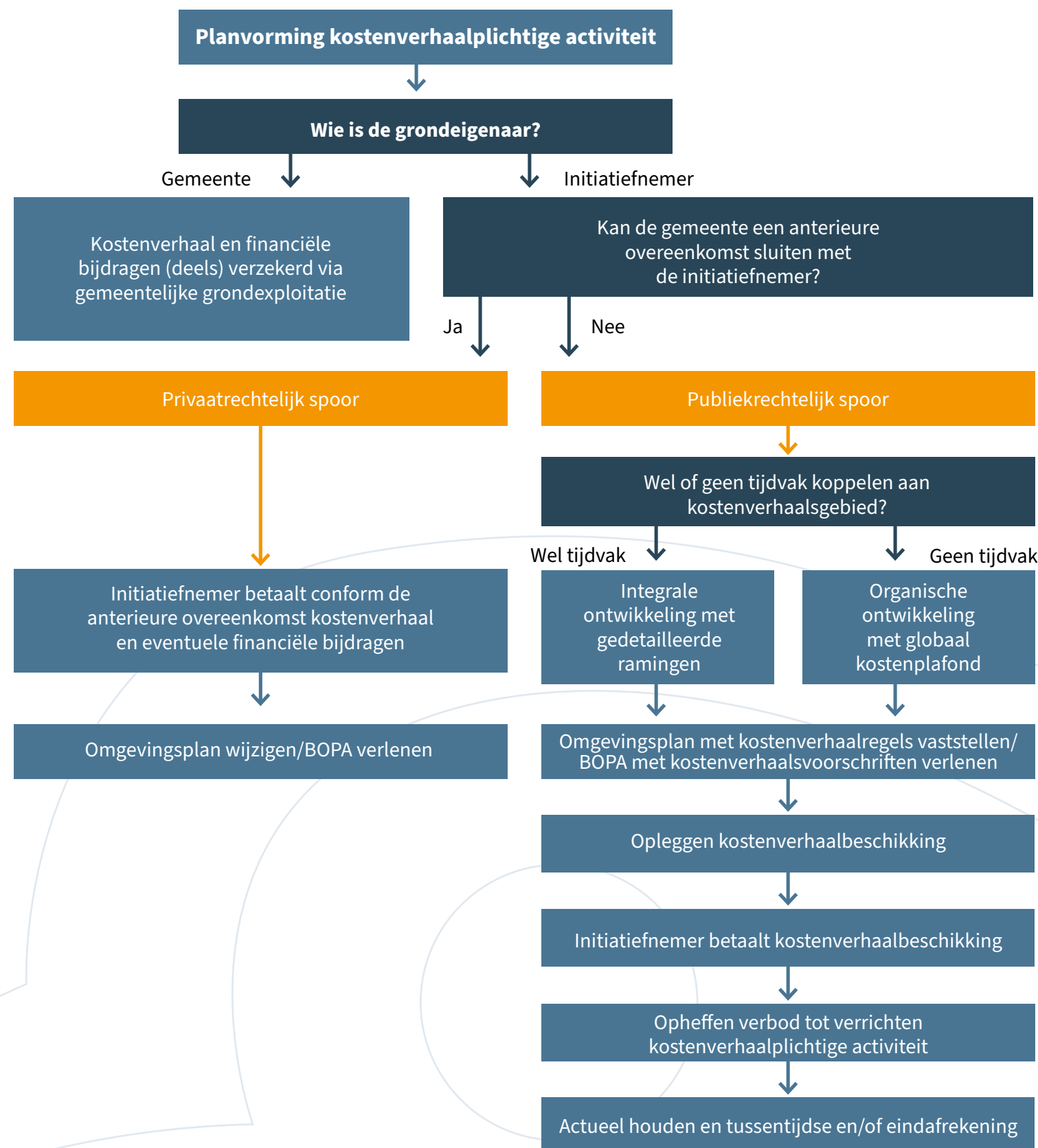
De mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen zijn bij het privaatrechtelijke spoor ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor (hierna omschreven). Hierbij gelden wel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het kostenverhaal moet redelijk en billijk zijn. In de nota legt de gemeente de kaders voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen vast. 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. De nota geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafroming uit.

Publiekrechtelijk spoor

Als een gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst en zij brengt de planologische wijziging van een kostenverhaalplichtige activiteit in procedure dan moet zij het kostenverhaal publiekrechtelijk borgen. De gemeente neemt dan voor het kostenverhaalsgebied, het gebied waarbinnen de activiteit plaats vindt, kostenverhaalregels op in het omgevingsplan of kostenverhaalvoorschriften bij een BOPA.

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



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

Bijlage II Begrippen

In deze begrippenlijst staan de op deze nota 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. Deze overeenkomst kan de volgende benaming hebben anterieure exploitatieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst, (koop)realisatieovereenkomst etc. De ontwikkelende partij/initiatiefnemer is grondeigenaar of wordt grondeigenaar van het plangebied.

Bestaand gebied

Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed, op de peildatum van de berekening van het tarief voor gebiedsoverstijgende investeringen. Bij opstellen van de nota is dit 1 januari 2025.

Kostenverhaalplichtige activiteit

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 m² bruto vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft;
- 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 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:
 - 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.

Gbo

Gebruiksoppervlak conform NEN2580.

Financiële bijdragen

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

- 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:
 - 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;
 - 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:
 - ter vermindering van de stikstofdepositie; of
 - ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
 - aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnet-werken van gemeentelijk of regionaal belang;
 - 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 investeringen

Dit zijn werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan meer dan één kostenverhaalsgebied profijt heeft. De gebiedsoverstijgende investeringen worden onderscheiden in bovenwijkse voorzieningen en investeringen om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

Kostenverhaalregels en -voorschriften

Als de gemeente publiekrechtelijk haar kosten verhaalt dan doet zij dit met 'kostenverhaalregels' in het omgevingsplan of de 'kostenverhaalvoorschriften' in een BOPA.

Initiatiefnemer

Een private partij, bijvoorbeeld een projectontwikkelaar, bouwbedrijf of een particuliere grondeigenaar, die een kostenverhaalplichtige 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 kostenverhaalplichtige 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.

Nieuw gebied

Woningen en niet-woningen die (naar verwachting) worden toegevoegd aan de bestaand 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.

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).

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 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

Gemeente **Duiven**

