Concept-Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2026

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 Boxtel en GrondGidsen.

Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

Kostenverhaal					
Gebiedseigen kosten	Plankosten	Op basis van de plankostenscan, bij kleine woningbouwplannen een vast bedrag			
	Nadeelcompensatie	Uitgekeerde nadeelcompensatie en proceskosten			
	Bouw- en woonrijp maken Parkeren Onderzoeken Overige kosten	Gemeentelijke kosten worden volledig doorbelast			
Bovenwijkse voorzieningen	Infrastructuur	Op basis van PTP-criteria			
Financiële bijdragen					
Verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving	Wonen:				
	Sociale huur	€	926	per woning	*(er geldt een vrijstelling voor toegelaten instellingen)*
	Goedkope koop	€	1.132	per woning	
	Middenhuur / betaalbare koop	€	1.544	per woning	
	Dure koop	€	3.190	per woning	
	Niet-wonen:	€	1,03	per m² uitgeefbaar	
Verevening sociale woningbouw	Goedkope koop	€	12.000	per woning	
	Middenhuur / betaalbare koop	€	40.000	per woning	
	Dure koop	€	107.000	per woning	

Inhoudsopgave

1. Inleiding

Relatie tussen de omgevingsvisie en het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

De gemeente Boxtel heeft in haar omgevingsvisie vastliggen hoe zij de totale fysieke leefomgeving voor de lange termijn wil inrichten. Om de ambities uit de omgevingsvisie waar te maken, zijn investeringen nodig om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Denk hierbij aan de verbetering van het landschap, de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang of de aanleg van recreatievoorzieningen. Het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen is een omgevingsprogramma dat een verdere uitwerking is van de omgevingsvisie.



Figuur 1: Themacirkel omgevingsvisie. Bron: omgevingsvisie Boxtel

Kostenverhaal en financiële bijdragen
Het omgevingsprogramma gaat in op de verdeling van de kosten die samenhangen met de groei van Boxtel. Dit geeft initiatiefnemers duidelijkheid.
Het programma geeft weer hoe de gemeente de gemeentelijke kosten, die specifiek samenhangen met een initiatief, verhaalt op een initiatiefnemer, het zogenaamde ***kostenverhaal***.

Ook zijn er investeringen nodig die van waarde zijn voor de hele gemeente. Dit zijn investeringen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Het grootste deel van deze investeringen, circa 88%, komt voor rekening van de gemeentebegroting. Dit is het aandeel van het bestaande gebied. Ook het nieuwe gebied gaat meebetalen. Initiatiefnemers betalen hiervoor de financiële bijdrage ***verbetering van de fysieke leefomgeving***.
Het programma schetst de kaders en spelregels van het instrument van verevening voor ***sociale woningbouw***. Dit instrument helpt om de Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 uit te voeren.

Leeswijzer
Dit programma is compact en beschrijft in hoofdstuk 2 wat de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden 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 Boxtel
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

Dit hoofdstuk beschrijft het wettelijk kader. Wat zijn de verplichtingen en bevoegdheden voor gemeenten? In het volgende hoofdstuk staat hoe de gemeente Boxtel binnen deze wettelijke kaders het kostenverhaal en de financiële bijdragen toepast.

Wettelijk kader
Het programma is geschreven op basis van de huidige wetgeving. De wettelijke basis ligt in de Omgevingswet. In het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling is dit nader uitgewerkt.

Kostenverhaalsplicht en verbod[1]

Gemeenten zijn **verplicht** om bij **kostenverhaalsplichtige activiteiten[2] kosten[3]** te verhalen. Hierbij geldt dat de toerekenbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

Kostenverhaalsplichtige activiteit
Denk hierbij aan de bouw van woningen, andere gebouwen of een grotere verbouwing of transformatie. In bijlage I wordt dit gedetailleerder beschreven.

Verhaalbare kostensoorten
In het Omgevingsbesluit ligt vast welke kostensoorten de gemeente verplicht moet verhalen. In tabel A van bijlage IV van het Omgevingsbesluit staan de kosten die altijd verhaald moeten worden, dus zowel bij kostenverhaalsgebieden waarvoor een tijdvak is opgenomen als bij kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak is opgenomen. In tabel B staan kostensoorten die gemeenten moeten verhalen bij kostenverhaalsgebieden met een tijdvak. Het onderscheid dat wordt aangebracht in deze bijlage is met name van toepassing op het moment dat de gemeente haar kosten via de publiekrechtelijke weg gaat verhalen. Gemeente Boxtel verhaalt haar kosten bij voorkeur via de privaatrechtelijke weg door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst. In bijlage II van het programma staan de verhaalbare kostensoorten uitgeschreven.

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

Een gemeente is bevoegd en heeft daarmee de keuze om kosten **niet te verhalen[4]** als het onderstaande geldt.

1. Er is minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen.
2. Er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Omgevingsbesluit. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte.
3. De verhaalbare kosten betreffen alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen.

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een verbod om de kostenverhaalsplichtige 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.

Financiële bijdragen[5]

Een gemeente heeft de **bevoegdheid** om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen voor 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 activiteiten[6]**,

Verruimde activiteiten
Denk hierbij aan bouwwerken voor land- en tuinbouw, energie, infrastructuur, reclame en recreatie en een functieverandering zoals het omzetten van een recreatiewoning naar een permanente woning. In bijlage I wordt dit uitgebreider beschreven.

[1] *afdeling 13.6 Ow*
[2] *artikel 8.13 Ob*
[3] *artikel 8.15 Ob*
[4] *artikel 8.14 Ob*
[5] *afdeling 13.7 Ow en artikel 8.21 Ob*
[6] *artikel 8.20 sub b en c Ob*

kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

Gemeenten mogen financiële bijdragen vragen en verhalen op initiatiefnemers voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De financiële bijdragen hebben betrekken op:

1. **Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren**
   Dit zijn investeringen gericht op:

   a. het verbeteren van het landschap;

   b. de aanleg en bescherming van natuur;

   c. de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;

   d. de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;

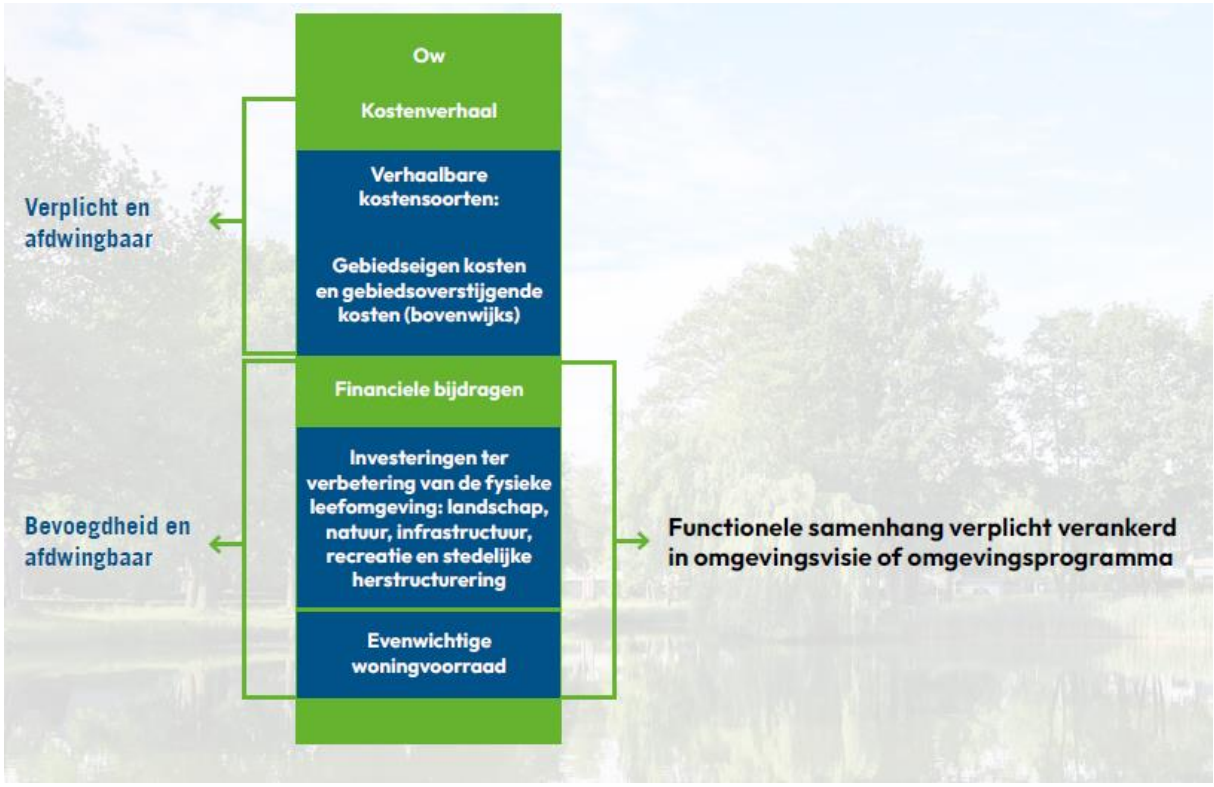
   e. stedelijke herstructurering waaronder het slopen van woningen en het aanpassen van wegen.

   Om de financiële bijdragen af te dwingen, is het **verplicht** om in de **omgevingsvisie** of een **programma** 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. De gemeente legt periodiek verantwoording af over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

2. **Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad**
   Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad betekent dat er voldoende sociale huur- en/of koopwoningen toegevoegd worden. Een initiatiefnemer van een initiatief dat minder sociale huur- en/of koopwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt de financiële bijdragen zodat deze woningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd kunnen worden.

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

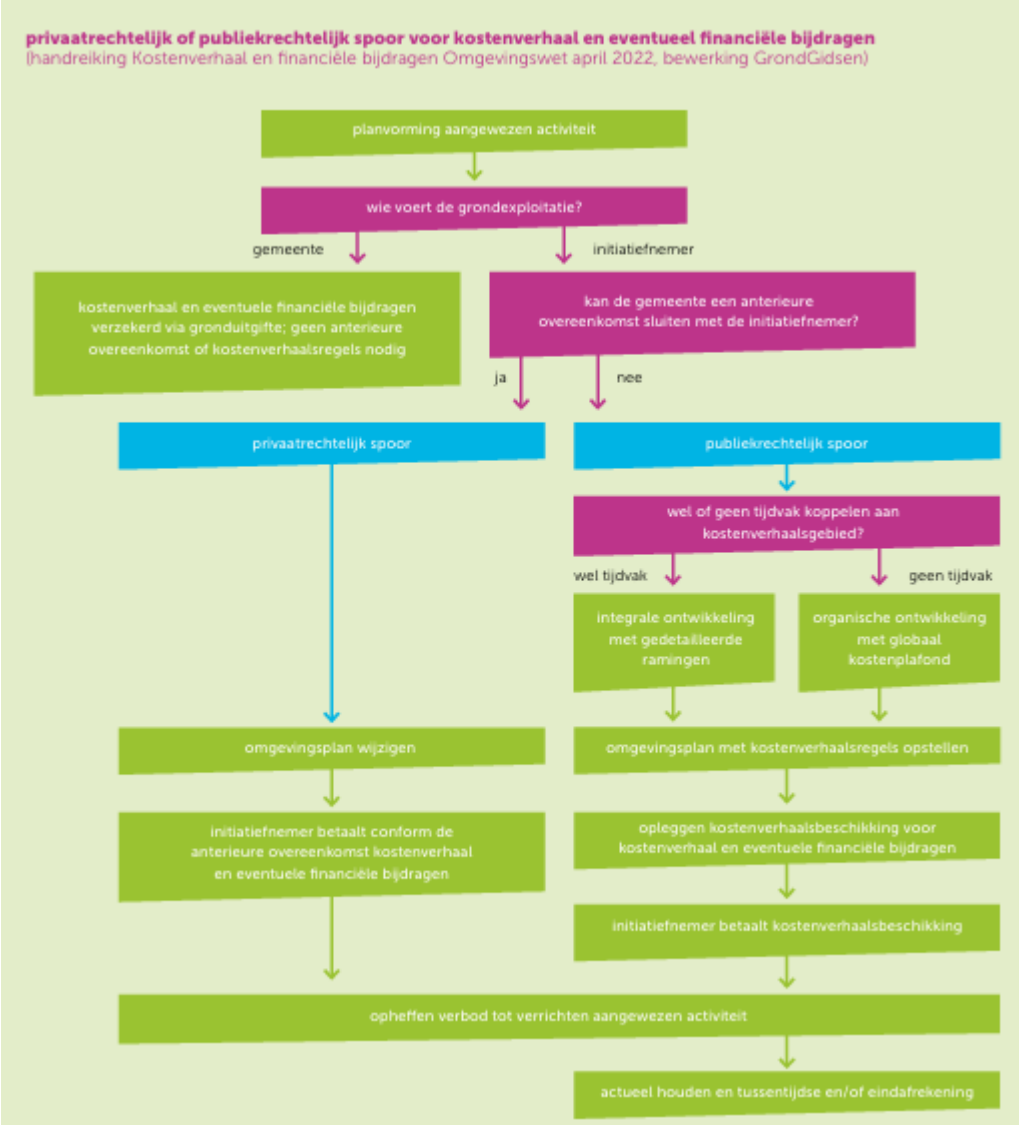
   1. De financiële bijdragen dienen om voldoende **sociale huurwoningen en/of koopwoningen** te realiseren.
   2. De beoogde **compensatielocatie**(s) is/zijn opgenomen in het **omgevingsplan** of een **programma**.
   3. Het realiseren van de sociale huur- of koopwoningen leidt tot een (groter) **financieel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



Figuur 2 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.



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

Toelichting 'wie voert de grondexploitatie?'
In het geval dat de gemeente grond in de huidige staat verkoopt aan een woningcorporatie en de woningcorporatie voert de grondexploitatie, dan is de woningcorporatie in dat geval 'initiatiefnemer'.

Het kan ook voorkomen dat de gemeente een locatie wil ontwikkelen en nog geen eigenaar van de grond is, maar deze wel wil verwerven. In dat geval voert de gemeente de grondexploitatie. Waarbij de verwerving van de grond een onderdeel van de grondexploitatie is.

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 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) 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. Hierbij gelden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het kostenverhaal moet redelijk en billijk zijn. In een programma kostenverhaal en financiële bijdragen 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 exploitatiebijdragen 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 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 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 **kostenverhaalsregels** op in het omgevingsplan of **kostenverhaalsvoorschriften** bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de wet- en regelgeving (Omgevingswet, Omgevingsbesluit en Omgevingsregeling). Zo moet bijvoorbeeld onderbouwd worden dat de toerekenbare en verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Ook publiekrechtelijk kunnen de financiële bijdragen afgedwongen worden voor kostenverhaalsplichtige activiteiten.

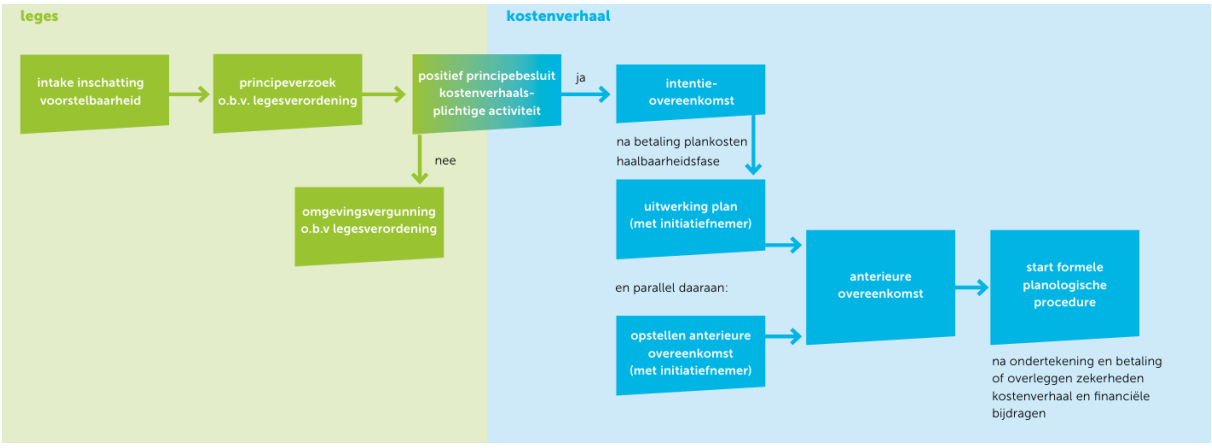
3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Boxtel

Contractering

Een initiatiefnemer dient via het digitale omgevingsloket zijn initiatief in als dit niet past binnen het omgevingsplan. Indien van waarde is er een vooroverleg. Het initiatief wordt op de intaketafel behandeld en daar wordt een eerste inschatting gemaakt of het initiatief voorstelbaar is. Als een initiatief voorstelbaar is, dan nemen / neemt de portefeuillehouder(s) wonen en ruimtelijke ontwikkeling een principebesluit. Na het principebesluit sluiten de initiatiefnemer en de gemeente een intentieovereenkomst. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken. 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.

In de haalbaarheidsfase wordt het initiatief één keer en bij complexe(re) initiatieven meerdere malen besproken op de omgevingstafel.

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



Figuur 4 Relatie leges en kostenverhaal

Het uitgangspunt is dat gemeente Boxtel met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt.

Als de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en de gemeente de juridisch-planologisch procedure toch wil starten om de kostenverhaalsplichtige activiteit mogelijk te maken dan borgt de gemeente het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels of kostenverhaalsvoorschriften op te nemen in het omgevingsplan, respectievelijk de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Indien nodig kan de gemeente de onderbouwing van de financiële bijdragen in het omgevingsplan of de buitenplanse omgevingsplanactiviteit nader onderbouwen in aanvulling op dit programma.

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 de basis betreft dit de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en

financiële bijdragen in termijnen mag voldoen[7]. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een **bankgarantie** af te geven (of een andere vorm van zekerheidsstelling, zoals het overleggen van een waarborgsom) voor het restant van het verschuldigde bedrag. De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie (of een andere vorm van zekerheid) 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 bouwverbod[8].

Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

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

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Kostenverhaal	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Voor kleine bouwactiviteiten[9] en woningbouwplannen t/m 5 woningen hanteert het college vaste bedragen. Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met de plankostenscan[10].
	Bouw- en woonrijp maken	Als de gemeente kosten maakt dan worden deze volledig doorbelast aan de initiatiefnemer.
	Bovenwijkse voorzieningen (gebiedsoverstijgende kosten)	Op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid wordt het bedrag bepaald en doorbelast.
	Onderzoeken	Onderdeel van de apparaatskosten zijn de gemaakte kosten voor het beoordelen van de door de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken. Als de gemeente zelf onderzoeken verricht, belast zij deze kosten volledig door.
	Nadeelcompensatie (planschade)	De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie en de proceskosten 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 storting in de reserve plattelandsvernieuwing aan de orde. De hoogte van het bedrag wordt bepaald aan de hand van de Landschapsinvesteringsregeling.
	Parkeren	Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit om beargumenteerde redenen niet mogelijk is, dan is het college bevoegd om af te wijken. Het college verhaalt de kosten om de parkeerplaatsen elders aan te leggen.
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk.

[7] *artikel 13.13 lid 2 Ow*
[8] *artikel 13.12 Ow*
[9] *Artikel 13.5 Or*
[10] *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*

Financiële bijdragen	Verbetering van de fysieke leefomgeving	Het tarief bedraagt: Wonen[11]+[12] Sociale huur € 926 per woning Goedkope koop € 1.132 per woning Middenhuur/betaalbare koop € 1.544 per woning Dure koop € 3.190 per woning Niet-wonen: € 1,03 per m² uitgeefbaar Vrijstellingen: • sociale huurwoningen, die geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft; • maatschappelijk vastgoed niet-commerciële doeleinden.
	Verevening sociale woningbouw	Het uitgangspunt van de gemeente is dat alle initiatieven voldoen aan het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027. Het college kan besluiten om af te wijken met: 1. Fysieke verevening 2. Volkshuisvestingsfonds Voor initiatieven vanaf 4 woningen geldt de onderstaande bijdrage per prijssegment[13]: Goedkope koop € 12.000 Middenhuur/betaalbare koop € 40.000 Dure koop € 107.000 Vrijstellingen: ○ initiatieven van één, twee en drie woningen; ○ initiatieven waarbij een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd; ○ initiatieven in het landelijk gebied voor de ontwikkeling van een landgoed.

Hoofdregel, vrijstelling en afwijking

De **hoofdregel** is dat de gemeente bij iedere nieuwe kostenverhaalsplichtige activiteit haar kosten en de financiële bijdragen verhaalt. Alle woningbouwinitiatieven voldoen aan het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027. Na instemming van het college mag de initiatiefnemer hiervan afwijken door een storting te doen in het volkshuisvestingsfonds.

[11] De prijssegmenten liggen vast in het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 en de Doelgroepenverordening 2023 gemeente Boxtel

[12] Prijspeil 1 januari 2026

[13] Prijspeil 1 januari 2024

De gemeente geeft een **vrijstelling** voor de financiële bijdrage bij een **verbetering van de fysieke leefomgeving**:

- sociale huurwoningen, die geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft;
- maatschappelijk vastgoed niet-commerciële doeleinden.

De gemeente geeft een **vrijstelling** voor het volkshuisvestingsfonds voor:

- initiatieven voor van één, twee en drie woningen[14];
- initiatieven waarbij een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd;
- initiatieven in het landelijk gebied voor de ontwikkeling van een landgoed.

Het college kan in **uitzonderlijke situaties** afwijken van de hoofdregel. Dit kan als een gebiedsontwikkeling voor de gemeente een **maatschappelijke meerwaarde** heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur[15] 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 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.

Overgangsregeling en inwerkingtreding
Het kostenverhaal en de financiële bijdragen verbetering van de fysieke leefomgeving is per 1 juli 2024 ingegaan voor alle nieuwe initiatieven. De financiële bijdragen voor verevening sociale woningbouw / het volkshuisvestingsfonds geldt al vanaf 1 januari 2024 voor alle nieuwe initiatieven.

De regeling geldt niet voor:

- reeds gesloten anterieure overeenkomsten;
- initiatieven waarvoor het college principemedewerking heeft verleend voor 31 december 2023 en initiatieven met een vergelijkbare hardheid in de precontractuele fase en die binnen de kaders (van de principemedewerking) ontwikkeld worden.
  Als het college kan instemmen met een wijziging op het principebesluit en het initiatief voegt minder sociale huurwoningen toe of een lager percentage dan geldt het volkshuisvestingsfonds voor het deel dat het initiatief afwijkt van de principemedewerking.

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.

Gemeente Boxtel 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 plankostenscan[16]. 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

[14] o.b.v. aangenomen motie volkshuisvestingsfonds d.d. 19 maart 2024
[15] de taxateur is gecertificeerd bij en geregistreerd in het register van het NRVT
[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*

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 kleine bouwactiviteiten[17] hanteert het college vaste bedragen. 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.

Nieuwe / aanvullende afspraken op gesloten overeenkomst, aanvullende kosten
Bij het vastleggen van nieuwe / aanvullende afspraken op een gesloten (anterieure) overeenkomst met een initiatiefnemer, kan het noodzakelijk zijn om in het kader van kostenverhaal aanvullende plan- en apparaatskosten in rekening te brengen. Deze kosten vloeien voort uit extra werkzaamheden van de gemeentelijke organisatie, zoals herbeoordeling van plannen, aanvullende onderzoeken, juridische advisering, interne afstemming en eventuele aanpassingen in beleidsmatige of planologische kaders.

Omgevingsplanwijziging, aanvullende kosten
Bij de juridische procedure voor het wijzingen van het omgevingsplan worden alle door de gemeente gemaakte **externe** kosten in het kader van de behandeling van (eventuele) zienswijze(n) en beroepsprocedure(s) verhaald op initiatiefnemer(s).

Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactviteit, aanvullende kosten
Bij de juridische procedure voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden alle door de gemeente gemaakte **externe** kosten in het kader van de behandeling van (eventuele) zienswijze(n), bezwa(a)r(en), beroepsprocedure(s) en hoger beroepsprocedure(s) verhaald op initiatiefnemer(s).

Besluit	Zienswijzen over ontwerpbesluit	Bezwaar	Beroep bij de rechtbank	Beroep/hoger beroep bij de ABRvS
Wijziging Omgevingsplan	Ja			Ja
BOPA regulier procedure		Ja	Ja	Ja
BOPA uitgebreide procedure	Ja		Ja	Ja

Schema inspraak en rechtsmiddelen

Bouw- en woonrijp maken[18] en bovenwijkse voorzieningen
Per kostenverhaalsgebied wordt bepaald of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken[19] 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 college kan in uitzonderlijke situaties afwijken van het vragen van een bankgarantie. Dit vraagt een zorgvuldige afweging en onderbouwing en gaat gepaard met een risico inschatting. Een alternatieve zekerheidsstelling zou bijvoorbeeld een eerste recht van hypotheek kunnen zijn. Voor semioverheden maken we een uitzondering en vraagt de gemeente geen bankgarantie. De risico's op het niet nakomen van de verplichting worden ingeschat als bijzonder klein.

[17] *Artikel 13.5 Or*
[18] *bijlage IV (kostensoorten A8), Ob*
[19] *bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob*

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, 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. De gemeente past maatwerk toe op basis van redelijkheid en billijkheid voor de te verhalen kosten. De kosten omvatten de aanlegkosten van de parkeerplaatsen, de voorbereiding, toezicht en uitvoering van de aanleg en inbrengwaarde of verwervingskosten van de grond.

Onderzoeken[20]

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.

Nadeelcompensatie[21]

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft een **bankgarantie** (of andere vorm van zekerheidsstelling, zoals het overleggen van een waarborgsom) af voor de nadeelcompensatie. De hoogte van het bedrag van de bankgarantie wordt bepaald op basis van een risicoanalyse nadeelcompensatie dan wel quickscan risicoanalyse nadeelcompensatie (te beoordelen door de gemeente aan de hand van objectieve criteria) en een inschatting van de procedurekosten voor de afhandeling van verzoeken voor nadeelcompensatie.

Overige verhaalbare kosten

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. Denk hierbij bijvoorbeeld aan slopen van opstallen of bodemsanering.

Landschapsinvesteringsregeling

De gemeente Boxtel staat onder voorwaarden 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 verankerd in de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

De kwaliteitsverbetering kan zowel in natura als in de vorm van een bijdrage 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. Deze bijdrage komt in de reserve plattelandsvernieuwing. Uit deze reserve wordt de vereiste kwaliteitsverbetering vervolgens door of namens de gemeente op een andere plek in het buitengebied gerealiseerd. In het

---

[20] *bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob*

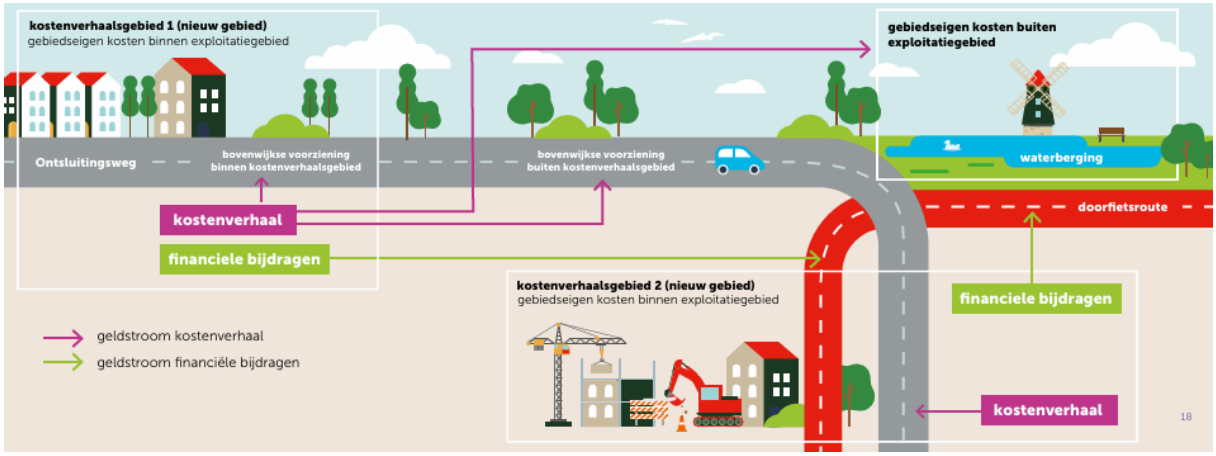
[21] *bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Dit programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.*

uitvoeringsprogramma natuur en landschap legt de gemeente verantwoording af over de besteding van de bijdrage.

Financiële bijdragen

Investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren

Bij **kostenverhaalsplichtige activiteiten** verhaalt en bij **verruimde activiteiten** vraagt de gemeente een financiële bijdrage verbetering van de 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.



Figuur 5 Gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen en investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren

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

Indexering en actualisatie

De tarieven voor de financiële bijdrage verbetering van de fysieke leefomgeving indexeert het college jaarlijks met de inflatiecorrectie heffingen en tarieven uit de begroting. Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee het tarief voor de financiële bijdrage verbetering van de fysieke leefomgeving. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere vier jaar, van de investerings- en ontwikkelopgave het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren.

Bepalen van de bijdrage verbetering van de 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 vermindert met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging. Bijlage V geeft drie fictieve berekeningen van de bijdrage verbetering van de fysieke leefomgeving. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

Bestemmingsreserve verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving

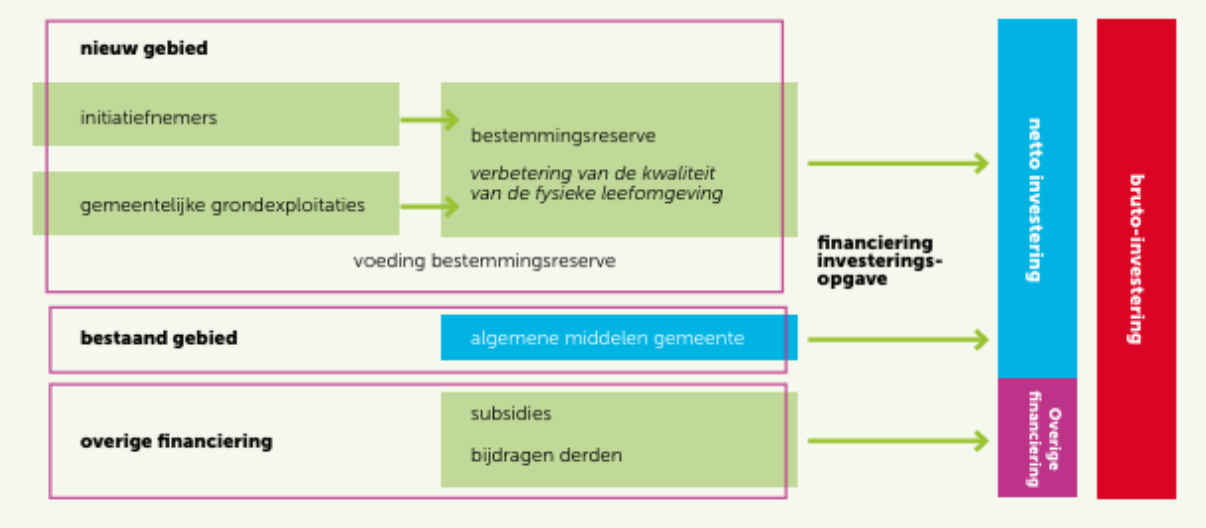
De gemeente stort de ontvangen financiële bijdragen verbetering van de fysieke leefomgeving van initiatiefnemers (private grondexploitatie) en van de gemeentelijke grondexploitaties in de bestemmingsreserve verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Uit deze reserve betaalt de gemeente naar rato een deel van de verbetering van de fysieke leefomgeving (cofinanciering). Het overige deel betaalt de gemeente uit de eigen (algemene) middelen.

De bestemmingsreserve verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan enkel ingezet worden voor investeringen om de fysieke leefomgeving van gemeente Boxtel te verbeteren.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de bestemmingsreserve bij ontvangst van de betaling. De

gemeentelijke grondexploitaties dragen via de reserve grondexploitaties bij als er in een jaar grond wordt uitgegeven en de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden.
De bepaling van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening.

De bestemmingsreserve wordt ingezet tot maximaal het saldo € 0.



Figuur 6 Financiering van de investeringsopgave

Financiële bijdragen volkshuisvestingsfonds

De gemeente Boxtel heeft in haar Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 het woningbouwprogramma opgenomen dat zij nastreeft. Het woningbouwprogramma is zo opgesteld dat de gemeente in iedere kern een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad bereikt. Een belangrijke opgave is het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen.

Het uitgangspunt is dat ieder nieuw initiatief voldoende sociale huurwoningen toevoegt, zoals omschreven in het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027.

Landelijk is afgesproken dat de gemeentes inzetten op 30% sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten. Als een initiatief hier niet aan voldoet en toch doorgang vindt, zal dit tekort in een ander project verevend moeten worden. De financiële bijdrage volkshuisvestingsfonds wordt daarom bepaald op basis van de voorgeschreven programmering voor 10 of meer woningen in de kern Boxtel, ongeacht de grootte van het initiatief dat afwijkt en ongeacht de ligging van het initiatief. Op deze manier verevenen initiatieven die onvoldoende sociale huurwoningen bouwen voor hun eigen tekorten.

Er kunnen redenen zijn dat een initiatiefnemer voor een specifiek initiatief minder sociale huurwoningen kan realiseren en dus wil afwijken van het woningbouwprogramma uit het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027. Een initiatiefnemer kan het college verzoeken om af te wijken. Het college neemt hierover een beargumenteerde beslissing. Er zijn dan mogelijkheden om toch het woningbouwprogramma uit het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 (op kernniveau) waar te maken.

Afwijking met fysieke verevening

De initiatiefnemer zorgt of initiatiefnemers zorgen dat het totale woningbouwprogramma op meerdere locaties in totaal voorziet in voldoende sociale huurwoningen. 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 huurwoningen) van de afspraken.

Afwijking met volkshuisvestingsfonds

Het volkshuisvestingsfonds is een instrument om verevening tussen locaties mogelijk te maken wanneer dit niet op de eigen locatie kan of waarvoor geen eigen compensatielocatie aanwezig is. De initiatieven, die te weinig sociale huurwoningen realiseren, storten voor het niet fysiek verevenen in het volkshuisvestingsfonds. Initiatieven of gemeentelijke grondexploitaties die extra sociale huurwoningen realiseren, kunnen vervolgens een uitkering krijgen uit het volkshuisvestingsfonds om de eerder niet gerealiseerde sociale huurwoningen alsnog te kunnen realiseren. De gemeente kan hierdoor sturen dat er voldoende sociale huurwoningen (per kern) gebouwd worden.
Het volkshuisvestingsfonds is een bestemmingsreserve. De ontvangen stortingen zet de gemeente alleen in om extra sociale huurwoningen te realiseren zoals beschreven in deze beleidslijn. Deze regeling wordt opgenomen in het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

Het uitgangspunt van de gemeente is dat alle initiatieven voldoen aan het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027. De gemeente legt beoogde compensatielocatie(s) niet vast in haar omgevingsvisie of een programma. Dit is een vereiste om de financiële bijdragen voor sociale woningbouw af te dwingen.

De initiatiefnemer verzoekt het college om af te mogen wijken van het woningbouwprogramma en hiervoor een storting te doen in het volkshuisvestingsfonds.

Als het college wil meewerken aan een initiatief van één, twee of drie woningen dat afwijkt van het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 geldt een vrijstelling voor de storting in het volkshuisvestingsfonds.

Verzoek van een initiatiefnemer

Als een initiatiefnemer minder sociale huurwoningen kan 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 woningbouwprogramma uit het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027. 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 om een storting in het volkshuisvestingsfonds 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.

Deze beleidsregel is niet van toepassing op tijdelijke mantelzorgwoningen en splitsing van woningen.

Stortingen in het volkshuisvestingsfonds

De hoogte van de storting is afhankelijk van het aantal woningen en de prijssegmenten die gerealiseerd worden in plaats van de sociale huurwoningen. De tarieven zijn bepaald door het verschil in grondwaarde normatief te bepalen. De grondwaarde van een sociale huurwoning is lager dan die van de andere prijssegmenten. De initiatiefnemer kan dus met een initiatief met minder sociale huurwoningen en meer woningen in de andere prijssegmenten een hogere grondwaarde realiseren. Bij het bepalen van de hoogte van de storting wordt het aantal sociale huurwoningen gecompenseerd met (steeds) het hoogste prijssegment van woningen die meer gerealiseerd zijn dan voorgeschreven in het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 voor initiatieven vanaf 10 woningen voor de kern Boxtel (ongeacht de ligging van het initiatief)."

De gemeente hanteert de onderstaande tarieven. Deze tarieven gelden totdat het college ze actualiseert en nieuwe tarieven vaststelt. Het college doet dit in beginsel **iedere drie jaar**. In bijlage VI staan een aantal voorbeelden.

Prijssegment[22]	**Tarief**

[22] *De prijssegmenten liggen vast in het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-*2027 *en de Doelgroepenverordening 2023 gemeente Boxtel*

Goedkope koop	€ 12.000
Middenhuur / betaalbare koop	€ 40.000
Dure koop	€ 107.000

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

In het voorkomende geval dat een planologische wijziging niet vastgesteld of onherroepelijk wordt en er dus geen woningbouwplan komt, dan vervalt de verplichting om de storting te doen. Er worden dan geen woningen toegevoegd en er ontstaat dan geen tekort aan sociale huurwoningen.

Afwijking door uitwisseling sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen
Een initiatiefnemer mag, als het college daarmee instemt, sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen uitwisselen wanneer deze voldoen aan de prijs-/kwaliteitverhouding[23] gesteld in de doelgroepenverordening. Een goedkope koopwoning heeft dan een minimale gebruiksoppervlakte van 65 m^2 bij een grondgebonden woning en 50 m^2 bij een appartement en voldoet aan de prijsgrenzen voor de maximale koopprijs[24].

Uitkeringen uit het volkshuisvestingsfonds
Initiatiefnemers van initiatieven met meer sociale huurwoningen dan het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 voorschrijft en een gemeentelijke grondexploitatie met meer sociale huurwoningen kunnen een bijdragen krijgen uit het volkshuisvestingsfonds. De uitkering is net als de storting afhankelijk van de woningen die niet gerealiseerd worden in plaats van de sociale huurwoningen. Het is een compensatie voor de lagere grondwaarde en hierbij 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 volkshuisvestingsfonds is alleen aan de orde als de sociale huurwoning(en) verhuurd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft. De betaling vindt plaats na oplevering van de sociale huurwoningen, dus als de woningen gereed gemeld zijn.

Uitkeringen kunnen plaatsvinden zolang de reserve voldoende middelen bevat. De gemeente kan beschikken over de stortingen in de reserve waar een onherroepelijke planologische maatregel aan ten grondslag ligt. De gemeente kan de reserve een (tijdelijke) impuls geven en vullen met een storting om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren. De gemeente kan de stortingen om een impuls te geven weer uitnemen zonder dat hier een verplichting ontstaat om extra sociale huurwoningen te realiseren. De impuls was immers niet om een tekort van sociale huurwoningen te compenseren, maar om een impuls te geven.

[23] *Artikel 7 Doelgroepenverordening 2023 gemeente Boxtel*
[24] *Artikel 4 Doelgroepenverordening 2023 gemeente Boxtel*

4. Uitvoering

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

Governance

Omschrijving	Rol van het college	Rol van de raad
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	Indienen eventuele wensen en bedenkingen
Periodiek actualiseren en vaststellen van het tarief voor de financiële bijdrage verbetering van de fysieke leefomgeving en de financiële bijdrage van het volkshuisvestingsfonds	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de bestemmingsreserve volkshuisvestingsfonds 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 bestemmingsreserve volkshuisvestingsfonds	Vaststellen (via P&C cyclus / egalisatiereserve)	
Afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet.	Vaststellen	

Bijlage I Begrippen

In deze begrippenlijst staan de op dit programma van toepassing zijnde artikelen uit de Omgevingswet en Omgevingsbesluit.

Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen

(ook wel verruimde activiteiten)
Onder de Omgevingswet is het mogelijk om privaatrechtelijk op vrijwillige basis de financiële bijdragen overeen te komen voor de volgende activiteiten uit art. 8.20 Omgevingsbesluit sub b en c:

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

Anterieure overeenkomst

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

Bestaand gebied

Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed, op de peildatum van de berekening van het tarief voor verbetering van de fysieke leefomgeving. Bij opstellen van het programma is dit 1 januari 2024.

Bovenwijkse voorzieningen

Gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan meer dan één kostenverhaalsgebied profijt heeft.

Financiële bijdragen

Artikel 8.21 (categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald) Omgevingsbesluit
1. Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:

a. wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;
b. aanleg of wijziging van gebieden als bedoeld in artikel 2.44 van de wet of gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma,

van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:
1°. ter vermindering van de stikstofdepositie; of
2°. ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
c. aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnet-werken van gemeentelijk of regionaal belang;
d. aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;
e. ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:
1°. in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en
2°. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en
f. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.
2. Onder de aanwijzing valt niet de aanleg van voorzieningen of het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving waarvoor kosten worden gemaakt die op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet geheel of gedeeltelijk moeten worden verhaald op degene die de betrokken activiteit verricht.

Gbo
Gebruiksoppervlak conform NEN2580.

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

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

Kostenverhaalsplichtige activiteit

Artikel 8.13 Omgevingsbesluit
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 m^2 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 m^2 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 m^2 bedraagt.

Kostenverhaalsregels en -voorschriften

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

Maatschappelijk voorzieningen zonder winstoogmerk

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medisch, waarbij de voorziening (geheel of gedeeltelijk) direct of indirect mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen en de exploitant geen winstoogmerk heeft.

Nieuwe gebied

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

PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Omgevingswet.

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 Omgevingsbesluit

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 Omgevingswet

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 Omgevingswet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid Omgevingsbesluit

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

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verbetering van de fysieke leefomgeving. Het betreft het netto-investeringsbedrag.

Investeringen	Netto investerings-opgave	Status	%	Meegenomen investerings-bedrag
Groen, water natuur en landschap				
Ecologische verbindingszone Smalwater		hard	100%	
Ecologische verbindingszone Blauwhoefseloop		ambitie	25%	
Algemene investering landschapselementen		ambitie	25%	
Boxtel Noordwesthoek boskavels in groene singels		ambitie	25%	
	€ 5.392.000			**€ 1.469.500**
Infrastructuur, waaronder wegen, fietspaden, openbaar vervoer				
Aanbrengen iVRI Keulsebaan - Korenmolen		hard	100%	
Mobiliteitsaanpassingen Ladonk		hard	100%	
Herinrichting rondom winkelcentrum Oosterhof		hard	100%	
Herinrichting Stationsstraat (deel tussen Prins Bernhardstraat - Molenstraat)		hard	100%	
Investeringen Boseind		hard	100%	
Kruising Molenstraat-Prins Hendrikstraat		hard	100%	
Ombouw van VRI naar iVRI op de Brederodeweg - H. Verheeslaan		hard	100%	
Parkweg vanaf Molenwijkseweg tot aan de Baandervrouwenlaan		hard	100%	
Reconstructie Bosscheweg		hard	100%	
Rotonde De Ketting		hard	100%	
Vervangen VRI's (verkeersregelinstallatie) Keulsebaan - op-/afritten A2 Boxtel(-Zuid)		hard	100%	
Vervangen VRI's Keulsebaan - Oirschotseweg		hard	100%	
Verwijderen rotonde De Goor en ombouw naar kruising met iVRI Keulsebaan - Eindhovenseweg		hard	100%	
Fietsverbinding Laan van Selis		hard	100%	
Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS)		hard	100%	
Fietsverbinding Parkweg-Baandervrouwenlaan-Keizerstraat		zacht	50%	
Fietsverbinding Halderheiweg-Florijn		ambitie	25%	
Fietsverbinding Munsel-Centrum		ambitie	25%	
Snelfietsroute A2		ambitie	25%	
Rotonde Oosteind		ambitie	25%	
Herinrichting Molenwijkseweg 3e fase		ambitie	25%	
Herinrichting hoofdweg Liempde: Boxtelseweg, Nieuwstraat en Barrierweg		ambitie	25%	
	€ 39.743.000			**€ 29.208.000**
Totaal	**€ 45.135.000**			**€ 30.677.500**

Ontwikkelopgave

Woningbouwprogramma	Aantal woningen	% Meenemen in berekening	Gewogen plancapaciteit	Sociale huur	Goedkope koop	Middenhuur / betaalbare koop	Dure koop
Hard	1.272	100%	1272	287	48	349	588
Zacht*	985	50%	478	143	72	143	120
Totaal	**2.257**	**78%**	**1750**	**430**	**120**	**492**	**708**

Bedrijventerrein	8,7	hectare

*Afgerond

Bijlage IV Stappen voor het bepalen van het tarief voor de bijdrage verbetering van de 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 Boxtel 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.	50%
3. ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	25%

De afgelopen vier jaar investeerde en de komende tien jaar investeert gemeente Boxtel naar verwachting € 45,1 mln. in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering.
In dit programma is € 30,7 mln. opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Hard 100% x € 25,5 mln. = € 25,5 mln.
2. Zacht 50% x € 1,0 mln. = € 0,5 mln.
3. Ambitie 25% x € 18,6 mln. = € 4,7 mln.

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

Stap 2 Toerekenen investeringsopgave aan bestaande en nieuwe gebied

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaand gebied en voor een kleiner deel draagt het nieuwe gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed[25] in Boxtel. Dit geeft als resultaat dat het bestaande gebied 88% en het nieuwe gebied 12% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

[25] *WOZ-waarden van woningbouw*

Het 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 begin 2024; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien, gaan de financiële bijdragen betalen.

De investeringsopgave is in stap 1 bepaald en kan op basis van de vastgoedwaarde die in stap 2 is bepaald, toegerekend worden aan het bestaande gebied en de nieuwe gebied. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan de bestaand gebied. Daarnaast komen ook de lasten van het deel van de nieuw gebied, waar al een anterieure overeenkomst is gesloten voor het vaststellen van dit programma, de gemeentelijke grondexploitaties en de vrijgestelde functies voor rekening van de gemeente.

Stap 3 Verdeling naar functies in het nieuwe gebied

De functies in het nieuwe gebied verdeelt gemeente Boxtel 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 4 subcategorieën. Ook bij het bepalen van de vastgoedwaarde wordt een correctie toegepast of de voorziene ontwikkeling hard, zacht of potentieel is. Hierdoor kan per categorie het percentage van de totale vastgoedwaarde worden berekend.

Stap 4 Bepalen bijdragen per (sub)categorie

Nu de ontwikkelopgave (stap 2) en de wegingsfactoren voor de functies in het nieuwe gebied (stap 3) bekend zijn, kan het gewogen programma van het nieuwe gebied bepaald worden.

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

Berekening tarief verbetering van de fysieke leefomgeving

Stap 1		**Netto investeringsbedrag**	**% Meenemen in berekening**		**Netto investeringsopgave**
Bepalen investeringsopgave	Hard	25,5 mln	100%	=	25,5 mln.
	Zacht	1,0 mln	50%	=	0,5 mln.
	Ambitie	18,6 mln	25%	=	4,7 mln.
	Totaal	45,1 mln			**30,7 mln**

Stap 2					Toerekening netto investeringsopgave
Toerekenen investeringen aan bestaand en nieuw gebied op investeringsniveau op basis van vastgoedwaarde / profijt.	Bestaand gebied	*WOZ-waarde bestaand gebied*	€ 6.200.584.000	88%	27,1 mln
	Nieuw gebied	*Vastgoedwaarde ontwikkelopgave*	€ 807.478.500	12%	**3,5 mln**
	Totaal	*Totale vastgoedwaarde*	€ 7.008.062.500	100%	30,7 mln

Stap 3
Bepalen % vastgoedwaarde per (sub)categorie

Wonen	**Woningen in ontwikkelopgave**		**Gemiddelde vastgoedwaarde per woning ***	**Totale vastgoedwaarde**	**Gewichtsfactor**
Sociale huur	430	-	€ 206.250	€ 88.687.500	**11%**
Goedkope koop	120	-	€ 262.500	€ 31.500.000	**4%**
Middenhuur / betaalbare koop	492	-	€ 345.000	€ 169.740.000	**21%**
Dure koop	708	-	€ 709.500	€ 502.326.000	**62%**
Totaal wonen	1.750	-		€ *792.253.500*	
			per m² bedrijventerrein		
Overig	**Aantal m² overige**				
Bedrijventerreinen	87.000	-	€ 175	€ 15.225.000	**2%**
Totaal vastgoedwaarde ontwikkelopgave				€ 807.478.500	**100%**

*Prijspeil 2024 (betaalbaarheidsgrens € 390.000)

Stap 4
Bepalen bijdragen per (sub)categorie

	Aandeel investeringsopgave nieuw gebied		**Gewichtsfactor**		**Investering per (sub)categorie**	**Te verhalen investering**	**Bijdrage (afgerond)**	**Eenheid**
Wonen								
Sociale huur		*	11%	=	0,39 mln.	0,39 mln.	€ **900**	**per woning****
Goedkope koop		*	4%	=	0,14 mln.	0,14 mln.	€ **1.100**	**per woning**
Middenhuur / betaalbare koop	3,5 mln.	*	21%	=	0,74 mln.	0,74 mln.	€ **1.500**	**per woning**
Dure koop		*	62%	=	2,20 mln.	2,20 mln.	€ **3.100**	**per woning**
Overig		*	2%	=	0,07 mln.	0,07 mln.	€ **1,00**	**per m² uitgeefbaar**
Totaal nieuw gebied			100%		3,5 mln.	3,5 mln.		

** sociale huurwoningen, die geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft, zijn vrijgesteld

Bijlage V Voorbeelden van de berekening van de bijdrage verbetering van de fysieke leefomgeving

Voorbeeld 1

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

Programma wonen		Tarief per woning		Financiële bijdragen
20	Sociale huur	€ 926	€	18.520
10	Goedkope koop	€ 1.132	€	11.320
10	Middenhuur / betaalbare koop	€ 1.544	€	15.440
5	Dure koop	€ 3.190	€	15.950
Programma niet-wonen				
250	m2 bvo horeca	€ 1,03	€	258
2.000	m2 bvo detailhandel	€ 1,03	€	2.060
Totaal financiële bijdragen verbetering van de fysieke leefomgeving			**€**	**63.548**

Voorbeeld 2

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen, waarbij ook bedrijfshal gesloopt wordt:

Programma wonen		Tarief per woning		Financiële bijdragen
20	Sociale huur	€ 926	€	18.520
10	Goedkope koop	€ 1.132	€	11.320
10	Middenhuur / betaalbare koop	€ 1.544	€	15.440
5	Dure koop	€ 3.190	€	15.950
Programma niet-wonen				
250	m2 bvo horeca	€ 1,03	€	258
2.000	m2 bvo detailhandel	€ 1,03	€	2.060
-1.500	m2 bvo bedrijfshal	€ 1,03	€	-1.545
Totaal financiële bijdragen verbetering van de fysieke leefomgeving			**€**	**62.003**

Bijlage VI Voorbeelden van een storting in het volkshuisvestingsfonds

Hierna volgt een aantal voorbeelden van de berekening van de storting.

	Woningbouwprogramma				Verschil		Storting		
	initiatief 1		programma VHV				tarief	aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	1,2	30%	-1,2	-30%			
Goedkope koopwoning		0%	0,6	15%	-0,6	-15%	12.000		-
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning	2	50%	1,2	30%	0,8	20%	40.000	0,2	8.000
Dure koopwoning	2	50%	1,0	25%	1,0	25%	107.000	1,0	107.000
Totaal	4	100%	4	100%				1,2	115.000

	Woningbouwprogramma				Verschil		Storting		
	initiatief 1		programma VHV				tarief	aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	1,2	30%	-1,2	-30%			
Goedkope koopwoning*	2	50%	0,6	15%	1,4	35%	12.000	0,2	2.400
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning		0%	1,2	30%	-1,2	-30%	40.000		-
Dure koopwoning	2	50%	1,0	25%	1,0	25%	107.000	1,0	107.000
Totaal	4	100%	4	100%				1,2	109.400

	Woningbouwprogramma				Verschil		Storting		
	initiatief 1		programma VHV				tarief	aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	9	30%	-9,0	-30%			
Goedkope koopwoning*	10	33%	4,5	15%	5,5	18%	12.000	5,5	66.000
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning	10	33%	9	30%	1,0	3%	40.000	1,0	40.000
Dure koopwoning	10	33%	7,5	25%	2,5	8%	107.000	2,5	267.500
Totaal	30	100%	30	100%				9,0	373.500

	Woningbouwprogramma				Verschil		Storting		
	initiatief 1		programma VHV				tarief	aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	9	30%	-9,0	-30%			
Goedkope koopwoning*	30	100%	4,5	15%	25,5	85%	12.000	9,0	108.000
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning		0%	9,0	30%	-9,0	-30%	40.000		-
Dure koopwoning		0%	7,5	25%	-7,5	-25%	107.000		-
Totaal	30	100%	30	100%				9,0	108.000

	Woningbouwprogramma				Verschil		Storting		
	initiatief 1		programma VHV				tarief	aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	9,0	30%	-9,0	-30%			
Goedkope koopwoning		0%	4,5	15%	-4,5	-15%	12.000		-
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning	30	100%	9,0	30%	21,0	70%	40.000	9,0	360.000
Dure koopwoning		0%	7,5	25%	-7,5	-25%	107.000		-
Totaal	30	100%	30	100%				9,0	360.000

** grondgebonden woning kleiner dan 65 m^2 gebruiksoppervlakte of appartement kleiner dan 50 m^2 woonoppervlakte*