

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen



gemeente
son en breugel



Colofon

Opdrachtgever



Opdrachtnemer



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 Son en Breugel, Gloudemans en GrondGidsen.



Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Inleiding	7
2 Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden	9
3 Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Son en Breugel	13
4 Uitvoering	21
Bijlage I Begrippen	23
Bijlage II Kostensoorten bij kostenverhaal	25
Bijlage III Specificatie investerings- en ontwikkelopgave	26
Bijlage IV Stappen voor bepalen financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving	27
Bijlage V Voorbeelden financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving	31





Samenvatting

kostenverhaal en financiële bijdragen



Kostenverhaal

Gebiedseigen kosten

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

Wonen:			
Middelduur	€	1.100	per woning
Duur	€	1.950	per woning
Niet-wonen:	€	3,40	per m ² uitgeefbaar/BVO





1. Inleiding

Son en Breugel heeft verschillende ambities en doelstellingen om nieuwe woningen, bedrijfspanden en voorzieningen mogelijk te maken. Het realiseren van deze ambitie met de bijbehorende planvorming kost geld. Een deel van deze kosten wordt door de gemeente gemaakt. In de Omgevingswet¹ is vastgelegd wanneer een gemeente verplicht is om deze kosten bij de grondeigenaar (initiatiefnemer) in rekening te brengen. Dit wordt het kostenverhaal genoemd.

Naast de kosten die de gemeente voor een specifiek bouwplan maakt, investeert de gemeente ook in het openbaar gebied. De gemeente zorgt dat Son en Breugel 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 realiseren van recreatieve routes. De nieuwbouwplannen hebben er ook belang bij dat de gemeente deze investeringen doet. De nieuwe initiatieven maken ook gebruik van het openbaar gebied. De gemeente draagt zelf het grootste deel van deze kosten. De nieuwbouwplannen dragen ook financieel bij aan deze investeringen door de financiële bijdragen te betalen.

Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen (hierna: 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.

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 Son en Breugel

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 Omgevingswet is nader 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 volgens het profijt dat het bouwplan van de gemeentelijke investeringen heeft. Met andere woorden: de gemeente moet kijken of er een causaal verband is tussen de gemaakte kosten en de activiteit/het initiatief, bijvoorbeeld de bouw van een woning. Vervolgens kan het zijn dat er nog andere initiatieven of het bestaande gebied baat hebben. In dat geval 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 kostenverhaal⁵ niet aan de orde.

Een gemeente is bevoegd en heeft daarmee de keuze om kosten niet te verhalen⁶ als:

1. er minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is;
2. er geen verhaalbare kosten⁷ zijn. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte;
3. de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen betreffen.

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

Financiële bijdragen⁸

Een gemeente heeft de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en bij kostenverhaalsplichtige 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 activiteiten⁹, 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. 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 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 een financiële bijdrage zodat deze sociale huur- en/of koopwoningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd kunnen worden.

² Afdeling 13.6 Ow

³ Artikel 8.13 Ob

⁴ Artikel 8.15 Ob

⁵ Artikel 13.11 Ow

⁶ Artikel 8.14 Ob

⁷ Als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob

⁸ Afdeling 13.7 Ow en artikel 8.21 Ob

⁹ Artikel 8.20 sub b en c Ob

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 in de gemeente te realiseren.
- 2. De beoogde compensatielocatie(s) is/zijn opgenomen in het omgevingsplan of een programma.
- 3. Het realiseren van de extra sociale huur- of koopwoningen leidt tot een (groter) financieel tekort op de grondexploitatie van de compensatielocatie(s).

Het wettelijke kader van het kostenverhaal en de financiële bijdragen is schematisch in figuur 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 (de wijziging van 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.

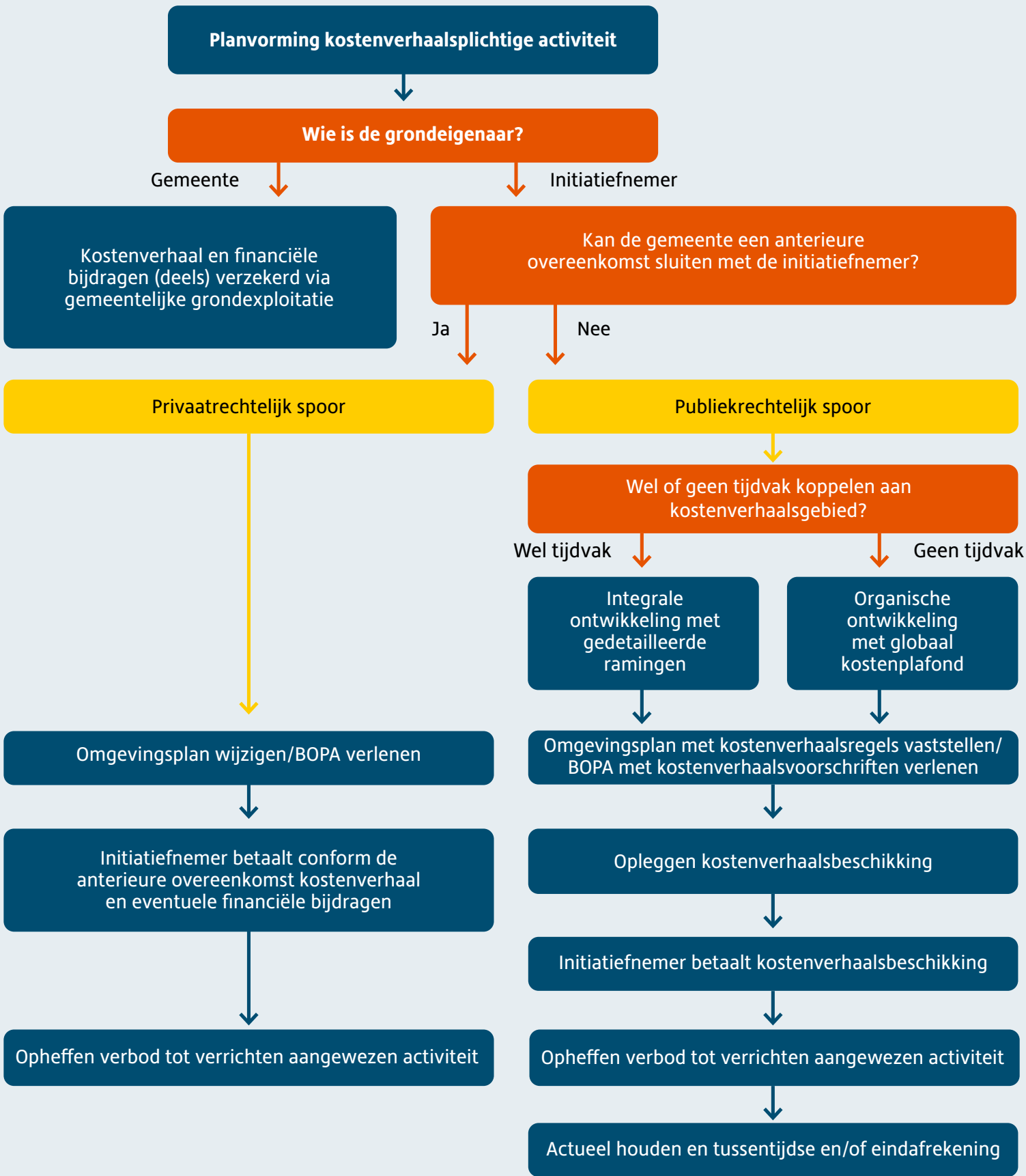
Gemeenten mogen geen baatafroming plegen, dus de verkregen bijdragen voor het kostenverhaal en financiële bijdragen dienen te zijn gebaseerd op kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Een Programma geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafroming uit.

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

Publiekrechtelijk spoor

Als een gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst of door zelf de grond uit te geven 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 kosten en bijdragen zijn daarmee 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 deze kosten 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 2 Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal en eventueel financiële bijdragen (Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022, bewerking GrondGidsen)





3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Son en Breugel

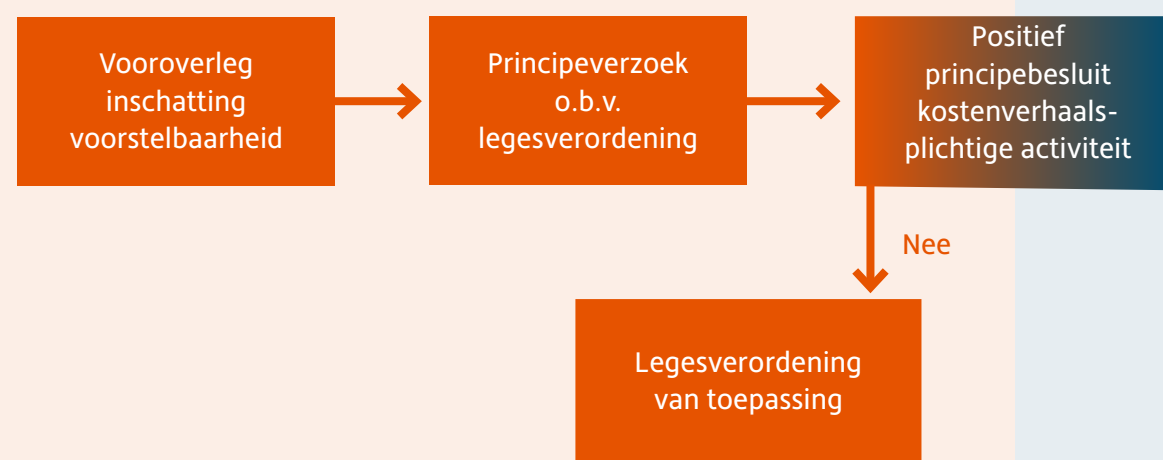
Contractering

Als een initiatiefnemer wil bouwen of verbouwen, maar het plan past niet binnen het omgevingsplan, dan kan hij een initiatiefvoorstel indienen. Ambtelijk wordt het initiatief aan de intaketafel bekeken en wordt een inschatting gemaakt of het initiatief voorstelbaar is. Daarna wordt aan de omgevingstafel bekeken of er eventuele knelpunten worden voorzien en welke randvoorwaarden en uitgangspunten worden meegegeven.

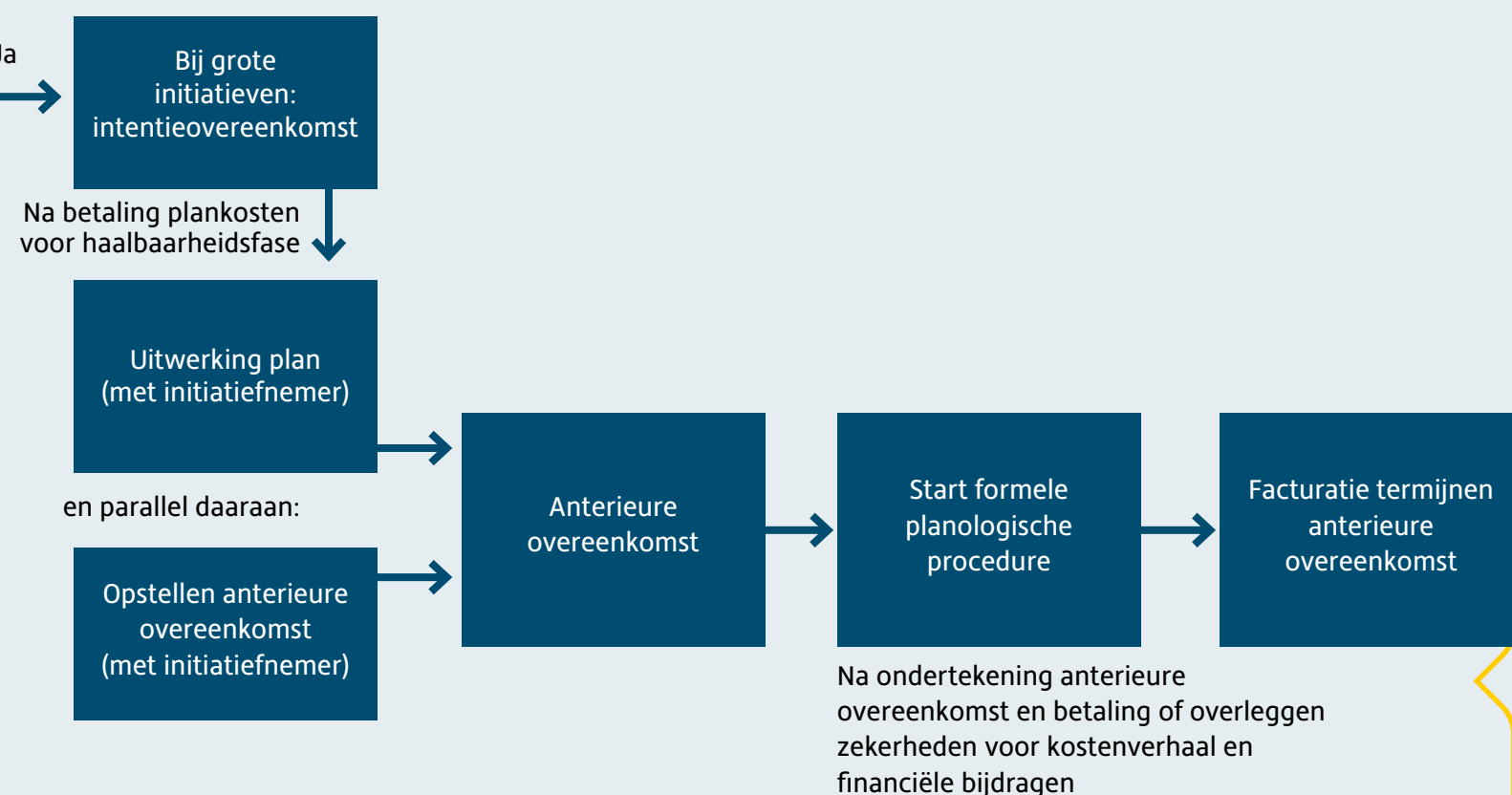
Na de principemedewerking doorlopen de initiatiefnemer en de gemeente de haalbaarheidsfase. De gemeente en initiatiefnemer kunnen een intentieovereenkomst sluiten, afhankelijk van de aard en complexiteit van het plan. In de intentieovereenkomst staan afspraken over de haalbaarheidsfase,

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. Dit gebeurt voor de formele aanvraag. In de anterieure overeenkomst staan de afspraken over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, het bouw- en woonrijp maken, 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

Leges



Kostenverhaal



Figuur 3 Relatie leges en kostenverhaal

Het uitgangspunt is dat gemeente Son en Breugel 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 vooraf voor alle partijen duidelijkheid. 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 de wijziging van het omgevingsplan. Indien nodig kan de gemeente de onderbouwing van de financiële bijdragen in de wijziging van 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 voldoen¹⁰. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod¹¹.

Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

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

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Kostenverhaal	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Voor kleine bouwactiviteiten ¹² en woningbouwactiviteiten tot en met vier woningen hanteert de gemeente vaste bedragen. Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met de plankostenscan ¹³ .
	Inbreng gemeentelijke gronden	Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. Indien gewenst verkoopt de gemeente de grond tegen de marktwaarde.
	Bouw- en woonrijp maken	Als de gemeente kosten maakt dan worden deze volledig doorbelast aan de initiatiefnemer.
	Bovenwijkse voorzieningen	De gemeente belast eventuele investeringen in bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit door aan initiatiefnemers.
	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. Ook eventuele onderzoeken verbonden aan de (hoger) beroepsprocedure.
	Nadeelcompensatie	De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie en de proceskosten ¹⁴ behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer.
	Landschapsinvesteringsregeling	Het uitgangspunt is dat een initiatiefnemer zelf de benodigde kwaliteitsverbetering in het buitengebied realiseert. Als dit niet mogelijk is, dan is een kwaliteitsbijdrage aan de orde.
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk.
Financiële bijdragen ¹⁵	Investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren	Wonen: Middelduur € 1.100,= per woning Duur € 1.950,= per woning Niet-wonen: Per m² perceel of bvo ¹⁶ € 3,40

10 Artikel 13.13 lid 2 Ow
11 Artikel 13.12 Ow
12 Artikel 13.5 Or
13 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
14 Bijvoorbeeld de kosten van de adviescommissie zoals opgenomen in de afzonderlijke verordening met betrekking tot de procedure voor de aanvraag op nadeelcompensatie. De actuele verordening is "Verordening nadeelcompensatie gemeente Son en Breugel 2024"
15 Prijspeil 1 januari 2025
16 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 taxateur¹⁷ kan aantonen dat een activiteit financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties haar kosten niet of deels verhaalt en een lagere of geen financiële 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. Hierna in dit hoofdstuk 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 bijbehorende kostensoorten staan in bijlage II. Veel voorkomende situaties van te verhalen kosten worden hierna beschreven.

Son en Breugel 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 plankostenscan¹⁸. 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 kortingspercentages¹⁹ toegepast.

Voor kleine bouwactiviteiten²⁰, waaronder de bouw van 1 woning, hanteert het college vaste bedragen. Ook voor woningbouwinitiatieven van 2, 3 of 4 woningen stelt het college vaste bedragen vast. 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.

Inbreng gemeentelijke gronden

Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. Als de gemeente bereid is om haar gronden te verkopen dan worden de gronden gewaardeerd tegen de marktwaarde.

Na aanleg van de openbare ruimte 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.

Bouw- en woonrijp maken²¹ 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 werken²² 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.

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.

Onderzoeken²³

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 en maakt onderdeel uit van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Eventuele onderzoeken naar aanleiding of ten tijde van een (hoger) beroepsprocedure belast de gemeente door.

Nadeelcompensatie²⁴

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. In een afzonderlijke verordening²⁵ is de procedure voor de afhandeling van een verzoek voor nadeelcompensatie opgenomen.

¹⁷ De taxateur is gecertificeerd bij en geregistreerd in het register van het NRVt

¹⁸ 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

¹⁹ Artikel 13.8 lid 2 Or

²⁰ Artikel 13.5 Or

²¹ Bijlage IV (kostensoorten A8), Ob

²² Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

²³ Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob

²⁴ 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.

²⁵ Actuele verordening "Verordening nadeelcompensatie gemeente Son en Breugel 2024"

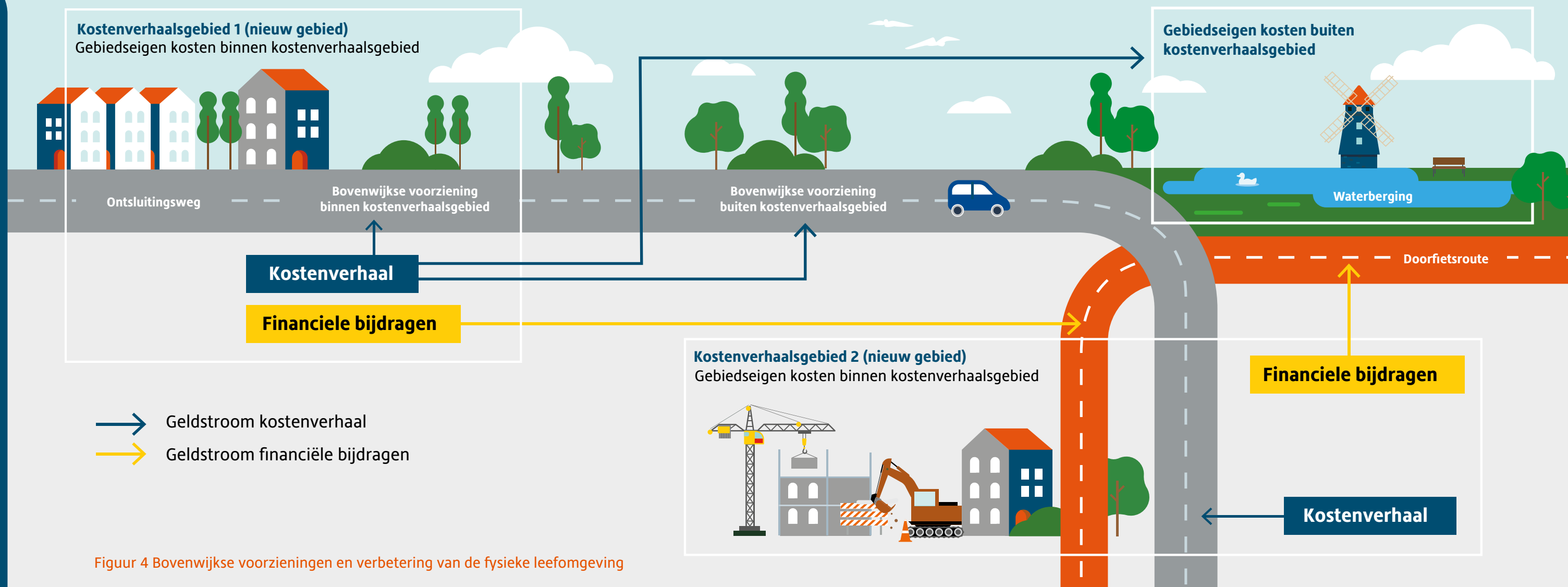
Landschapsinvesteringsregeling

Onder voorwaarden staat de gemeente nieuwe initiatieven in het buitengebied toe. De gemeente stelt hierbij eisen aan het behoud en het versterken van de omgevingskwaliteit. De gemeente volgt hiermee het provinciale beleid zoals voortvloeit uit de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De kwaliteitsverbetering kan zowel in natura als in de vorm van een kwaliteitsbijdrage worden gerealiseerd. Het heeft de voorkeur dat de initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering op de locatie of in de nabijheid hiervan zelf realiseert. Van een ruimtelijke verbetering in natura is bijvoorbeeld sprake als er in ruil voor een nieuwe woning (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt of landschapselementen worden aangebracht, zoals houtwallen, bomenrijen en poelen. De ruimtelijke verbetering kan echter niet altijd op of nabij de te ontwikkelen locatie worden gerealiseerd. Als hiervan sprake is, dan doet de initiatiefnemer een bijdrage. De bijdrage wordt gestort in een gemeentelijke reserve. Uit deze reserve wordt de vereiste kwaliteitsverbetering vervolgens door of namens de gemeente op een andere plek in het buitengebied gerealiseerd.

Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing

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





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 ontwikkellocaties. 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	Tarief
Wonen	Per woning:
Middelduur	€ 1.100,=
Duur	€ 1.950,=
Niet-wonen	
Per m ² perceel of bvo ²⁶	€ 3,40

De categorie wonen is onderverdeeld in twee subcategorieën. Voor de definitie en de kenmerken van deze subcategorieën wordt aangesloten bij het actuele woonbeleid en de Regionale begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven.

26 Bij een floor space index (FSI) hoger dan 1 wordt de bijdragen over het aantal bvo berekend.

Vrijstelling

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

De vrijstelling is van toepassing op de onderstaande initiatieven:

- sociale huurwoningen;
- sociale koopwoningen;
- maatschappelijk vastgoed zonder winstoogmerk, dit betreffen bijvoorbeeld gemeenschapshuizen, sportverenigingen en wijkgebouwen²⁷. (Een deel van) de exploitatie van deze functies vindt vaak via subsidiering vanuit de gemeente plaats;
- initiatieven voor de ontwikkeling van een landgoed²⁸.

Voor deze vrijgestelde functies is dan ook geen tarief bepaald.

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

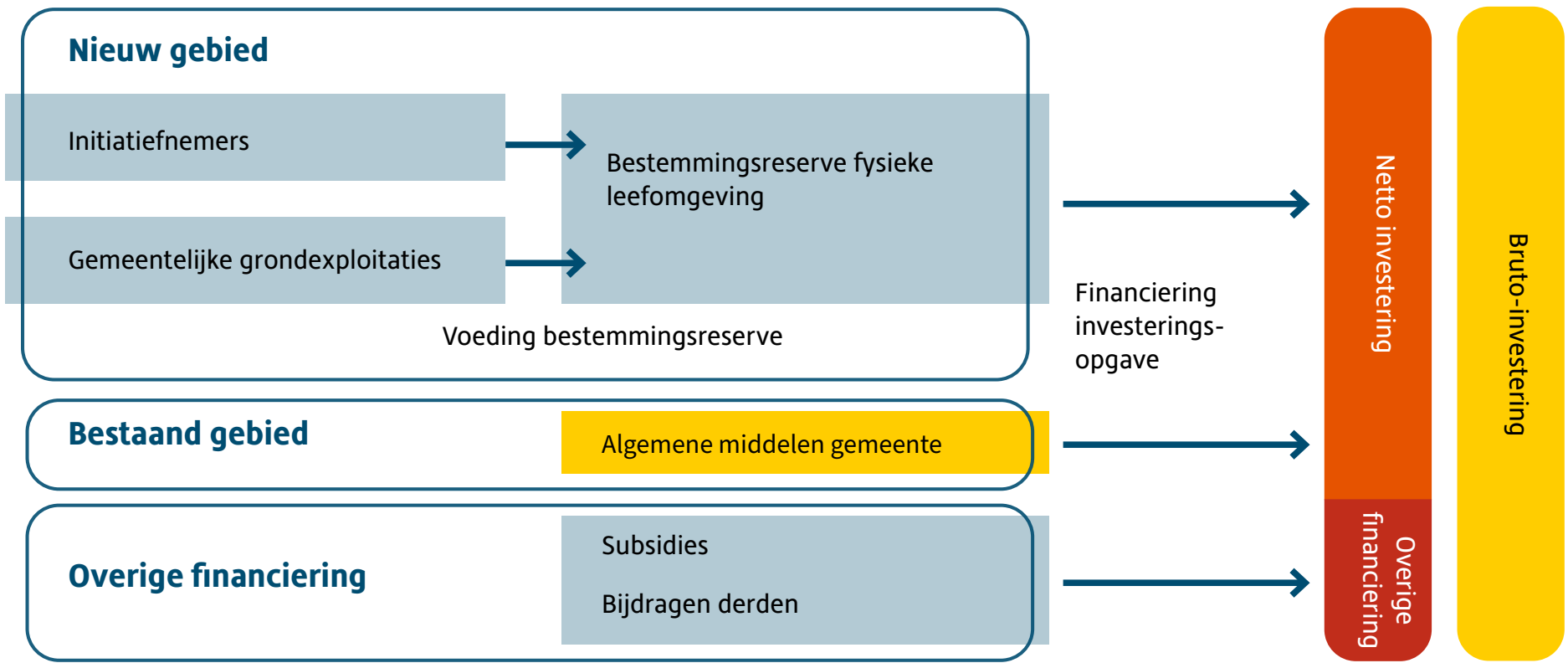
Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het programma. Het betreft dus nieuwbouw verminderd met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging (tot maximaal het bedrag dat verschuldigd is voor de nieuwbouw). Afhankelijk van dit specifieke 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 bijdragen berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

Bestemmingsreserve fysieke leefomgeving

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

De bestemmingsreserve fysieke leefomgeving kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van de gemeente Son en Breugel.

Figuur 5 Financiering investeringsopgave



²⁷ 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.

²⁸ Landgoederen voldoen aan de criteria volgens de wet Natuurschoonwet (NSW) en de (interim) verordening van de provincie Noord-Brabant



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

Het opmaken van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de inkomsten en bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening.

Per investering kan op basis van de procentuele verdeling tussen het bestaande gebied (92%) en het nieuwe gebied (8%) een deel van de netto-investering worden bekostigd uit de bestemmingsreserve. De bestemmingsreserve wordt daarbij maximaal ingezet tot het saldo € 0,=. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit dit Programma.

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

Son en Breugel werkt (nog) niet met financiële bijdragen voor de evenwichtige woningvoorraad. Het uitgangspunt is dat alle nieuwe woningbouwinitiatieven moeten voldoen aan het woningbouwprogramma volgens het woonbeleid.

Het college heeft echter de bevoegdheid om af te wijken van het woonbeleid. Het college motiveert wat de reden is om af te wijken. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij de transformatie van een monumentaal pand of bij een sanering van een agrarisch bedrijf. Het college kan dit overwegen als een initiatiefnemer hiervoor een verzoek indient. De initiatiefnemer verzoekt de gemeente dan om medewerking om minder sociale huur- en koopwoningen te realiseren dan volgens het woonbeleid zou moeten. Aan dit verzoek koppelt de initiatiefnemer een door hem te betalen financiële bijdrage voor het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Het college bepaalt dus of het wil meewerken aan het verzoek om af te wijken van het woonbeleid en onderbouwt dit besluit. Voor ieder verzoek bepaalt het college de hoogte van de financiële bijdrage voor de evenwichtige woningvoorraad. De hoogte wordt bepaald door te kijken naar de normatieve grondwaarde van het ingediende initiatief en de normatieve grondwaarde van een woningbouwprogramma volgens het woonbeleid. Het verschil in grondwaarde geeft de hoogte van de financiële bijdrage voor de evenwichtige woningvoorraad. Dit is dus maatwerk.

Voor de betaling en zekerheidstelling van de financiële bijdrage voor de evenwichtige woningvoorraad geldt hetzelfde als voor het kostenverhaal. De ontvangen financiële bijdragen voor woningbouw stort de gemeente in een bestemmingsreserve en zet de gemeente in om extra sociale woningbouw op andere locaties toe te voegen.





4. Uitvoering

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

Omschrijving	Rol van het college	Rol van de raad
Programma	Vaststellen	
Periodiek actualiseren en vaststellen van de tarieven voor de financiële bijdragen fysieke leefomgeving	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve fysieke leefomgeving	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	Vaststellen	
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 vervoersnet-werken van gemeentelijk of regionaal belang;
- d. aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groen-structuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;
- e. ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:
 - 1°. in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en
 - 2°. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en
- f. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.

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

Intentieovereenkomst

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

Initiatiefnemer

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

Kostenverhaalsregels en -voorschriften

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

Kostenverhaalsgebied

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

Kostenverhaalsplichtige activiteit

Artikel 8.13 Ob

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

Plankosten kleine bouwactiviteiten

Artikel 13.5. Or (prijspeil 1 januari 2025)

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

- 2 Bij het bedrag, bedoeld in het eerste lid, worden opgeteld de kosten van de producten en activiteiten:
 - a. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIVa, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6c; en
 - b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIV, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6d.
- 3 Op de berekening van de kosten voor producten en activiteiten, bedoeld in het tweede lid, is artikel 13.2 is van overeenkomstige toepassing.

PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Ow.

Profijt

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

Toerekenbaarheid

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

Proportionaliteit

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

Sociale huurwoningen

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



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

Type investeringen	Totaal	Waarvan gerealiseerd	Hard	Zacht	Ambitie	In programma
Infrastructuur (wegen; fietspaden; OV)	€ 13.977.118	€ 978.242	€ 1.728.000	€ 9.470.876	€ 1.800.000	€ 11.362.943
Groen, natuur en water	€ 1.643.500	€ 507.000	€ 586.500	€ -	€ 550.000	€ 1.423.500
Recreatie	€ 230.000	€ -	€ 80.000	€ -	€ 150.000	€ 170.000
Totaal	€ 15.850.618	€ 1.485.242	€ 2.394.500	€ 9.470.876	€ 2.500.000	€ 12.956.443

Ontwikkelopgave

	Aantal woningen	Totaal m² bvo	Niet-wonen m² bvo	Afslagonzekerheids-percentage	Totaal wonen gewogen m² bvo	Totaal niet-wonen gewogen m² bvo
Hard	128	21.565	-	100%	21.565	-
Zacht	198	19.370	-	80%	15.496	-
Potentieel	1.035	132.380	31.373	60%	79.428	18.824
Totaal	1.361	173.315	31.373		116.489	18.824

Wegingsfactor programma	1,00	0,40
Gewogen programma	116.489	7.530
Totaal gewogen programma	124.019	



Bijlage IV. Stappen voor bepalen financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving

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 Son en Breugel 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.	80%
3. Ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	60%

De afgelopen vijf jaar investeerde en de komende tien jaar investeert de gemeente € 15,9 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 € 13,0 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- 1. **Hard** 100% x [€ 1,5 miljoen (gerealiseerd) + € 2,4 miljoen (nog te realiseren)] = € 3,9 miljoen
- 2. **Zacht** 80% x € 9,5 miljoen = € 7,6 miljoen
- 3. **Ambitie** 60% x € 2,5 miljoen = € 1,5 miljoen

Dit Programma schetst de investerings- en ontwikkelopgave om de financiële bijdragen te bepalen. Het Programma heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw) ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de in dit Programma genoemde investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen. Daarnaast betreft het een inschatting op basis van de beschikbare informatie medio 2024: een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook ontwikkelingen, die nu nog niet zijn voorzien, gaan de financiële bijdragen betalen.

De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere het bestuursprogramma, 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 bestaand en nieuw gebied

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaande gebied en voor een beperkt deel draagt het nieuw gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed in Son en Breugel. Dit geeft als resultaat dat het bestaande gebied 92% en het nieuw gebied 8% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

Door de investeringsopgave uit stap 1 te vermenigvuldigen met het percentage dat kan worden toegerekend aan het nieuw gebied, wordt het aandeel van de investeringsopgave dat kan worden toegerekend aan het nieuw gebied verkregen, € 1,1 miljoen.

	Vastgoedwaarde	%-verdeling	Aandeel investeringsopgave
Bestaand gebied	€ 3.555 mln	92%	€ 11,9 mln
Nieuw gebied	€ 322 mln	8%	€ 1,1 mln
Totaal	€ 3.877 mln	100%	€ 13,0 mln

De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaand gebied. Ook komen de lasten van een deel van het nieuw gebied voor rekening van de gemeente. Dit zijn de ontwikkelingen waarvoor al een anterieure overeenkomst is gesloten voor het vaststellen van dit Programma, de gemeentelijke grondexploitaties en vrijgestelde functies.

Stap 3 Berekenen van het gewogen programma

De functies in het nieuw gebied verdeelt gemeente Son en Breugel in twee categorieën: wonen en niet-wonen. Om de investeringsopgave te verdelen over deze functies wordt gekeken naar het aantal nieuwe m² bruto vloeroppervlakte (bvo) dat in de ontwikkelopgave is opgenomen. Daarbij wordt net als bij de investeringsopgave rekening gehouden met de concreetheid van de ontwikkeling. Om de m² bvo van de categorie wonen vergelijkbaar te maken met niet-wonen wordt een wegingsfactor gehanteerd. Deze wegingsfactor is vastgesteld op basis van een algemene verhouding in de vastgoedwaarde opgenomen. Het totale gewogen programma is 124.019 m² bvo.

De investeringsopgave nieuw gebied is op basis van het aantal gewogen programma bvo voor 94% toegerekend aan de categorie wonen en voor 6% aan de categorie niet-wonen.

	Aantal woningen	Totaal m² bvo	Niet-wonen m² bvo	Afslagonzekerheidspercentage	Totaal wonen gewogen m² bvo	Totaal niet-wonen gewogen m² bvo
Hard	128	21.565	-	100%	21.565	-
Zacht	198	19.370	-	80%	15.496	-
Potentieel	1.035	132.380	31.373	60%	79.428	18.824
Totaal	1.361	283.455	31.373		116.489	18.824
				Wegingsfactor programma	1,00	0,40
				Gewogen programma	116.489	7.530
				Totaal gewogen programma	124.019	
				% van het nieuwe gebied	94%	6%

Stap 4 Berekenen van het tarief gewogen programma

In stap 2 is bepaald welk aandeel van de investeringsopgave aan het nieuw gebied is toegekend. Dit bedrag delen we door het gewogen programma van het nieuw gebied. Zo komen we tot het tarief voor de financiële bijdrage per eenheid gewogen programma die gebruikt wordt voor het berekenen van het tarief voor de categorie niet-wonen.

Aandeel investeringsopgave van het nieuw gebied	€	1,1 mln	=	€	8,66	per gewogen m² bvo
Totaal gewogen programma (m2 bvo wonen en m2 bvo niet-wonen)		124.019				

Stap 5 Bepalen van de gewichtsfactor per prijscategorie wonen

De categorie wonen is in twee prijscategorieën onderverdeeld. Voor iedere categorie geldt een specifieke huur- dan wel vrij-op-naam prijs. Deze prijsniveaus sluiten aan bij de Regionale begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. De financiële bijdragen worden naar rato van draagkracht toegerekend waarbij de gewichtsfactor is bepaald door de vrij-op-naam prijs. De gewichtsfactor wordt vermenigvuldigd met het aantal woningen per prijscategorie. De uitkomst geeft het totaal aan gewogen programma wonen van 1.534.

De bijdrage per gewogen woning is verkregen door het aandeel in de investeringsopgave van het nieuw gebied te delen door het aantal gewogen woningen.

Prijscategorie wonen	Gewichtsfactor	Aantal woningen	Aantal woningen x gewichtsfactor
Middelduur	1,00	531	531
Duur	1,78	217	387
Totaal		748	918

Aandeel investeringsopgave van het nieuw gebied programma wonen

€ 1,1 mln x 94% = € 1,0 mln

Totaal aantal gewogen woningen

918

=

€ 1.100

per gewogen woning

Stap 6 Bepalen bijdragen per (sub)categorie

De financiële bijdrage voor de categorie wonen is berekend door de bijdrage per gewogen woning te vermenigvuldigen met de gewichtsfactor per categorie uit stap 5.

Voor niet-wonen wordt de bijdrage berekend door het tarief per gewogen m² bvo uit stap 4 te vermenigvuldigen met de wegingsfactor voor niet-wonen uit stap 3. De bijdrage niet-wonen is daarmee afgerond € 3,40 per m² uitgeefbaar of bvo.

Wonen	Tarief gewogen programma	Wegingsfactor	Bijdrage (afgrond)	Eenheid
Middelduur	€ 1.100	1,00	€ 1.100	per woning
Duur	€ 1.100	1,78	€ 1.950	per woning
Niet-wonen	€ 8,66	0,40	€ 3,40	per m² uitgeefbaar/ bvo

Onderstaand zijn de (te) doorlopen stappen in één figuur weergegeven

STAP 1 Bepalen netto investe- ringsopgave voor de financiële bijdrage voor de verbetering van de fysieke leefomgeving	Status investeringen		Bruto investering		Bijdragen en subsidies		Netto investeringsbedrag		%		Bedrag meegenomen in berekening	
	Gerealiseerd		€ 3,3 mln.		€ 1,8 mln.		€ 1,5 mln.		100%		€ 1,5 mln.	
	Hard		€ 5,3 mln.		€ 2,9 mln.		€ 2,4 mln.		100%		€ 2,4 mln.	
	Zacht		€ 26,3 mln.		€ 16,8 mln.		€ 9,5 mln.		80%		€ 7,6 mln.	
	Ambitie		€ 2,8 mln.		€ 0,3 mln.		€ 2,5 mln.		60%		€ 1,5 mln.	
	Totaal		€ 37,7 mln.		€ 21,8 mln.		€ 15,9 mln.				€ 13,0 mln.	

STAP 2 Toerekenen investeringen aan bestaand en nieuw gebied op basis van vastgoedwaarde							Vastgoedwaarde		% verdeling		Aandeel investeringsopgave	
	Bestaand gebied						€ 3.555,2 mln.		91,7%		€ 11,9 mln.	
	Nieuw gebied						€ 321,5 mln.		8,3%		€ 1,1 mln.	
	Totaal						€ 3.876,8 mln.		100%		€ 13,0 mln.	

STAP 3 Berekenen van het gewogen programma en het aandeel in de investeringsopgave van het nieuw gebied wonen en niet-wonen op basis van de vastgoed- waarde			Aantal woningen	Wonen m² bvo	Niet-wonen m² bvo	Afslagonzekerheids- percentage		Totaal wonen gewogen m² bvo		Totaal niet-wonen gewogen m² bvo		
	Hard		128	21.565	-	100%		21.565		-		
	Zacht		198	19.370	-	80%		15.496		-		
	Potentieel		1.035	132.380	31.373	60%		79.428		18.824		
	Totaal		1.361	283.455	31.373			116.489		18.824		
							Wegingsfactor programma		1,00		0,40	
							Totaal gewogen m² bvo		116.489		7.530	
									124.019			
							% van het nieuwe gebied		94%		6%	

STAP 4 Berekenen van het tarief gewogen programma	Aandeel investeringsopgave van het nieuw gebied						€	1,1 mln	=	€	8,66	per gewogen m² bvo
	Totaal gewogen programma (m² bvo wonen en m² bvo niet-wonen)						124.019					

STAP 5 Bepalen de bijdrage per gewogen programma wonen							Gewichtsfactor		Aantal woningen		Aantal woningen x gewichtsfactor	
	Middelduur						1,00		531		531	
	Duur						1,78		217		387	
	Totaal								748		918	
	Aandeel investeringsopgave van het nieuw gebied programma wonen						€ 1,1 mln x 94% = € 1,0 mln		=	€	1.100	per gewogen woning
Totaal aantal gewogen woningen						918						

STAP 6 Berekenen financiële bijdragen	Wonen				Tarief gewogen programma		Wegingsfactor		Bijdrage (afgerond)		Eenheid	
	Middelduur				€ 1.100		1,00		€ 1.100		per woning	
	Duur				€ 1.100		1,78		€ 1.950		per woning	
	Niet-wonen				€ 8,66		0,40		€ 3,40		per m² uitgeefbaar/bvo	



Bijlage V. Voorbeelden financiële bijdragen verbetering fysieke leefomgeving

Voorbeeld 1

Programma wonen		Tarief per woning	Financiële bijdragen	
15	Sociale huur	Vrijgesteld	€	-
5	Middelduur	€ 1.100	€	5.500
18	Duur	€ 1.950	€	35.100
Programma niet-wonen		Tarief m² bvo	Financiële bijdragen	
250	m² bvo horeca	€ 3,40	€	850
2.000	m² bvo detailhandel	€ 3,40	€	6.800
Totaal financiële bijdragen			€	48.250

Voorbeeld 2

Programma wonen		Tarief per woning	Financiële bijdragen	
8	Sociale huur	Vrijgesteld	€	-
8	Middelduur	€ 1.100	€	8.800
4	Duur	€ 1.950	€	7.800
Programma niet-wonen		Tarief m² bvo	Financiële bijdragen	
250	m² bvo horeca	€ 3,40	€	850
2.000	m² bvo detailhandel	€ 3,40	€	6.800
-1.500	m² bvo sloop bedrijfshal	€ 3,40	€	-5.100
Totaal financiële bijdragen			€	19.150



gemeente
son en breugel