

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen



gemeente
HEEZE-LEENDE

COLOFON

OPDRACHTGEVER



OPDRACHTNEMER



Niets uit deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm, elektronische of mechanische, of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopiëren, opnemen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van GrondGidsen en de gemeente Heeze-Leende, tenzij dit ten dienste staat van ruimtelijke plannen, de omgevingsvisie e.d. ten behoeve van de gemeente Heeze-Leende.

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	5
1 Inleiding	7
2 Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden	9
3 Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Heeze-Leende	14
4 Uitvoering	25
Bijlage I Begrippen	27
Bijlage II Kostensoorten bij kostenverhaal	29
Bijlage III Specificatie investerings en ontwikkelopgave	30
Bijlage IV Stappen voor bepalen financiële bijdragen	31
Bijlage V Voorbeelden financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving	35
Bijlage VI Voorbeeldberekeningen bijdrage vereveningsfonds	36



SAMENVATTING

KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDAGEN



Kostenverhaal

Gebiedseigen kosten

Plankosten

Op basis van de plankostenscan, bij kleine (woningbouw)plannen een vast bedrag:

1 woning	€ 10.252,-
2 woningen	€ 14.353,-
3 woningen	€ 18.454,-
4 woningen	€ 22.554,-

Nadeelcompensatie

Uitgekeerde nadeelcompensatie en proceskosten

Bouw- en woonrijp maken

Parkeren

Gemeentelijke kosten worden volledig doorbelast

Onderzoeken

Overige kosten

Bovenwijkse voorzieningen

Op basis van PTP-criteria

Financiële bijdragen

Verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving

Financiële bijdragen voor kwaliteit fysieke leefomgeving

Wonen:

Sociale huur	€	2.800	per woning
Betaalbare koop	€	4.200	per woning
Midden huur	€	4.200	per woning
Dure huur of koop	€	6.225	per woning

Niet-wonen:

€	6,80	per m ²
---	------	--------------------

Evenwichtige samenstelling woningvoorraad

Vereveningsfonds social woningbouw

Betaalbare koop/midden huur

Dure huur en koop

Sociale huur

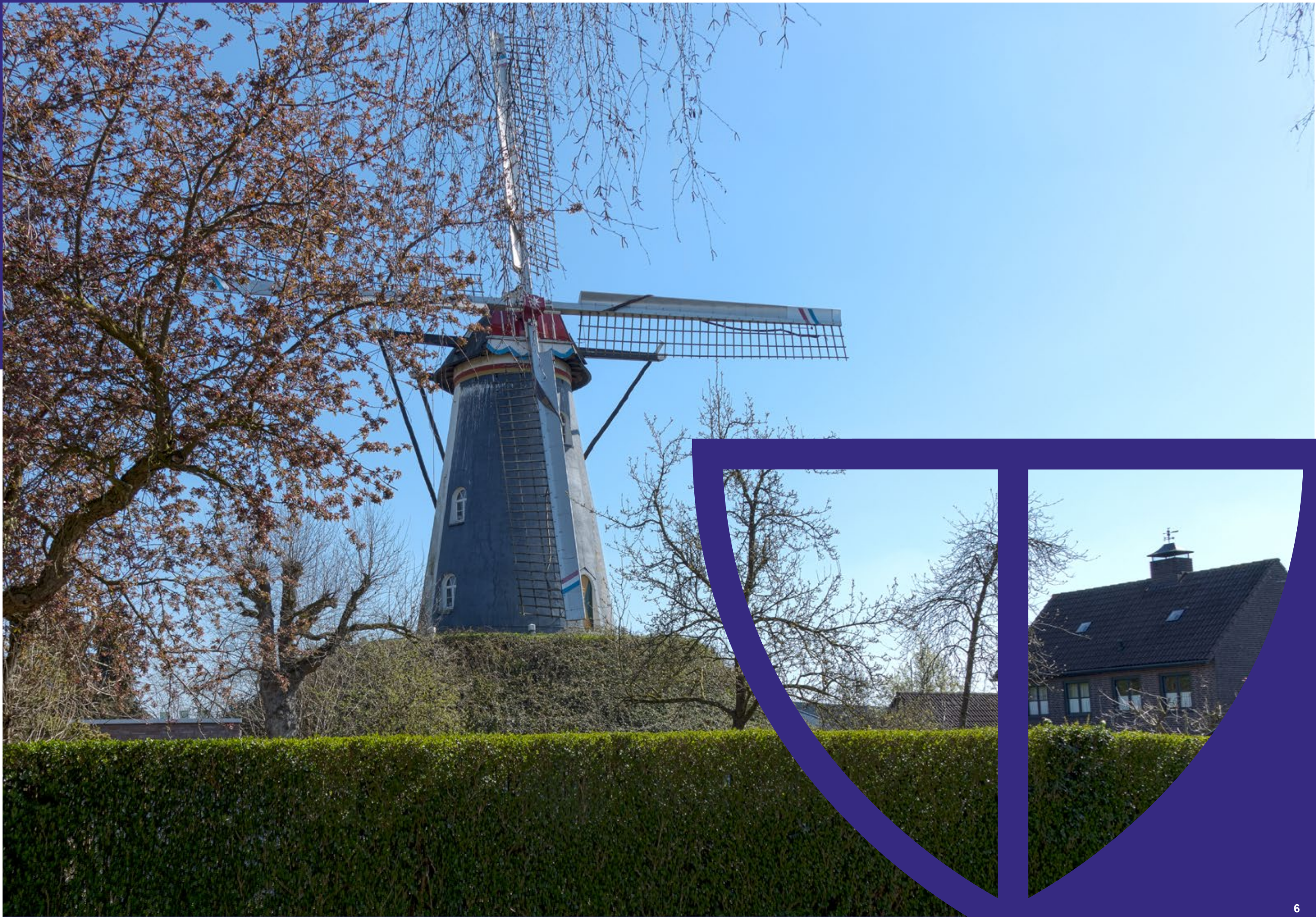
€ 23.000

€ 153.000

Betaalbare koop

€ - per woning te weinig

€ 130.000 per woning te weinig



1 INLEIDING

Om ontwikkelingen mogelijk te maken en om het fijne woon-, werk en leefklimaat van Heeze-Leende te behouden maakt de gemeente kosten. Dit Programma kostenverhaal en financieel bijdragen (hierna: het Programma) laat zien hoe die kosten worden verdeeld en wat dit voor een initiatiefnemer betekent.

WAAROM EEN PROGRAMMA KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN?

Samen met grondeigenaren maakt de gemeente plannen om nieuwe woningen, bedrijfspanden en voorzieningen mogelijk te maken. Het maken van deze plannen en het realiseren van de bouwplannen kost geld. Een deel van deze kosten wordt door de gemeente gemaakt. Deze gemeentelijke kosten moet zij doorberekenen aan de initiatiefnemer zoals bepaald in de Omgevingswet¹. Dit heet kostenverhaal.

Naast de kosten die de gemeente voor een specifieke ontwikkeling maakt, investeert de gemeente ook in het openbaar gebied. De gemeente Heeze-Leende zorgt dat het een fijne gemeente blijft om te wonen, te werken en te verblijven. Het gaat dan bijvoorbeeld om investeringen voor het herstellen van natuur, het aanleggen van nieuwe wegen of het realiseren van recreatieve routes. Nieuwbouwplannen hebben er ook belang bij dat de gemeente deze investeringen verricht en daarom betalen zij een deel van de kosten. Hierdoor draagt niet alleen de gemeente deze kosten. De kosten worden dus verdeeld over het bestaand gebied en de nieuwe functies die worden toegevoegd. De bijdrage die de initiatiefnemer betaalt heet de financiële bijdrage voor de verbetering van de fysieke leefomgeving.

Om het woonbeleid uit te voeren en te zorgen voor een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad stelt de gemeente het instrument van verevening sociale woningbouw in. Dit instrument kan helpen als het woningbouwprogramma van een initiatief niet voldoet aan het woonbeleid, maar het initiatief wel wenselijk is. Het instrument verevening zorgt dat het initiatief wel ontwikkeld wordt.

De verevening kan op twee manieren, namelijk fysiek of financieel. Bij de fysieke verevening zorgt de initiatiefnemer dat het tekort aan sociale woningbouw wordt gecompenseerd op een andere locatie. Zodat in totaliteit voldoende sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Bij financiële verevening betaalt de initiatiefnemer aan de gemeente. De gemeente maakt met deze middelen de bouw van de sociale woningen op een andere locatie mogelijk. Hierdoor worden de volkshuisvestelijke doelstellingen gerealiseerd zonder dat de gemeente hiervoor financieel aan de lat staat.

WAAROM IS HET PROGRAMMA VOOR U VAN BELANG?

Het Programma geeft weer hoe de gemeente het kostenverhaal regelt. Daarnaast schetst het Programma de werkwijze en de methode waarmee het tarief voor de financiële bijdragen is berekend. Voor de initiatiefnemer is het hierdoor duidelijk welke kosten hij aan de gemeente moet vergoeden en wat de hoogte is van de financiële bijdragen.

OPBOUW VAN HET PROGRAMMA

Dit Programma is compact en beschrijft in hoofdstuk 2 wat de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden voor gemeenten zijn. Hoofdstuk 3 geeft weer hoe de gemeente hier invulling aangeeft. In hoofdstuk 4 staan de bevoegdheden van de raad en het college van burgemeester en wethouders (hierna: college). De bijlagen gaan dieper in op de materie.

HOOFDSTUK 2 Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden
Uitleg over het verplichte kostenverhaal en de bevoegdheid om financiële bijdragen te vragen.

HOOFDSTUK 3 Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Heeze-Leende
Hoe verhaalt de gemeente haar kosten en hoe is het tarief voor de financiële bijdragen bepaald?

HOOFDSTUK 4 Uitvoering
Governance; wat doet de raad en wat mag het college?



2 KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN: VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN

WETTELIJK KADER

Het Programma is geschreven op basis van de huidige wetgeving. De wettelijke basis ligt in de Omgevingswet (hierna: Ow). De Ow is verder uitgewerkt in het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) en de Omgevingsregeling (hierna: Or).

KOSTENVERHAALSPLICHT EN VERBOD²

Gemeenten zijn verplicht om bij kostenverhaalsplichtige activiteiten³ kosten⁴ 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 het initiatief, bijvoorbeeld de bouw van een woning. Vervolgens kan het zijn dat er nog andere initiatieven of het bestaande 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 kostenverhaalsplichtige activiteit in het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: 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 verhalen⁵ als:

1. er minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is;
2. er geen verhaalbare kosten⁶ zijn. De gemeente maakt dan bijvoorbeeld geen kosten voor 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 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 aanvullende zekerheden voor betaling overlegt in de vorm van een bankgarantie.

FINANCIËLE BIJDRAGEN⁷

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 activiteiten⁸, 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 af te dwingen, is het verplicht om in de omgevingsvisie, een programma of het omgevingsplan 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 Afdeling 13.6 Ow

³ Artikel 8.13 Ob

⁴ Artikel 8.15 Ob

⁵ Artikel 8.14 Ob

⁶ Als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob

⁷ Afdeling 13.7 Ow en artikel 8.21 Ob

⁸ Artikel 8.20 sub b en c Ob

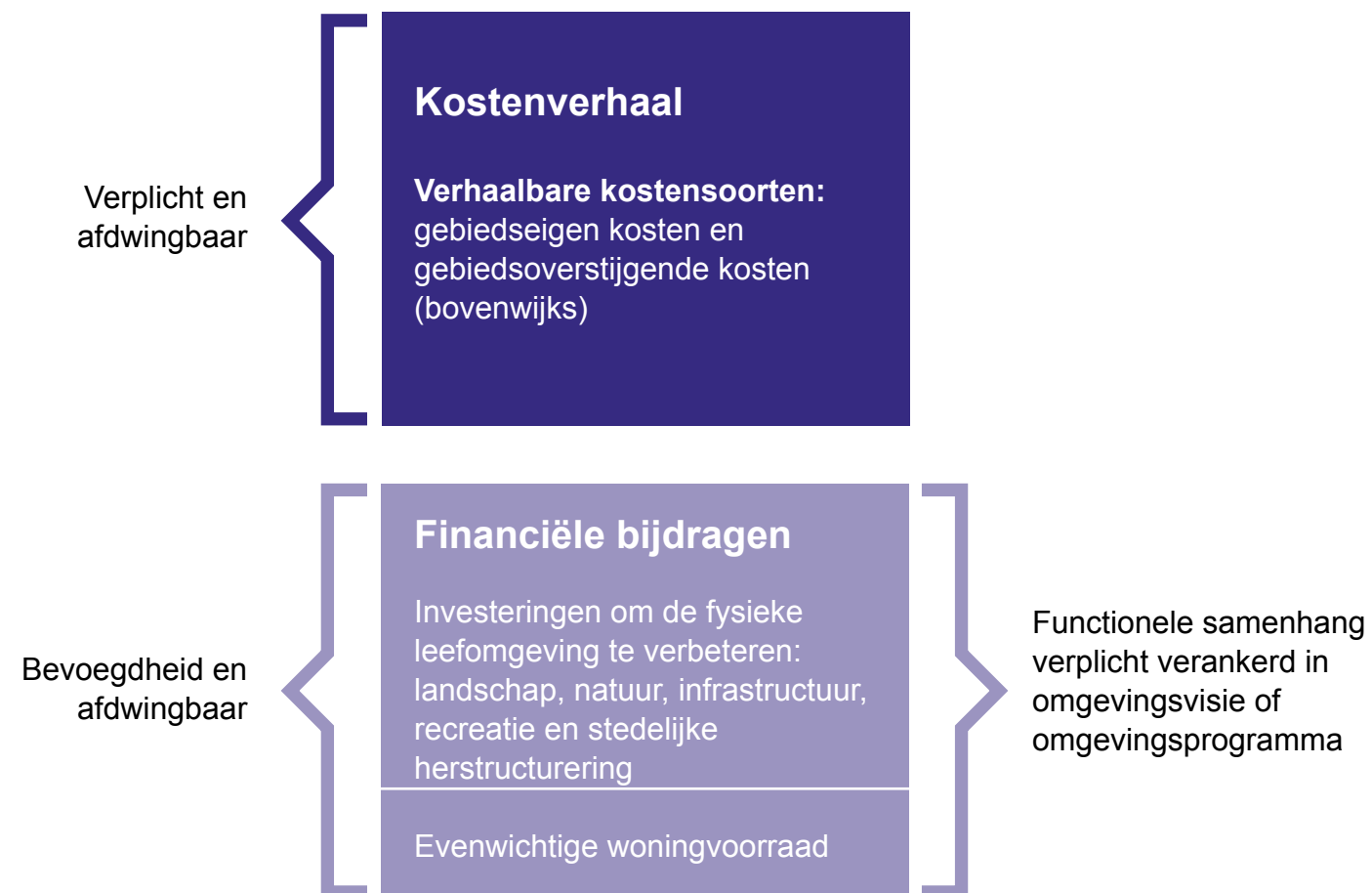
2. Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

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.

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 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 1 weergegeven.



Figuur 1 Kostenverhaal en financiële bijdragen

HOE VERHAALT EEN GEMEENTE KOSTEN?

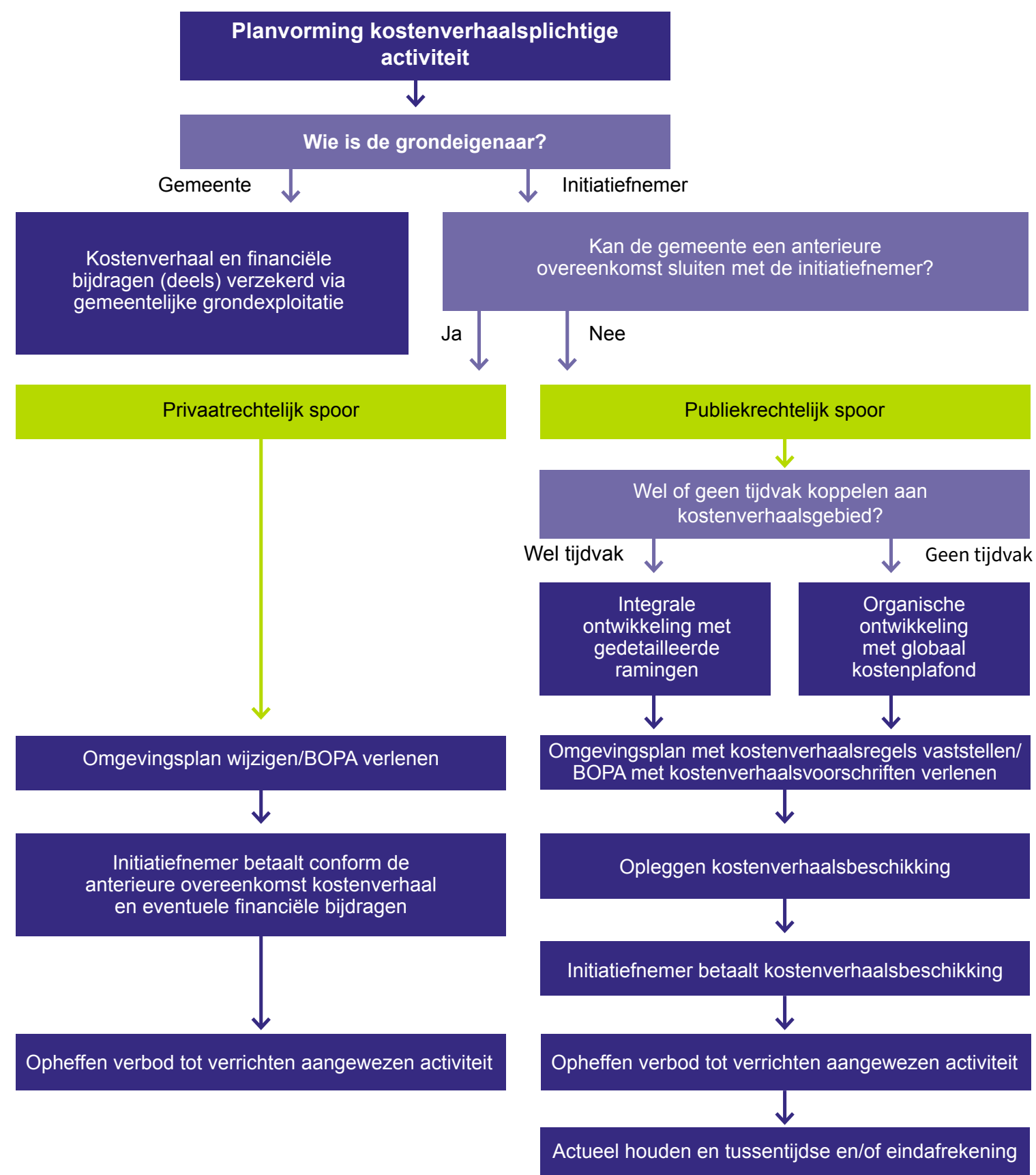
Een gemeente kan haar kosten op twee manieren verhalen op initiatiefnemers, namelijk via het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor.

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 (het omgevingsplan of de BOPA) wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is vrijwillig en vormvrij voor beide partijen. Dit geeft de gemeente en de initiatiefnemer ruimte om maatwerk toe te passen. De mogelijkheden voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen zijn bij het privaatrechtelijke spoor ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor (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 het kostenverhaal en de financiële bijdragen vastleggen. Dit is transparant en geeft initiatiefnemers duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en om de redelijkheid en billijkheid te waarborgen.

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

Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst kan een gemeente een intentie-overeenkomst 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.



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

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, 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.





3 KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN: TOEPASSING IN HEEZE-LEENDE

CONTRACTERING

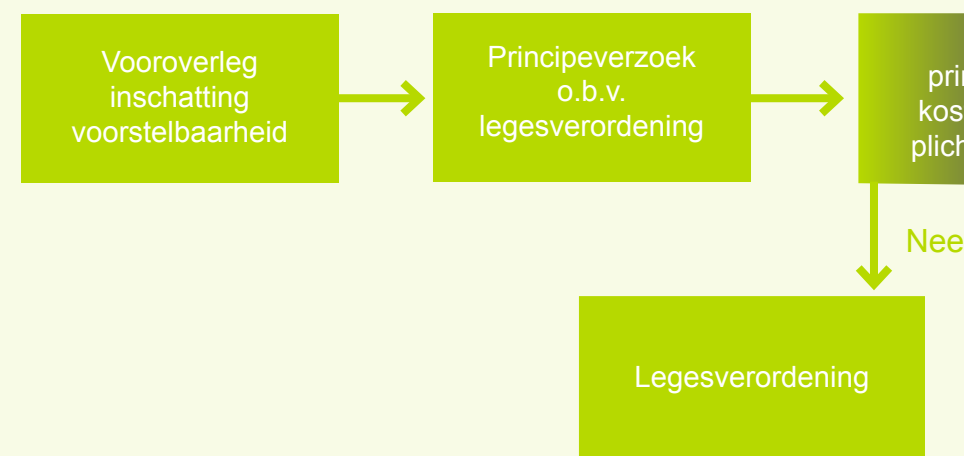
Als een initiatiefnemer wil bouwen of verbouwen, maar het plan past niet binnen het omgevingsplan, dan kan hij een principeverzoek indienen. Ambtelijk wordt het initiatief bekeken en wordt een inschatting gemaakt of het initiatief voorstelbaar is en of er eventuele knelpunten worden voorzien.

Na de principemedewerking doorlopen de initiatiefnemer en de gemeente de haalbaarheidsfase. De gemeente en initiatiefnemer kunnen een intentieovereenkomst sluiten, afhankelijk van de aard en complexiteit van het plan. 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.

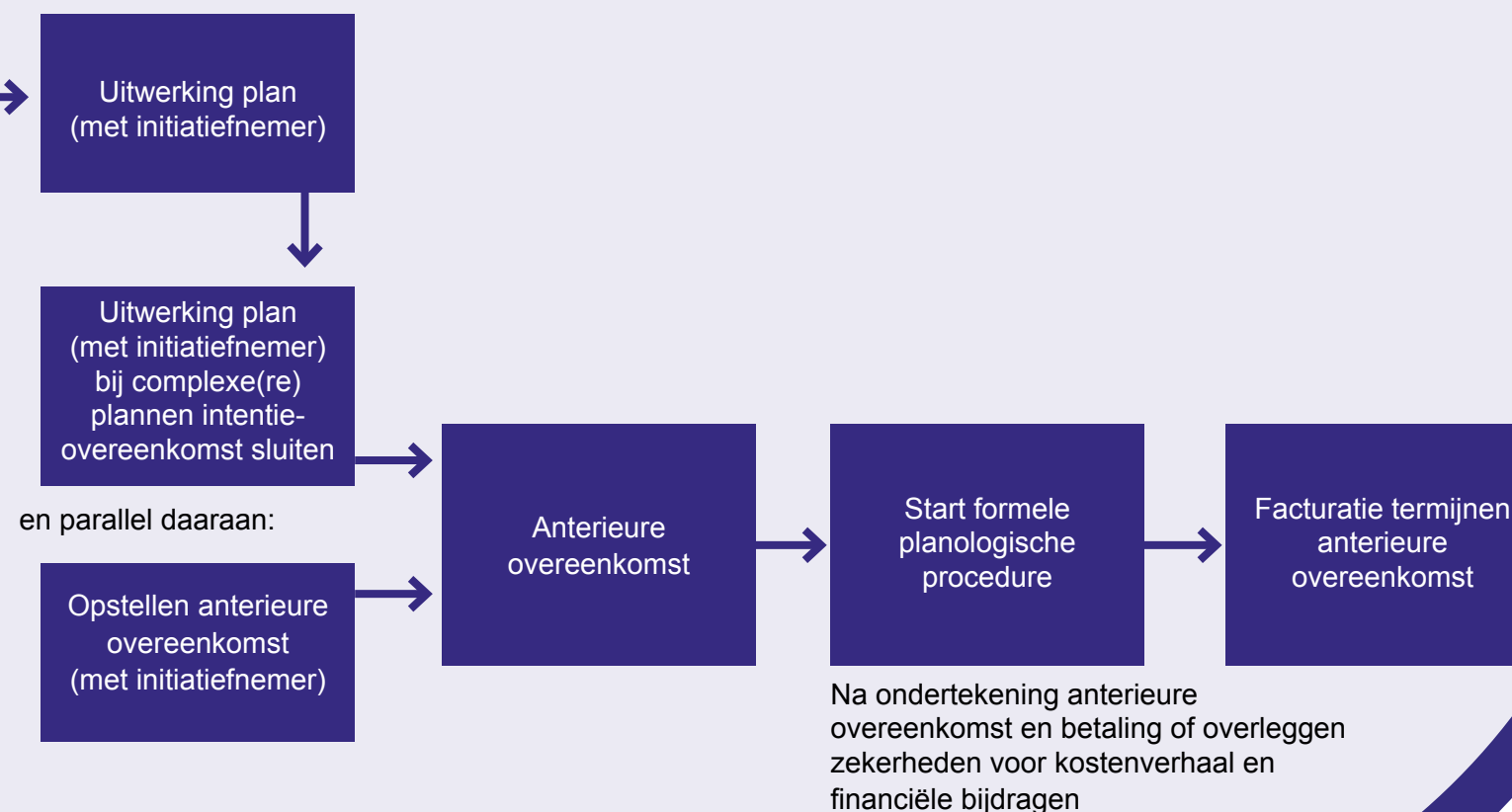
Als de haalbaarheidsfase is doorlopen en het initiatief is haalbaar, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst staan de afspraken over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, kan de juridisch-planologische procedure worden gestart.

Het uitgangspunt is dat de gemeente met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. Daarmee wordt het kostenverhaal via publiekrechtelijke weg voorkomen en is er vooraf voor alle partijen duidelijkheid.

LEGES



KOSTENVERHAAL



Figuur 3 Relatie leges en kostenverhaal



Als de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en de gemeente de juridisch-planologische procedure toch wil starten om de kostenverhaalsplichtige activiteit mogelijk te maken, dan borgt de gemeente het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan. Indien nodig kan de gemeente de onderbouwing van de financiële bijdragen in het omgevingsplan nader onderbouwen in aanvulling op dit Programma. Bij een BOPA wordt het kostenverhaal publiekrechtelijk geborgd met kostenverhaalsvoorschriften.

FINANCIËLE ZEKERHEID

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren, vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een zekerheid van betaling. In basis betreft dit de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen moet voldoen⁹. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een bankgarantie af te geven voor het restant van het verschuldigde bedrag. De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie voor de aanleg van het toekomstige openbare gebied wanneer zij dit zelf realiseert en voor de nadeelcompensatie.

De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod¹⁰.

⁹ Artikel 13.13 lid 2 Ow
¹⁰ Artikel 13.12 Ow

SAMENVATTING KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN

Het kostenverhaal en financiële bijdragen in gemeente Heeze-Leende ziet er schematisch als volgt uit:

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Kostenverhaal	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Voor kleine bouwactiviteiten ¹¹ en woningbouwinitiatieven tot en met vier woningen hanteert de gemeente vaste bedragen. Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met de plankostenscan ¹² . De kosten van eventuele zienswijze(n) en beroepsprocedures belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer.
	Inbrengwaarde 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 inbrengwaarde 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	Het uitgangspunt is dat een initiatiefnemer zelf op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit niet mogelijk is, dan kan het college toestaan om af te wijken. De initiatiefnemer betaalt de gemeente een vergoeding om de parkeerplaatsen elders aan te leggen. De hoogte van de vergoeding betreft maatwerk.
	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 uitgekeerde nadeelcompensatie en de proceskosten behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer.
	Landschapsinvesteringsregeling en Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit (buitengebied)	Bij initiatieven in het buitengebied geldt als uitgangspunt het behoud en het versterken van de omgevingskwaliteit. De gemeente gaat hier nog beleid voor opstellen.
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk.
Financiële bijdragen	Investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren ¹³	<i>Per woning:</i> Sociale huur € 2.800,= Betaalbare koop en middenhuur € 4.200,= Dure koop en huur € 6.225,= <i>Overige functies:</i> Per m² perceel ¹⁴ € 6,80
	Verevening sociale woningbouw	<i>Vergoeding sociale huur per segment:</i> Betaalbare koop en middenhuur € 23.000,= Dure koop en huur € 153.000,= <i>Vergoeding sociale koop per segment:</i> Dure koop en huur € 130.000,=

11 Artikel 13.5 Or
12 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
13 Prijspeil 1 januari 2024
14 Als de FSI (floor space index) groter is dan 1 dan geldt het tarief per m2 bvo

HOOFDREGEL EN AFWIJKING

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

Het college kan in uitzonderlijke situaties afwijken van de hoofdregel. Dit kan als een gebieds-ontwikkeling voor de gemeente een maatschappelijke meerwaarde heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur¹⁵ kan aantonen dat een activiteit financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële en bovenwijkse bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties haar kosten niet of slechts deels verhaalt en een lagere of geen financiële en bovenwijkse bijdragen 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 en eventueel een raadsbesluit in verband met het budgetrecht.

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 II. Veel voorkomende situaties worden hieronder beschreven.

Gemeente Heeze-Leende maakt geen gebruik van de bevoegdheid om af te zien van kostenverhaal.

GEMEENTELIJKE PLAN- EN APPARAATSKOSTEN

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente met de plankostenscan¹⁶. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met de kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt de uitkomst geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, vergoedt de initiatiefnemer aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, brengt de gemeente uiteraard niet in rekening aan de initiatiefnemer. Voor deze kosten worden de kortingspercentages¹⁷ toegepast.

Voor kleine bouwactiviteiten¹⁸ en woningbouwinitiatieven van 2, 3 of 4 woningen hanteert Heeze-Leende vaste bedragen.

Deze vaste bedragen zijn als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Omschrijving bedrag	Bedragen per 01-01-2025
Kleine bouwactiviteiten (inclusief 1 woning)	Vaste bedragen volgens artikel 13.5 Omgevingsregeling (Or)	Variërend tussen € 7.718,= en € 12.196,=. € 10.252,= voor 1 woning
2 woningen	140% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b Or	€ 14.353,=
3 woningen	180% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b Or	€ 18.454,=
4 woningen	220% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b Or	€ 22.554,=

Hierbij geldt in algemeenheid dat voor deze initiatieven de inrichting van de openbare ruimte niet hoeft te worden aangepast. Mochten er wel aanpassingen noodzakelijk zijn, of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde zijn, dan berekent de gemeente de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan.

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

INBRENGWAARDE 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 marktwaarde. Indien de gemeente kostenverhaalsregels opstelt dienen alle gronden gewaardeerd te worden op basis van een raming van de huidige waarde¹⁹ of de WOZ-waarde.

De gemeente brengt dan de inbrengwaarde²⁰ van de grond in rekening, waarbij de huidige marktwaarde in eerste instantie het uitgangspunt is. Indien de gemeente kostenverhaalsregels opstelt dienen alle gronden gewaardeerd te worden op basis van een raming van de huidige waarde²¹ of de WOZ-waarde.

Na aanleg van de openbare ruimte kan de gemeente ervoor kiezen om het openbaar gebied over te nemen. Deze overname vindt dan plaats voor € 1,- en de kosten van de overdracht zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Als voorwaarde aan deze overname kan een garantieperiode met de initiatiefnemer voor de inrichting en onderhoud van het openbaar gebied worden overeengekomen.

15 De taxateur is gecertificeerd bij en geregistreerd in het register van het NRV
16 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
17 Artikel 13.8 lid 2 Or
18 Artikel 13.5 Or
19 Artikel 15.21 tot en met 15.24 Ow
20 Artikel 8.17 Ob
21 Artikel 15.21 tot en met 15.24 Ow

BOUW- EN WOONRIJP MAKEN²² 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 werken²³ 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. 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. Als dit om beargumenteerde redenen niet mogelijk is of bij een integrale gebiedsontwikkeling op gebiedsniveau wordt opgelost met bijvoorbeeld parkeergebouwen, dan is het college bevoegd om hiervan af te wijken.

Het is aan de initiatiefnemer om schriftelijk aan te tonen dat het parkeren niet (geheel) op eigen terrein kan worden gerealiseerd. De initiatiefnemer dient een verzoek tot afwijking in bij de gemeente. 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. Voor het verhalen van de kosten voor deze compensatie past de gemeente maatwerk toe op basis van redelijkheid en billijkheid. De kosten omvatten de aanlegkosten van de parkeerplaatsen, de voorbereiding, toezicht en uitvoering van de aanleg en inbrengwaarde of verwervingskosten van de grond.

ONDERZOEKEN²⁴

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

NADEELCOMPENSATIE²⁵

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig 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.

LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING

Onder voorwaarden staat de gemeente nieuwe initiatieven in het buitengebied toe. Het uitgangspunt hierbij is het behoud en het versterken van de omgevingskwaliteit. De gemeente gaat nog beleid opstellen op welke manier hier invulling aan moet worden gegeven. De gemeente volgt hiermee het provinciale beleid, zoals verankerd in de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

OVERIGE VERHAALBARE KOSTEN, VOOR ZOVER VAN TOEPASSING

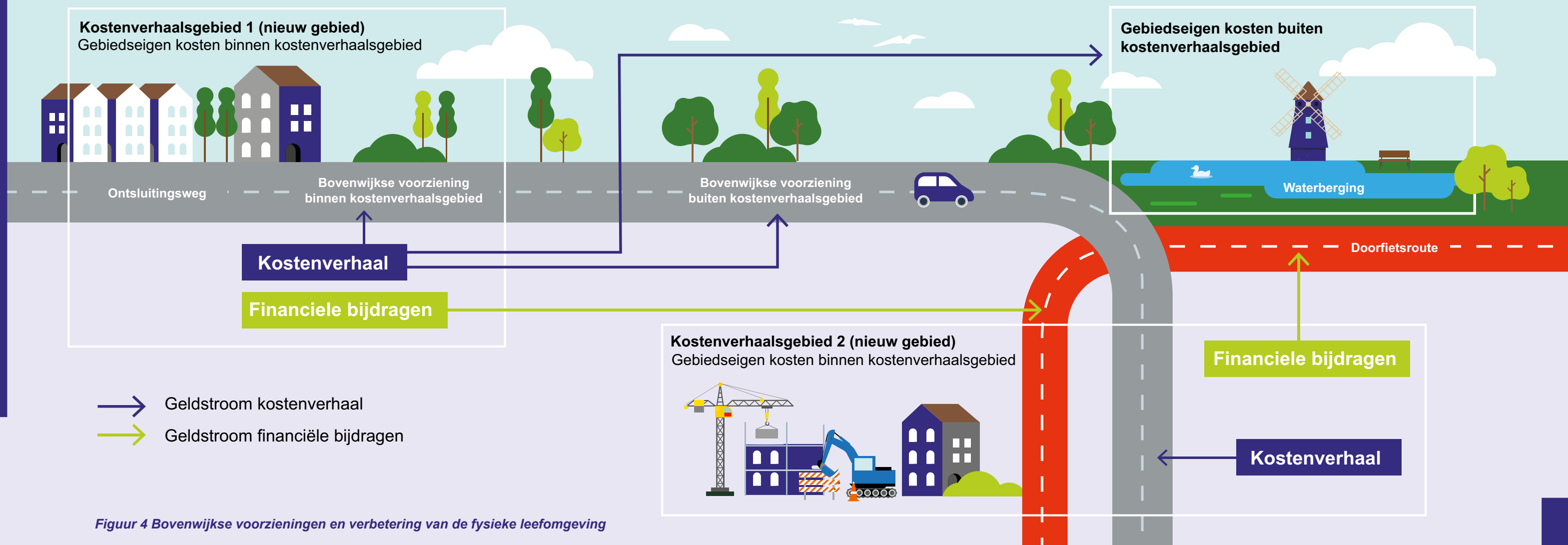
Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer de hieraan gerelateerde werkzaamheden zelf of laat deze verrichten en daarmee is er geen sprake van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze kosten maakt, dan 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 en bodemsanering.

²² Bijlage IV (kostensoorten A8), Ob

²³ Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

²⁴ Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob

²⁵ Bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Dit programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.



Financiële bijdragen

FINANCIËLE BIJDRAGEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

Bij kostenverhaalsplichtige activiteiten verhaalt en bij verruimde activiteiten vraagt de gemeente financiële bijdragen fysieke leefomgeving. Dit betreft investeringen waar het bestaande en nieuwe gebied profijt van hebben. Er is een functionele samenhang tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente. De manier waarop deze functionele samenhang aanwezig is verschilt per type investering:

- **Het verbeteren van het landschap en de aanleg en bescherming van natuur**
De investeringen die de gemeente verricht voor het verbeteren van de landschap en de natuur hebben een positief uitstralingseffect op de nieuwe bouwplannen. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt namelijk verbeterd.
- **Infrastructuur voor verkeer en openbaar vervoer**
De gemeente investeert in het opwaarderen en uitbreiden van bestaande wegen, paden en openbaar vervoer voorzieningen. Deze investeringen maken onderdeel uit van het totale verkeersnetwerk. De verkeersafwikkeling van nieuwe initiatieven zal via dit netwerk plaatsvinden.

- **De aanleg van recreatievoorzieningen**
Nieuwe bewoners en bedrijven kunnen gebruik maken van de nieuwe recreatieve voorzieningen. Door de investering heeft de gemeente iets extra's te bieden ten opzichte van de huidige recreatieve voorzieningen.
- **Stedelijke herstructurering**
Doordat de gemeente investeert in de herstructurering van bestaande woonwijken en bedrijventerreinen wordt de leefbaarheid in de hele gemeente verbeterd. Deze verbetering heeft een positief uitstralingseffect op de nieuwe bouwplannen.

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

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

Categorie	Financiële bijdrage		Eenheid	
Wonen				
Sociale huur	€	2.800	Per woning	
Betaalbare koop	€	4.200	Per woning	
Midden huur	€	4.200	Per woning	
Dure huur en koop	€	6.225	Per woning	
Niet-wonen	€	6,80	Per m² uitgeefbaar of bvo bij FSI>1	

VRIJSTELLING

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

De vrijstelling geldt voor initiatieven die maatschappelijk vastgoed zonder winstoogmerk betreffen. Bijvoorbeeld gemeenschapshuizen, sportverenigingen en wijkgebouwen²⁶.

ACTUALISATIE

Het tarief voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving is een vast bedrag. Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee het tarief van de financiële bijdragen fysieke leefomgeving. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere vier 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 stappen in bijlage IV (opnieuw) uitgevoerd en doorlopen.

Stap 1 in bijlage IV omvat het bijstellen van de investeringsbedragen en de status, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 2 wordt het ontwikkelprogramma bijgesteld, worden nieuwe ontwikkelingen toegevoegd en worden ontwikkelingen die niet doorgaan verwijderd. Daarnaast moet de vastgoedwaarde van het bestaande gebied en van de nieuwe ontwikkeling bepaald worden.

BEPALEN VAN DE FINANCIËLE BIJDRAGEN FYSIEKE LEEFOMGEVING PER KOSTENVERHAALSPLICHTIGE ACTIVITEIT

Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het programma. Het betreft dus nieuwbouw verminderd met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging (tot maximaal het bedrag dat verschuldigd is voor

de nieuwbouw). Afhankelijk van dit specifieke programma zal de gemeente het bedrag in mindering brengen dat al is toe te rekenen aan de bestaande functie(s). Bijlage V geeft twee fictieve berekeningen van financiële bijdragen. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

VOORZIENING VERBETERINGEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

De financiële bijdragen fysieke leefomgeving van initiatiefnemers en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de voorziening verbeteringen fysieke leefomgeving. Uit de voorziening betaalt de gemeente naar rato een deel van de investeringen (cofinanciering). Het overige deel betaalt de gemeente uit de eigen (algemene) middelen. De voorziening verbeteringen fysieke leefomgeving kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van de gemeente Heeze-Leende.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt bij ontvangst van de betaling gestort in de voorziening. De gemeentelijke grondexploitaties dragen ook bij aan de voorziening. Als er in een jaar grond wordt uitgegeven en de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden dan vindt er een storting plaats vanuit de reserve grondbedrijf naar de voorziening verbeteringen fysieke leefomgeving.

De bepaling van de stand van de voorziening en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening.

²⁶ Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk 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.

Per investering kan op basis van de procentuele verdeling tussen het bestaande gebied (94%) en het nieuwe gebied (6%) een deel van de netto-investering worden bekostigd uit de voorziening. De voorziening wordt daarbij maximaal ingezet tot het saldo € 0,=. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit dit programma.

FINANCIËLE BIJDRAGEN VEREVENING SOCIALE WONINGBOUW

De gemeente Heeze-Leende heeft in haar woonbeleid²⁷ het woningbouwprogramma opgenomen dat zij nastreeft. Het woningbouwprogramma is zo opgesteld dat de gemeente in iedere kern een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad wordt bereikt. Een belangrijke opgave is het toevoegen van voldoende sociale huur- en betaalbare koopwoningen.

HET UITGANGSPUNT IS DAT IEDER NIEUW INITIATIEF VOLDOENDE SOCIALE HUUR- EN BETAALBARE KOOPWONINGEN TOEVOEGT, ZOALS OMSCHREVEN IN HET WOONBELEID

Er kunnen redenen voor een initiatiefnemer zijn om bij een specifiek initiatief minder sociale huurwoningen te realiseren waarmee wordt afgeweken van het woningbouwprogramma uit het woonbeleid. Een initiatiefnemer kan het college verzoeken om af te wijken. Het college neemt hierover een beargumenteerde beslissing. Bij deze beargumenteerde beslissing neemt het college de overweging mee of er mogelijkheden zijn om het woningbouwprogramma uit het woonbeleid op een andere locatie toch waar te maken.

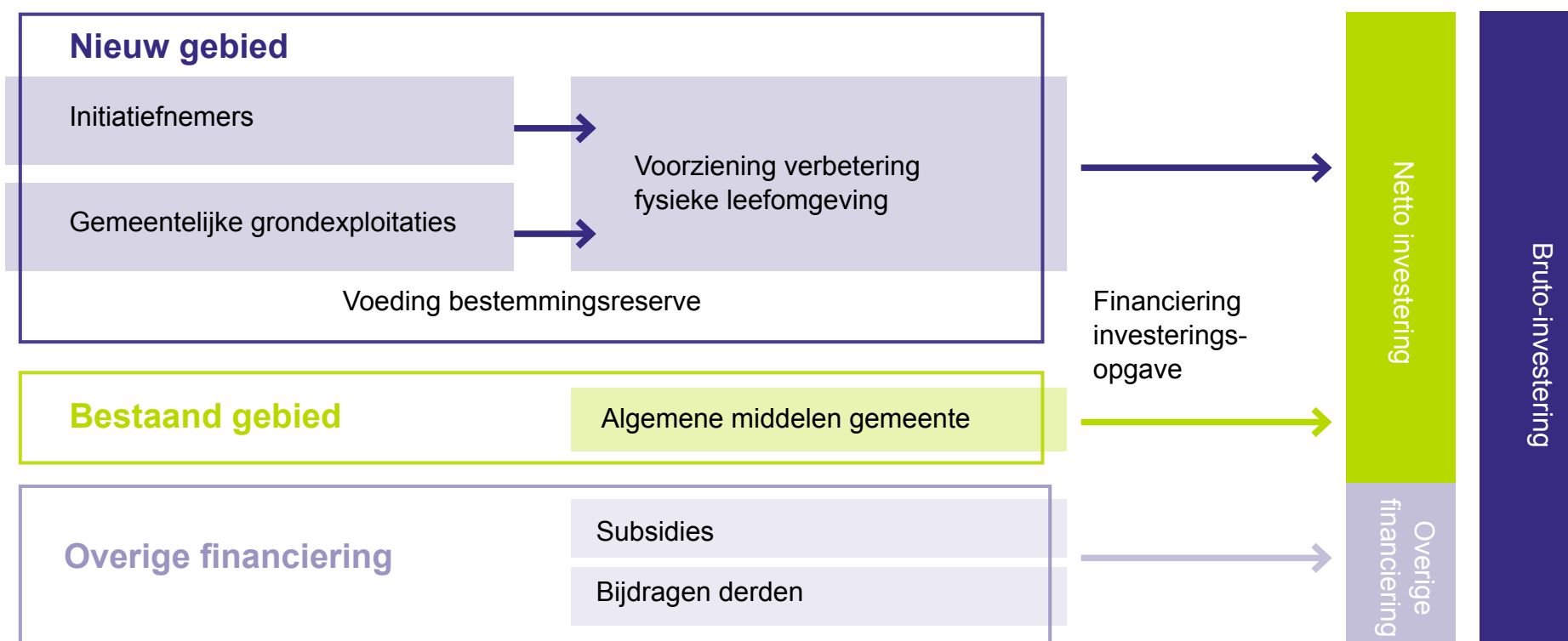
AFWIJKING DOOR FYSIEKE VEREVENING

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

AFWIJKEN MET HET VEREVENINGSFONDS SOCIALE WONINGBOUW

Het vereveningsfonds zorgt ook voor verevening tussen locaties. De initiatieven die te weinig sociale huur- en/of betaalbare koopwoningen realiseren storten in het vereveningsfonds en initiatieven of grondexploitaties die extra sociale huur- en/of betaalbare koopwoningen realiseren kunnen een uitkering krijgen uit het vereveningsfonds. Het college kan hierdoor sturen dat er voldoende sociale huur- en/of betaalbare koopwoningen (per kern) gebouwd worden.

Het vereveningsfonds is een voorziening. De ontvangen stortingen zet de gemeente alleen in om extra sociale huurwoningen te realiseren.



Figuur 5 Financiering investeringsopgave

²⁷ Woningbouwstrategie gemeente Heeze-Leende en Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

VERZOEK VAN EEN INITIATIEFNEMER

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

STORTINGEN IN HET VEREVENINGSFONDS SOCIALE WONINGBOUW

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

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

Prijssegment ²⁸	Tarief compensatie sociale huurwoning	Tarief compensatie betaalbare koopwoning
Betaalbare koopwoning of middeldure huur	€ 23.000	
Dure koopwoning of dure huur	€ 153.000	€ 130.000

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

UITWISSELING SOCIALE HUURWONINGEN EN SOCIALE KOOPWONINGEN

Het uitgangspunt is dat een initiatiefnemer de toegelaten instelling een realistisch aanbod doet voor de sociale huurwoningen. Als de toegelaten instelling de woningen niet wil of kan afnemen, dan mag een initiatiefnemer een verzoek indienen om sociale huurwoningen en sociale koopwoningen uit te wisselen. De sociale koopwoningen hebben een maximale verkoopprijs van € 285.000²⁹. Daarnaast kan het college eisen stellen aan de minimale gebruiksoppervlakte voor de sociale koopwoning³⁰. Het college besluit of ze het verzoek wil goedkeuren. Uitwisseling is niet aan de orde bij koopgarant- en soortgelijke regelingen.

UITKERINGEN UIT HET VEREVENINGSFONDS SOCIALE WONINGBOUW

Het college kan besluiten om middelen in te zetten bij initiatieven waar één of meerdere extra sociale huur- en/of betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd. De uitkering is net als de storting afhankelijk van de woningen die niet gerealiseerd worden in plaats van de sociale huur- en/of betaalbare koopwoningen. Daarbij vindt een toets plaats naar welk woningbouwprogramma conform het woonbeleid mogelijk zou zijn op de ontwikkellocatie. Met andere woorden, een locatie moet ook van voldoende omvang zijn om het programma vanuit het woonbeleid te faciliteren. Het is een compensatie voor de lagere grondwaarde. De hoogte van de uitkering is gemaximeerd tot het verlies op de grondexploitatie. Er mag geen sprake zijn van staatsteun. Het toekennen van een uitkering is een bevoegdheid van het college en hiervoor is een collegebesluit nodig.

Een uitkering uit het vereveningsfonds is alleen aan de orde als er voldoende middelen in het fonds zitten en de sociale huurwoningen verhuurd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft. De betaling vindt plaats na oplevering van de sociale huur- en/of betaalbare koopwoningen, dus als de woningen gereed gemeld zijn.

²⁸ Prijssegmenten volgens de regionale begrippenlijst wonen van de Metropoolregio Eindhoven.

²⁹ Het betreffen sociale koopwoningen 1 en 2 conform artikel 5 doelgroepenverordening Heeze-Leende 2023, prijspeil 2025.

³⁰ Artikel 6 doelgroepenverordening Heeze-Leende 2023

UITGANGSPUNT

Woonbeleid

Het initiatief voorziet in voldoende sociale huurwoningen.



AFWIJKING

FYSIEKE VEREVENING

Twee of meerdere initiatieven voorzien samen in voldoende sociale huurwoningen.



Collegebesluit instemming fysieke verevening.



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



Vereveningsfonds sociale woningbouw

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



Collegebesluit instemming afwijking woonbeleid en storting.



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



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



Collegebesluit instemming compensatielocatie.



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



Uitwisselen sociale huur-en koopwoningen

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



Collegebesluit instemming uitwisseling sociale huur- en sociale koopwoningen.



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



Financieel niet haalbaar

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



Collegebesluit instemming afwijking woonbeleid zonder of met een lagere storting.



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



Figuur 6 Evenwichtige woningvoorraad: uitgangspunt en afwijkingsmogelijkheden

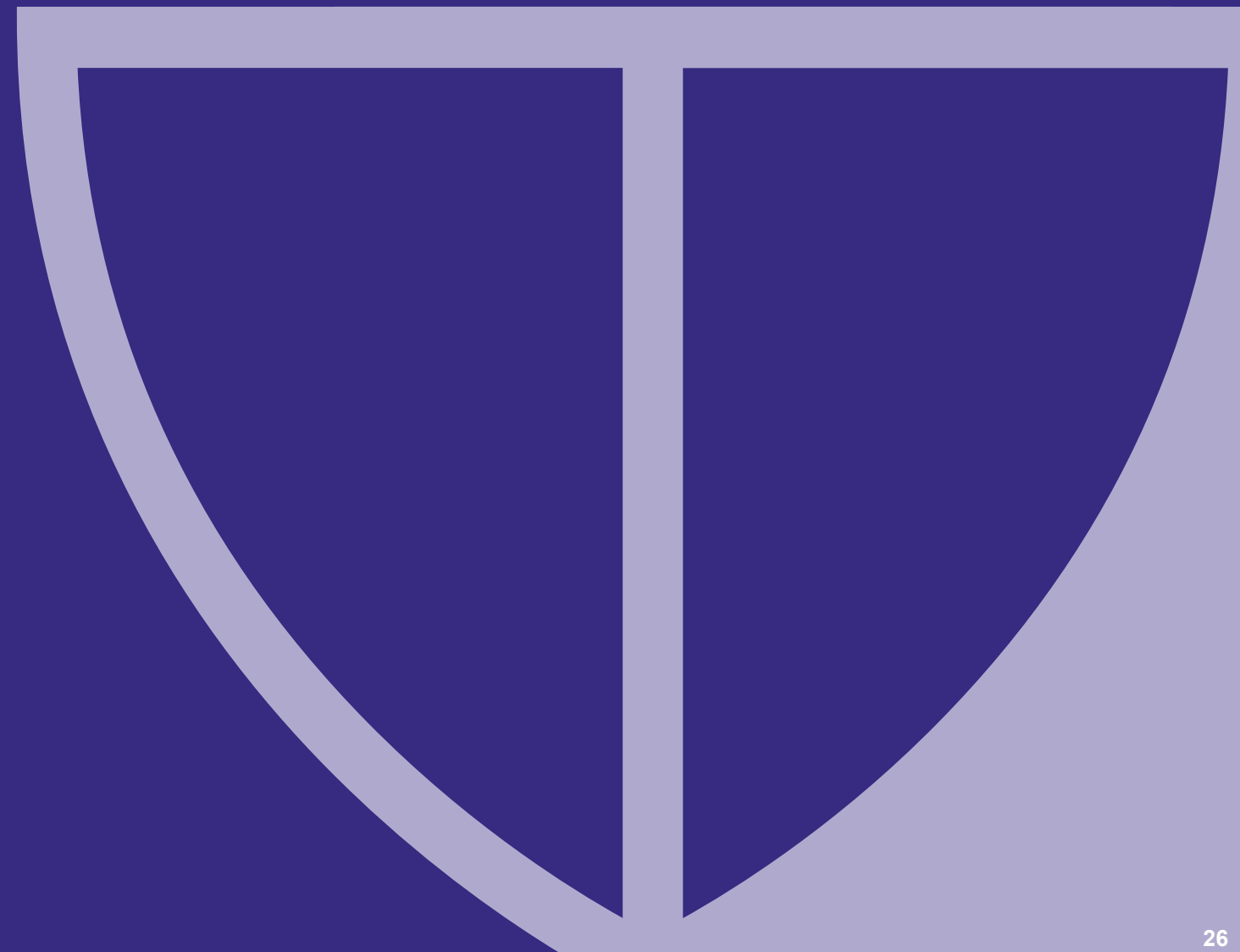


4 UITVOERING

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

Omschrijving	Rol van het college	Rol van de raad
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	
Periodiek actualiseren en vaststellen van de tarieven voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving en de verevening sociale woningbouw	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de voorziening verbeteringen fysieke leefomgeving en vereveningsfonds sociale woningbouw in de jaarrekening	Voordragen	Vaststellen
Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zoals beschreven in het programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	
Het doen van stortingen en onttrekkingen uit de voorziening verbeteringen fysieke leefomgeving en het vereveningsfonds sociale woningbouw	Voordragen	Vaststellen (begrotings-wijziging via de P&C-cyclus)
Afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet	Vaststellen	

BIJLAGEN



BIJLAGE I BEGRIPPEN

In deze begrippenlijst staan de op dit Programma 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:
 - 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.

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 vervoersnetwerken 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.

KOSTENVERHAALSGBIED

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 2024)

- 1 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. € 7.623,– bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m²;
 - b. € 10.125,– 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. € 12.045,– 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).

BIJLAGE II KOSTENSOORTEN BIJ KOSTENVERHAAL

A. KOSTENSOORTEN BIJ KOSTENVERHAAL MET OF ZONDER TIJDVAK

- A1** De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A2** De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid 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 III SPECIFICATIE INVESTERINGS- EN ONTWIKKELOPGAVE

INVESTERINGSOPGAVE

Categorie	Gerealiseerd	Hard	Zacht	Ambitie
Infrastructuur	€ 5.201.821	€ 24.791.803	€ 11.464.000	€ 1.500.00
Groen	€ -	€ 250.000	€ -	€ -
Recreatie	€ -	€ 230.000	€ -	€ -
Herstructurering	€ -	€ -	€ -	€ 2.735.000
Totaal	€ 5.201.821	€ 25.271.803	€ 11.464.000	€ 4.235.000

ONTWIKKELOPGAVE

Categorie	Aantal woningen	M² niet commercieel	M² commercieel
Wonen			
Sociale huur	166		
Betaalbare koop	244		
Midden huur	40		
Dure huur en koop	147		
Niet-wonen			
Maatschappelijk commercieel			568
Maatschappelijk niet-commercieel		4.949	
Bedrijventerrein			47.500
Totaal	596	4.949	48.068

BIJLAGE IV STAPPEN VOOR BEPALEN FINANCIËLE BIJDRAGEN

STAP 1 INVESTERINGSOPGAVE

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

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

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

Groep	Omschrijving	% Meegenomen in investeringsopgave
1. Hard	De investeringen zijn gerealiseerd in afgelopen vijf jaar (de periode 2019 tot en met 2023), of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. Zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	75%
3. Ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	50%

De afgelopen vier jaar investeerde en de komende tien jaar investeert gemeente Heeze-Leende naar verwachting € 46,1 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering.

Door rekening te houden met de correctie in verband met de concreetheid wordt in dit Programma € 41,2 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- 1. **Hard**
 $100\% \times [€ 5,2 \text{ miljoen (gerealiseerd)} + € 25,3 \text{ miljoen (nog te realiseren)}] = € 30,5 \text{ miljoen}$
- 2. **Zacht**
 $75\% \times € 11,5 \text{ miljoen} = € 8,6 \text{ miljoen}$
- 3. **Ambitie**
 $50\% \times € 4,2 \text{ miljoen} = € 2,1 \text{ miljoen}$

De investeringen kwamen/komen voort uit onder andere het raadsprogramma, de programmabegroting en de omgevingsvisie.

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

STAP 2 BEPALEN VASTGOEDWAARDE ONTWIKKELOPGAVE EN PROCENTUELE VERDELING

De functies in het nieuw gebied verdeelt gemeente Heeze-Leende in twee categorieën, wonen en niet-wonen. Om de investeringsopgave te verdelen over deze functies wordt de vastgoedwaarde van de ontwikkelopgave verdeeld over deze twee hoofdcategorieën. De categorie wonen is daarbij nog onderverdeeld in vier subcategorieën. Hierdoor kan per categorie het percentage van de totale vastgoedwaarde worden berekend.

Wonen	Ontwikkelopgave in woningen	Vastgoedwaarde per woning	Totale vastgoedwaarde	% Ontwikkelopgave
Sociale huur	166	€ 270.000	€ 44.712.000	16%
Betaalbare koop	244	€ 405.000	€ 98.820.000	35%
Midden huur	40	€ 405.000	€ 16.005.600	6%
Dure huur en koop	147	€ 600.000	€ 88.128.000	31%
Subtotaal wonen	596		€ 247.665.600	88%
Niet-wonen	In m²	Per m²		
Overige functies	53.017	€ 657	€ 34.822.934	12%
Totaal vastgoedwaarde ontwikkelopgave			€ 282.488.534	100%

STAP 3 TOEREKENEN INVESTERINGSOPGAVE AAN BESTAAND EN NIEUW GEBIED

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaand gebied en voor een kleiner deel draagt het nieuw gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed in Heeze-Leende. Dit geeft als resultaat dat het bestaand gebied 93% en het nieuw gebied 7% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

	Vastgoedwaarde	% Investeringsopgave	X	Toerekening netto investeringsopgave	=	Investeringsopgave	
Vastgoedwaarde ontwikkelopgave	€ 282.488.534	7%		€ 41.189.124		€ 2.926.514	Nieuw gebied
WOZ-waarde bestaand gebied	€ 3.693.387.000	93%				€ 38.262.610	Bestaand gebied
	€ 3.975.875.534	100%				€ 41.189.124	

STAP 4 BEPALEN BIJDRAGEN PER (SUB)CATEGORIE

Op basis van de procentuele aandeel in de vastgoedwaarde volgens stap 2 kan de investering die is toegerekend aan het nieuwe gebied (stap 3) verdeel worden. Door per categorie het bedrag te delen door het programma wordt de bijdrage per subcategorie verkregen.

	Aandeel investerings-opgave nieuw gebied	% Ontwikkel-opgave	Investering per (sub)categorie	Aantal woningen/m² uitgeefbaar/bvo	Financiele bijdrage (afgerond)	Eenheid
Wonen						
Sociale huur	€ 2.926.514	16%	€ 463.206	166	€ 2.800	Per woning
Betaalbare koop		35%	€ 1.023.752	244	€ 4.200	Per woning
Midden huur		6%	€ 165.814	40	€ 4.200	Per woning
Dure huur en koop		31%	€ 912.985	147	€ 6.225	Per woning
Niet-wonen		12%	€ 360.757	53.017	€ 6,80	Per m² uitgeefbaar
Totaal		100%	€ 2.926.514			

Onderstaand zijn de te doorlopen stappen nog in één figuur weergegeven.

STAP 1 Bepalen investerings- opgave	Status investeringen			Netto investeringsbedrag		% meenemen in berekening		Netto investeringsopgave	
	Gerealiseerd			€	€ 5.201.821		100%	€	5.201.821
	Hard			€	25.271.803	X	100%	=	€ 25.271.803
	Zacht			€	11.464.000		75%		€ 8.598.000
	Ambitie			€	4.235.000		50%		€ 2.117.500
	Totaal			€	46.172.624				€ 41.189.124

STAP 2 Bepalen vastgoedwaar- de ontwikkelopgave en procentuele verdeling	Wonen		Woningen in ontwikkelopgave	Vastgoedwaarde per woning	Totale vastgoedwaarde	% Ontwikkelopgave
	Sociale huur		166	€ 270.000	€ 44.712.000	16%
	Betaalbare koop		244	€ 405.000	€ 98.820.000	35%
	Midden huur		40	X € 405.000	= € 16.005.600	6%
	Dure huur en koop		147	€ 600.000	€ 88.128.000	31%
	Subtotaal wonen		596		€ 247.665.600	88%
	Niet-wonen		In m²	Per m²		
	Overige functies		53.017	€ 657	€ 34.822.934	12%
Totaal vastgoedwaarde ontwikkelopgave				€ 282.488.534	100%	

STAP 3 Toerekenen investeringen aan bestaand en nieuw gebied op investerings- niveau op basis van vastgoedwaarde/profijt			Vastgoedwaarde	% verdeling		Investeringsopgave		
	Bestaand gebied	WOZ-waarde bestaand gebied	→ € 282.488.534	7%	X	€ 41.189.124	=	€ 2.926.514
	Nieuw gebied	Vastgoedwaarde ontwikkelopgave	€ 3.693.387.000	93%				€ 38.262.610
	Gemeente	Totale vastgoedwaarde	€ 3.975.875.534	100%				€ 41.189.124

STAP 4 Bepalen bijdrage per (sub)categorie		Aandeel investerings- opgave nieuw gebied	% Ontwikkel- opgave	Investering per (sub)categorie	Aantal woningen/m² uitgeefbaar/bvo	Financiële bijdrage (afgerond)	Eenheid
	Wonen						
	Sociale huur		16%	€ 463.206	166	€ 2.800	Per woning
	Betaalbare koop		35%	€ 1.023.752	244	€ 4.200	Per woning
	Midden huur		X 6%	= € 165.814	40	= € 4.200	Per woning
	Dure huur en koop		31%	€ 912.985	147	€ 6.225	Per woning
	Niet-wonen		12%	€ 360.757	53.017	€ 6,80	Per m² uitgeefbaar/bvo
	Totaal nieuw gebied		100%	€ 2.926.514			

BIJLAGE V VOORBEELDEN FINANCIËL BIJDRAGEN VERBETERING FYSIEKE LEEFOMGEVING

VOORBEELD 1

Programma wonen		Tarief per woning	Financiële bijdragen
20	Sociale huur	€ 2.800	€ 56.000
5	Midden huur	€ 4.200	€ 21.000
5	Dure huur en koop	€ 6.225	€ 31.125
Programma niet-wonen		Tarief m² bvo	Financiële bijdragen
250	m² bvo horeca	€ 6,80	€ 1.700
2.000	m² bvo detailhandel	€ 6,80	€ 13.600
Totaal financiële bijdragen			€ 123.425

VOORBEELD 2

Programma wonen		Tarief per woning	Financiële bijdragen
10	Sociale huur	€ 2.800	€ 28.000
2	Midden huur	€ 4.200	€ 8.400
2	Dure huur en koop	€ 6.225	€ 12.450
Programma niet-wonen		Tarief m² bvo	Financiële bijdragen
250	m² bvo horeca	€ 6,80	€ 1.700
2.000	m² bvo detailhandel	€ 6,80	€ 13.600
-1.500	m² bvo sloop bedrijfshal	€ 6,80	€ -10.200
Totaal financiële bijdragen			€ 53.950

BIJLAGE VI VOORBEELDBEREKENINGEN

BIJDRAGE VEREVENINGSFONDS

Berekening afdracht aan vereveningsfonds	Woningbouwprogramma						Sociale huur		Sociale koop		Totale afdracht aan vereveningsfonds
	Initiatief		Woonbeleid		Verschil		Aantal	Bijdrage	Aantal	Bijdrage	
Sociale huur		0%	0,3	30%	-0,3	-30%	-	€ -	-	€ -	
Betaalbare koop / midden huur		0%	0,4	36%	-0,4	-36%	-	€ -	-	€ -	
Dure huur en koop	1	100%	0,3	34%	0,7	66%	0,3	€ 45.900	0,4	€ 46.800	
Totaal	1	100%	1,0	100%	-	0%	0,3	€ 45.900	0,4	€ 46.800	€ 92.700

Berekening afdracht aan vereveningsfonds	Woningbouwprogramma						Sociale huur		Sociale koop		Totale afdracht aan vereveningsfonds
	Initiatief		Woonbeleid		Verschil		Aantal	Bijdrage	Aantal	Bijdrage	
Sociale huur		0%	1,2	30%	-1,2	-30%	-	€ -	-	€ -	
Betaalbare koop / midden huur	2	50%	1,4	36%	0,6	14%	0,6	€ 12.880	-	€ -	
Dure huur en koop	2	50%	1,4	34%	0,6	16%	0,6	€ 97.920	-	€ -	
Totaal	4	100%	4,0	100%	0%	0%	1,2	€ 110.800	-	€ -	€ 110.800

Berekening afdracht aan vereveningsfonds	Woningbouwprogramma						Sociale huur		Sociale koop		Totale afdracht aan vereveningsfonds
	Initiatief		Woonbeleid		Verschil		Aantal	Bijdrage	Aantal	Bijdrage	
Sociale huur		0%	9,0	30%	-9,0	-30%	-	€ -	-	€ -	
Betaalbare koop / midden huur	20	67%	10,8	36%	9,2	31%	9,0	€ 207.000	-	€ -	
Dure huur en koop	10	33%	10,2	34%	-0,2	-1%	-	€ -	-	€ -	
Totaal	30	100%	30,0	100%	-	0%	9,0	€ 207.000	-	€ -	€ 207.000



gemeente
HEEZE-LEENDE