

Nota Kostenverhaal 2023

Deel A: systematiek



Gemeente
Soest

Nota Kostenverhaal 2023

15 februari 2023

Gemeente Soest







Inhoud

Inhoud.....	4
1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Doel.....	2
1.3 Reikwijdte.....	3
1.4 Relatie Nota Grondbeleid	3
1.5 Leeswijzer.....	4
2. Wettelijk kader.....	6
2.1. Wanneer verhaalt een gemeente kosten?.....	6
2.1.1 Relatie kostenverhaal en grondbeleid	6
2.1.2. Kostenverhaal onder de Wro en Ow	8
2.1.3 Macroaftopping	10
2.2. Soesterse systematiek.....	11
3. Ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving	13
3.1 Omgevingsprogramma Mobiliteit.....	13
3.2 Omgevingsprogramma Water, Riolering en Klimaatadaptatie.....	13
3.3 Omgevingsprogramma Wonen.....	13
3.4 Omgevingsprogramma Energietransitie	13
3.5 Omgevingsprogramma Groen.....	13
3.6 Overige investeringen.....	13
4. Wijze van berekening financiële bijdrages.....	14
4.1 Financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving	14
4.2 Financiële bijdrage ter realisatie evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad	19
4.3 Besteding	20
4.4 Actualisatie financiële bijdrage.....	21
4.4.1 Actualisatie financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving	21
5. Overgangsregeling.....	23
Bijlage A1. Kostensoortenlijsten Besluit ruimtelijke ordening	i
Bijlage A1.1. Besluit ruimtelijke ordening	i
Bijlage A1.2.: Kostensoortenlijst Omgevingsbesluit (o.b.v. art. 8.13 Ob)	ii
Bijlage A2: Kostenverhaal	iii
Bijlage A2.1. Kostenverhaal onder de Wro	iii
Bijlage A2.2. Kostenverhaal onder de Omgevingswet (Ow)	v
Bijlage A2.3. Volgordelijkheid kostenverhaal - financiële bijdrage	vii
Bijlage A3: Categorieën ontwikkelingen financiële bijdragen	ix
Bijlage A4: Besteding, verantwoording en eindafrekening financiële bijdrage	x
Bijlage A5: Voorbeeld berekeningen kostenverhaal.....	xii
Bijlage B1: Ontwikkelingen in de gemeente Soest (peildatum 01-01-2023)	xvi



Bijlage B2: Huidige woningaantallen gemeente Soest (peildatum 01-01-2023)	xvii
Bijlage B3: Huidige WOZ- en grondwaardes gemeente Soest (peildatum 01-01-2023)	xviii
Bijlage B4: Raming investeringen (peildatum 01-01-2023)	xix
Bijlage B4.1. Toelichting investeringen financiële bijdrage	xx



1. Inleiding

De voorliggende Nota Kostenverhaal beschrijft de wijze waarop wij, de gemeenteraad van Soest, bij gebiedsontwikkelingen het kostenverhaal organiseren. We zijn bij de ontwikkelingen van bouwplannen (meestal) verplicht kosten te verhalen. De gedachte hierachter is dat degene die profijt heeft bij het te ontwikkelen bouwplan ook degene is die betaalt voor gemeentelijke investeringen in ambtelijke capaciteit en middelen die nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken. Een deel van de gemeentelijke investeringen heeft enkel en alleen betrekking op kosten die een 'een-op-een' relatie hebben met het te realiseren bouwplan. Dit noemen we in deze nota 'gebiedseigen kosten'.

Daarnaast doen we ook investeringen die niet alleen nodig zijn voor één specifiek bouwplan, maar waar meerdere nieuwe en bestaande bouwplannen van profiteren. Soms gaat het om investeringen die nodig zijn omdat het bouwplan anders niet zelfstandig zou kunnen functioneren. In andere gevallen gaat het om investeringen die nodig zijn om de leefbaarheid van de gemeente op peil te houden of te verbeteren. In deze nota wordt dit type investeringen 'gebiedsoverstijgende kosten' genoemd. We zijn van mening dat zowel nieuwe als bestaande bouwplannen dienen bij te dragen aan deze gebiedsoverstijgende kosten. In deze nota lichten we toe op welke wijze deze bijdragen tot stand zijn gekomen en wat dat betekent voor initiatiefnemers van nieuwe bouwplannen.

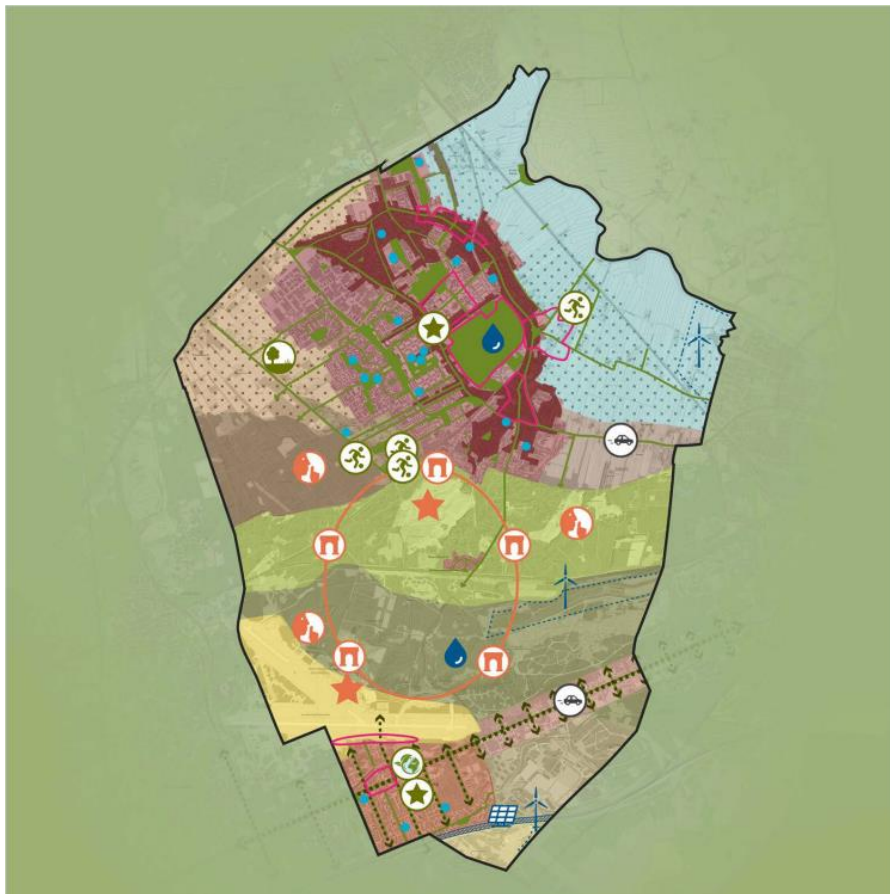
De gemeente Soest ligt centraal in Nederland, hier komen zowel noord en zuid als oost en west samen. Het landschap in de gemeente Soest is heel divers en natuurgebieden zoals het Soesterveen en de Soester Duinen zijn uniek in Nederland. We kennen door de verschillende landschappen en de overgangen van hoog naar laag, droog naar nat, besloten en weids, veel bijzondere natuur waardoor er in grote delen van (met name het buitengebied) kaders zijn gesteld om de kwaliteiten en bijbehorende (kwetsbare) waarden te beschermen. Grote delen van de natuur zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland of de Groene Contour. Daarnaast is het natuurgebied de Vlasakkers aangewezen als militairterrein met natuurwaarden. Het groen en de natuur zijn een belangrijke kwaliteit voor de inwoners van Soest en Soesterberg. Beide kernen kenmerken zich door de groene leefomgeving binnen en buiten de kern.

Op de Leefbaarometer¹ scoren we een 'goed'. Ten opzichte van het gemiddelde in Nederland scoren we hoog op de onderdelen 'Woningvoorraad', 'Fysieke leefomgeving', 'Sociale samenhang' en 'Overlast en onveiligheid'. Tegelijkertijd staan we, net als de rest van Nederland, voor een aantal grote opgaves zoals: het woningtekort, ruimte voor werklocaties, mobiliteit, klimaatadaptatie, energietransitie, etc. Al deze opgaven strijden met elkaar om de beschikbare ruimte binnen de gemeente. Om ondanks de vele opgaven de leefbaarheid binnen de gemeente op peil te houden, en waar mogelijk zelfs te verbeteren, zijn investeringen in de fysieke leefomgeving vereist. In figuur 1 is de kaart uit de Omgevingsvisie van de gemeente Soest weergegeven. Hierop staat een groot aantal van de opgaven en ambities binnen de gemeente Soest die in de Omgevingsvisie nader is toegelicht².

¹ Tool van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties waarmee de leefbaarheid in Nederlandse gemeenten wordt gemeten

² Omgevingsvisie 'Stap voor stap ver komen' Gemeente Soest





Figuur 1: Visiekaart 'Stap voor stap ver komen' gemeente Soest

1.1 Aanleiding

De reden van de gemeente Soest om een nieuwe Nota Kostenverhaal vast te stellen is tweeledig. Ten eerste schrijft de *'Financiële verordening gemeente Soest'* voor dat de Nota Kostenverhaal (bovenwijkse voorzieningen) iedere vier jaar dient te worden herzien (gelijk aan het landelijke beleid). De huidige werkwijze is gebaseerd op een bestuurlijke nota uit 2015 en is daarmee aan vervanging toe. Ten tweede zal de Omgevingswet naar verwachting per 1 januari 2024 in werking treden waarmee de systematiek en grondslag van het verhalen van kosten voor gebiedsoverstijgende voorzieningen op een aantal onderdelen wijzigt.

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad van de Omgevingsvisie 'Stap voor stap ver komen' vastgesteld. In dit document staat in grote lijnen beschreven hoe we ons richting 2040 zouden moeten ontwikkelen. De omgevingsvisie is een van de instrumenten onder de Omgevingswet. De rol van dit document is om in samenhang en vanuit een langetermijnperspectief naar de fysieke leefomgeving te kijken en de richting voor de te varen koers van de gemeente te bepalen. Dit doet onze visie op een zevental hoofdonderwerpen: ontspannen woon- en werkmilieu, Soest in beweging, samen Soesterberg verder versterken, waardevol groen, ruimte voor recreatie, een groene, bruikbare polder en adequaat reageren op klimaatverandering. De doelen en kwaliteiten die binnen die hoofdonderwerpen zijn benoemd in de Omgevingsvisie vormen het uitgangspunt voor de uitwerking van de Omgevingsvisie in de nog op te stellen omgevingsprogramma's. De hoofdonderwerpen vormen de grondslag voor het verhalen van de gebiedsoverstijgende kosten.

1.2 Doel

De voorliggende nota heeft als voornaamste doel om op een transparante wijze inzichtelijk te maken hoe we het kostenverhaal vormgeven. Verder dient de nota als doel om de systematiek omtrent de regeling financiële bijdrage toe



te lichten en vast te stellen. Het gaat hierbij om een toelichting op de wijze waarop de bijdrages berekend worden en hoe de besteding en verantwoording van de ontvangen bijdrages plaatsvindt.

De nota speelt een belangrijke rol in het verdelen van kosten, die gepaard gaan met investeringen in gebiedsoverstijgende voorzieningen, over de bouwplannen die profiteren van deze investeringen. Overigens dragen niet alleen bouwplannen die vanuit de markt of vanuit particulieren geïnitieerd worden mee aan de investeringen in gebiedsoverstijgende voorzieningen. Ook de nieuw te ontwikkelen gemeentelijke locaties (gemeentelijke grondexploitaties) dienen op een vergelijkbare wijze bij te dragen aan de investeringen in gebiedsoverstijgende voorzieningen.

1.3 Reikwijdte

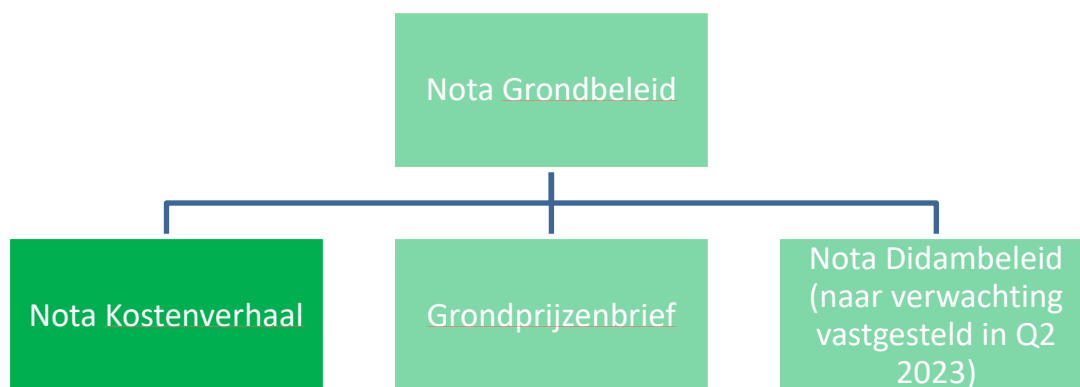
De voorliggende nota kent een openbaar karakter en dient als onderbouwing van de te verhalen kosten voor gebiedseigen en gebiedsoverstijgende voorzieningen bij toekomstige ontwikkelingen. Naar verwachting zal de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treden en verandert daarmee de systematiek en grondslag van het verhalen van kosten voor gebiedsoverstijgende voorzieningen op een aantal onderdelen. Bij het opstellen van deze Nota Kostenverhaal is hiermee rekening gehouden: de kostenverhaalssystematiek die wordt beschreven in deze nota wordt nu vastgesteld (Deel A), maar zal pas worden toegepast zodra de Omgevingswet in werking is getreden. Op het moment dat we de, in het coalitieakkoord aangekondigde, omgevingsprogramma's hebben vastgesteld wordt het uitvoeringsdeel met investeringslijst (Deel B) van de Nota Kostenverhaal door het college vastgesteld. Deel A dient om de 4 jaar te worden vastgesteld, Deel B moet jaarlijks worden geactualiseerd. Het uitgangspunt is dus dat de nieuwe systematiek vanaf begin 2024 wordt gehanteerd. De tussenliggende periode beschouwen we dan ook als een overgangperiode. In deze periode zullen de kosten op basis van de Wet ruimtelijke ordening worden verhaald. Waar mogelijk sluiten we in de nieuwe kostenverhaalssystematiek zoveel mogelijk aan bij de huidige systematiek.

Voor projecten waarbij de gemeente voor begin 2024 formeel heeft besloten medewerking te verlenen of in het geval er in die periode reeds een overeenkomst gesloten is, blijft de oude systematiek van kracht. De gemeente houdt de vrijheid om, in afwijking van de in deze nota opgenomen systematiek en in lijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, beargumenteerd andere afwijkende afspraken op te nemen in anterieure overeenkomsten. De vaststelling van deze nota staat niet direct open voor inspraak, zienswijze of beroep. Wel worden de kostenverhaalsregels opgenomen in het toekomstige omgevingsplan, waarbij het financiële hoofdstuk in het omgevingsplan op basis van deze nota wordt opgesteld en openstaat voor zienswijze en beroep bij de Raad van State.

1.4 Relatie Nota Grondbeleid

Naast de voorliggende nota wordt ook de Nota Grondbeleid 2023 vastgesteld. Die nota bevat het overkoepelende gemeentelijke grondbeleid waarvan de Nota Kostenverhaal een uitwerking is. In de Nota Grondbeleid wordt de richting van het gemeentelijk grondbeleid bepaald en worden aanvullende beleidskeuzes toegelicht. Daarnaast zijn gemeenten vrij een aantal flankerende nota's, waaronder deze Nota Kostenverhaal, vast te stellen. De nota bevat voornamelijk een technische uitwerking van het faciliterende gemeentelijke grondbeleid zoals in de Nota Grondbeleid aan de orde wordt gesteld. In figuur 2 is schematisch weergegeven hoe de verschillende nota's zich tot elkaar verhouden. In paragraaf 2.1. zal de relatie tussen de Nota Grondbeleid en Nota Kostenverhaal verder worden toegelicht.





Figuur 2: Onderlinge verhouding beleidsdocumenten grondbeleid gemeente Soest

1.5 Leeswijzer

Deze nota beschrijft de mogelijkheden die we hebben om kosten te verhalen. In hoofdstuk twee wordt ingegaan op het wettelijk kader hiervoor. En wordt beschreven onder welke omstandigheden en op welke wijze gemeenten het kostenverhaal dienen toe te passen. Verder wordt het kostenverhaal onder zowel de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) als de toekomstige Omgevingswet (Ow) uiteengezet. Speciale aandacht is hierbij voor de kosten met gebieds overstijgend karakter. Tot slot komt in dit hoofdstuk de systematiek van het kostenverhaal voor de gemeente Soest aan de orde.

Hoofdstuk drie biedt ruimte om een beschrijving van de omgevingsprogramma's in op te nemen. Dit hoofdstuk zal, op het moment dat de omgevingsprogramma's zijn vastgesteld, bij de eerstvolgende actualisatie van deze nota worden aangevuld. Wel is er al bestaand beleid waarop we het kostenverhaal kunnen baseren: het LOP, GVVP en GWRP. Het opnemen van een beschrijving van de omgevingsprogramma's is van belang voor de regeling financiële bijdrage, omdat de functionele samenhang tussen de investeringen en de verschillende gebiedsontwikkelingen moet worden onderbouwd in de omgevingsprogramma's om kosten te kunnen verhalen.

In hoofdstuk vier volgt een toelichting op de berekeningssystematiek voor de financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving die nieuwe gebiedsontwikkelingen bijdragen aan de regeling 'Financiële bijdrage'. Het gaat nadrukkelijk om een toelichting op de systematiek. De concrete uitwerking vindt plaats tijdens de eerste volgende actualisatie van deze nota. Verder wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op de regeling omtrent de financiële bijdrage ter realisatie van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Later in 2023 bij de vaststelling van het omgevingsprogramma 'Wonen' (waarbij een van de deelprogramma's de selectie van toekomstige woningbouwlocaties is) en de herziening van de doelgroepenverordening wordt verder onderzocht of we deze regeling in Soest willen inzetten. Deze berekeningen dienen naar alle redelijkheid en billijkheid plaats te vinden en de uitwerkingen ervan zullen in de toekomst dan ook bewust in zijn volledigheid in deze nota worden opgenomen. Daarnaast wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de besteding en verantwoording van de ontvangen bijdrages plaatsvindt. In paragraaf vier wordt ingegaan op de wijze waarop investeringslijst in de nota jaarlijks geactualiseerd dient te worden.

Tot slot bevat deze nota een hoofdstuk waarin wordt aangegeven op welke wijze we kosten verhalen tijdens de overgangsperiode. De reden voor het introduceren van een overgangsregeling is dat de omgevingsprogramma's, die als grondslag dienen voor de toekomstige berekeningssystematiek aan het eind van 2023 worden vastgesteld. Zoals gezegd dienen tot die tijd het LOP, GVVP en GWRP als grondslag. Dan passen we de nieuwe systematiek toe. Tot die tijd wordt gebruik gemaakt van de overgangsregeling, die grotendeels is gebaseerd op de huidige systematiek. Dit hoofdstuk wordt bij de eerstvolgende actualisatie van deze nota geschrapt.

In de hoofdstukken vinden verwijzingen plaats naar de bijlagen. De bijlagen van deze nota zijn gecategoriseerd onder de letters A en B en vervolgens genummerd. Bijlagen die gecategoriseerd zijn met de letter A zijn bijlagen die een



verdere uitleg, voorbeelden of tabellen bevatten en horen bij de verschillende hoofdstukken. Bijlagen die gecategoriseerd zijn met de letter B dienen als input voor de berekening van de financiële bijdragen en investeringen van de gemeente Soest. De bijlagen onder B worden jaarlijks geactualiseerd.



2. Wettelijk kader

Grondbezit en grondexploitatie spelen een cruciale rol bij locatie-, plan- en gebiedsontwikkeling. Als een grondeigenaar een door een gemeente gewenste bestemmingswijziging zelf wenst te realiseren en hij is daartoe in staat, dan heeft hij het recht het plan zelf te realiseren (zelfrealisatierecht). Gemeenten en grondeigenaar maken vooraf wel afspraken over het verhalen van kosten voor de gemeente. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet wanneer wij kosten verhalen, de relatie tussen het kostenverhaal en de Nota Grondbeleid, en het kostenverhaal(instrumentarium) onder zowel de huidige Wro als de toekomstige Ow (paragraaf 2.1). Paragraaf 2.2 geeft aan hoe wij onze kostenverhaalsmogelijkheden voor gebiedseigen kosten en gebiedsoverstijgende kosten inzetten.

2.1. Wanneer verhaalt een gemeente kosten?

Sinds de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zijn wij als gemeente verplicht kosten bij een bouwplan³, waarvoor een planologische maatregel nodig is, te verhalen. Het verhalen van de kosten (hierna: kostenverhaal) houdt in dat de kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen in het fysieke domein worden doorbelast aan degene die hier baat bij heeft. Een bouwplan kan zijn een locatie voor de ontwikkeling van woningbouw, bedrijven, kantoren, winkels etc. Een planologische maatregel kan zijn de vaststelling/herziening van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit (besluit tot afwijking van de beheersverordening).

Onder de Ow geldt het kostenverhaal voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dit kunnen zowel (aangewezen) bouwactiviteiten als activiteiten over wijziging van gebruik zijn.. Als planologisch instrument kan het gaan om wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. De plicht om kosten te verhalen, geldt alleen voor het zogenaamde 'reguliere kostenverhaal, dus voor de kosten, die passen binnen de (door de Rijksoverheid opgestelde) 'kostensoortenlijst'⁴ en zijn toe te rekenen op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (hierna: PTP-criteria)⁵. Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in bijlage A1. Aangewezen bouwactiviteiten zijn, gelijk als onder de Wro, bijvoorbeeld het bouwen van woningen, bedrijven, kantoren, winkels etc. Een voorbeeld van een aangewezen activiteit vanwege gebruikswijziging is de transformatie van kantoren naar woningbouw.

Het verhalen van kosten voor gebiedsoverstijgende voorzieningen maakt onder de Wro onderdeel uit van de regeling kostenverhaal. Onder de Ow is het verhalen van kosten voor gebiedsoverstijgende kosten onderverdeeld in de regeling kostenverhaal en de regeling financiële bijdrage.

Wettelijk kader en definiëring

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (hierna gezamenlijk: het wettelijk kader) bepalen het huidige wettelijk kader voor het kostenverhaal van de gemeente Soest. Op 1 januari 2024 treedt naar verwachting de Omgevingswet (Ow), de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Awg) en het Omgevingsbesluit (Ob) in werking (het toekomstig wettelijk kader). In deze nota wordt de huidige systematiek en de toekomstige systematiek m.b.t. het kostenverhaal beschreven. De Wro, Bro, Ow, Awg en Ob vormen samen het wettelijk kader waarop deze nota is gebaseerd.

2.1.1 Relatie kostenverhaal en grondbeleid

De uitwerking in deze nota van het gemeentelijk kostenverhaal is een vervolg op de keuze voor situationeel grondbeleid (waaronder zowel faciliterend als actief grondbeleid vallen). Bij faciliterend grondbeleid betekent dit dat de gemeente de aankoop van gronden, de exploitatie en de verkoop van bouw kavels (het voeren van de grondexploitatie) overlaat aan private initiatiefnemers. Bij actief grondbeleid voert de gemeente voor eigen rekening en risico de grondexploitatie uit. De gemeentelijke kosten worden bij actief grondbeleid via de gronduitgifte, waar mogelijk, terugverdiend. Bij faciliterend grondbeleid beperkt de taak van de gemeente zich tot het stellen van (financiële) randvoorwaarden voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente is hierbij wettelijk verplicht haar kosten te verhalen op private initiatiefnemers.

³ Artikel 6.2.1. Bro en artikel 8.13 Ob

⁴ Artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro en artikel 8.15 (tabel A en B van bijlage IV) Ob, zie bijlagen II en III

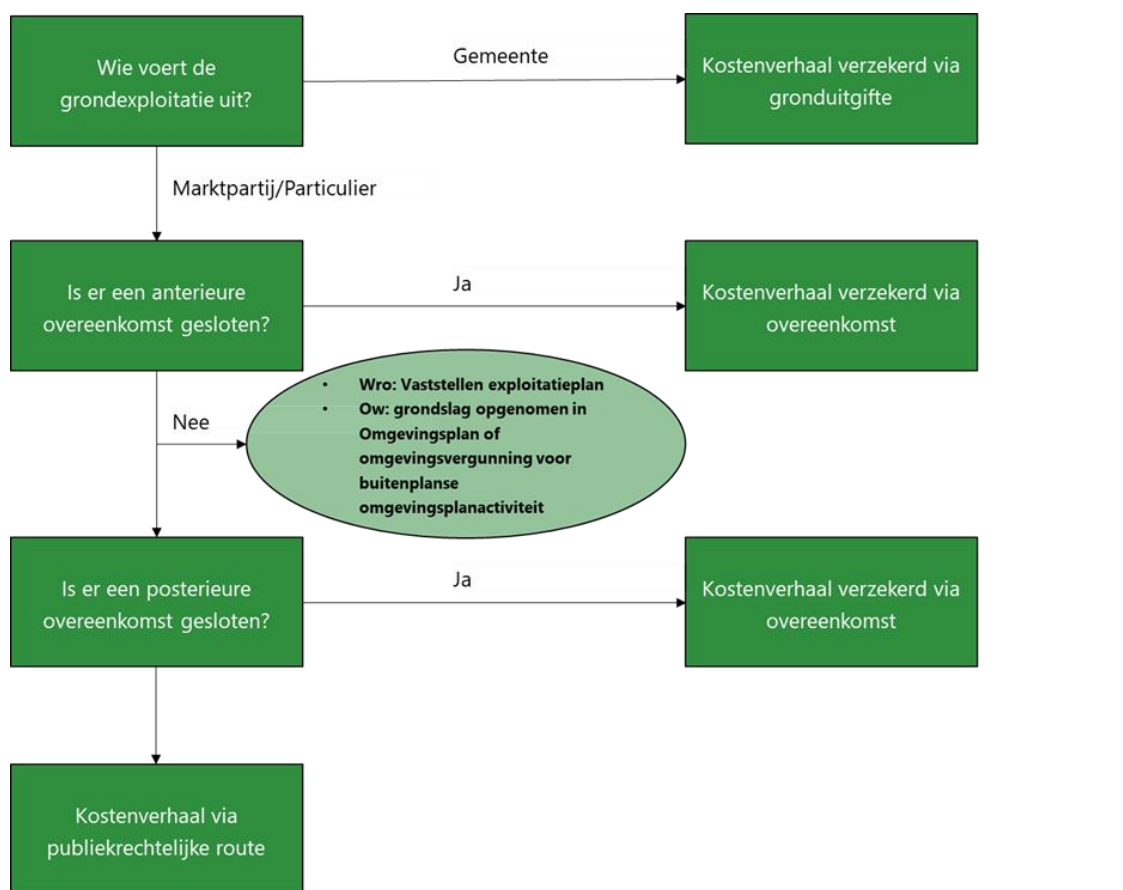
⁵ Artikel 6.13, lid 6, Wro



Daarnaast wordt ten aanzien van het kostenverhaal dat een gemeente mag toepassen, onderscheid gemaakt tussen kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor en kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor. Bij het *publiekrechtelijk* spoor onder de Wro borgt de gemeente haar kostenverhaal door een exploitatieplan vast te stellen, gelijktijdig met het ruimtelijke besluit. Het kostenverhaal middels een exploitatieplan beperkt zich tot de kosten (op basis van de kostensoortenlijst) van de grondexploitatie. Wanneer het kostenverhaal anderszins (anterieur) is verzekerd, dan vervalt de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Onder de Ow wordt het publiekrechtelijk kostenverhaal geïntegreerd in het omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

Bij het *privaatrechtelijk* spoor maken we samen met een ontwikkelende partij afspraken over het (voorgenomen) bouwplan. De afspraken die worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst hebben betrekking op het programma, het tijdvak, de fasering en de exploitatiebijdrage. De afspraken worden anterieur vastgelegd voordat een ontwerp van de planologische maatregel ter inzage wordt gelegd. De anterieure overeenkomst is vormvrij. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor kostenverhaal ruimer en is meer ruimte voor maatwerk. In de praktijk zijn echter de wettelijke kaders van het publiekrechtelijk spoor vaak bepalend voor de inhoud van de anterieure overeenkomst.

In figuur 3 is schematisch weergegeven hoe het kostenverhaal onder zowel de Wro als de Ow op verschillende manieren verzekerd kan worden.



Figuur 3: Schematische weergave van verschillende manieren van kostenverhaal onder de Wro en de Ow



Beleidskeuze

De gemeente Soest hanteert situationeel grondbeleid en geeft de voorkeur aan het privaatrechtelijke spoor (via anterieure overeenkomsten).

2.1.2. Kostenverhaal onder de Wro en Ow

Voor de gemeente Soest zijn verschillende kosten te verhalen conform de regeling kostenverhaal. De te verhalen kosten zijn weergegeven in onderstaande figuur 4 waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen verhaalbare kosten onder de huidige Wro en verhaalbare kosten bij de inwerkingtreding van de Ow. De exploitatiegrens van een gebied speelt hierbij een belangrijke rol. Daarnaast vindt het kostenverhaal plaats bij gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten.



Figuur 4: Schematische weergave van verschillende manieren van kostenverhaal onder de Wro en de Ow

Gebiedseigen kosten

Gebiedseigen kosten zijn kosten die uitsluitend betrekking hebben op de ontwikkeling van het exploitatiegebied. De gebiedseigen kosten bestaan uit:

- Grond- en opstalaankopen.
- Onderzoekskosten.
Onderzoeken die bijvoorbeeld in het kader van de planologische maatregel of de aanleg van openbare voorzieningen worden verricht. Hieronder vallen onder andere de kosten voor het soortenmanagementplan. Dit betreft kosten in het kader van de wet Natuurbescherming die de gemeente maakt en die daardoor niet meer door initiatiefnemers individueel gemaakt hoeven te worden.
- Sloop- en saneringskosten.
- Civiele kosten.
De kosten voor de aanleg of aanpassingen van voorzieningen in het openbaar gebied. De kostensoortenlijst geeft aan wat verstaan wordt onder investeringen in voorzieningen; zie bijlage A1.
- Gemeentelijke plan- en apparaatskosten en leges.
Dit zijn kosten die gepaard gaan met de gemeentelijke inzet die nodig is om het bouwplan mogelijk te maken. De kosten worden gemaximeerd door de plankostenscan. De gemeente hanteert of een eigen raming of maakt gebruik van deze plankostenscan.
Het verhalen van plankosten vindt daarnaast deels plaats via de gemeentelijke legesverordening. Deze kosten maken geen onderdeel uit van het kostenverhaal, maar het zijn wel kosten waar initiatiefnemers rekening mee moeten houden. Het gaat hier om reguliere aanvragen voor een omgevingsvergunning, medewerking voor een planologische wijziging of een verzoek tot vooroverleg.
- Planschade of nadeelcompensatie.



Beleidskeuze: Planschade en nadeelcompensatie

Het beleid van de gemeente Soest is dat de initiatiefnemer op eigen kosten een planschade- of nadeelcompensatierisicoanalyse laat uitvoeren. De verwachte kosten aan planschade of nadeelcompensatie worden in rekening gebracht als onderdeel van de exploitatiebijdrage. Indien er vijf jaar nadat het besluit onherroepelijk is geworden minder planschade of nadeelcompensatie betaald is, krijgt de initiatiefnemer het overschot teruggestort. Indien er voor een groter bedrag aan planschade- of nadeelcompensatieclaims is uitgekeerd, legt de gemeente de initiatiefnemer of diens rechtsopvolger een naheffing op.

Dit betreft een continuering van het huidige beleid.

Gebiedsoverstijgende kosten

Kosten met een gebiedsoverstijgende functie hebben betrekking op meerdere te ontwikkelen exploitatiegebieden en bestaande gebieden. De gebiedsoverstijgende kosten willen we op een rechtmatige wijze toedelen aan de verschillende gebieden. Gebiedsoverstijgende kosten delen we in drie categorieën in, namelijk: bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn fysieke ingrepen die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden van een gemeente c.q. bouwplannen van particuliere initiatieven. Infrastructurele voorzieningen zoals rotondes, rondwegen, fietspaden, maar ook parken zijn voorbeelden hiervan. Van deze voorzieningen kunnen zowel nieuwe exploitatiegebieden/-bouwplannen als bestaande woon-/werkgebieden profiteren. Een afdracht van bovenwijkse voorzieningen is vrijwillig, via een anterieure overeenkomst, verhaalbaar maar ook afdwingbaar via een exploitatieplan. Het wettelijk kader schrijft hierbij voor dat een bovenwijkse voorziening moet voldoen aan drie cumulatieve criteria om voor een afdracht in aanmerking te komen, namelijk Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit (**PTP**). Zowel nieuwe bouwplannen als bestaande woningen worden dus meegenomen in de verdeling en toerekening van de bovenwijkse voorzieningen. We spreken in de praktijk van een bovenwijkse voorziening als een exploitatiegebied/-bouwplan profijt heeft van een voorziening, de voorziening daaraan ook toe te rekenen valt en het proportionaliteits-aandeel op een lager percentage uitkomt dan 100% (indien het proportionaliteitsaandeel 100% bedraagt, zijn het gebiedseigen kosten).

Profijt

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

Toerekenbaarheid

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

Proportionaliteit

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

De gemeentelijke investeringsopgave bestaat uit bovenwijkse voorzieningen op gemeenteniveau en op kernniveau (kern Soest dan wel Soesterberg). Bovenwijkse voorzieningen hebben een functionele samenhang met de groei en ambities van de gemeente.

Bovenplanse kosten

In geval van bovenplanse kosten of verevening kunnen vanuit winstgevende plannen, bijdragen worden verlangd om tekorten op verliesgevende locaties (deels) te dekken.

Bovenplanse kosten of verevening is alleen van toepassing onder de huidige Wro⁶. Het is daarbij een vereiste dat de grondslag voor bovenplanse kosten vastligt in een structuurvisie.

⁶ Artikel 6.13 lid 7 Wro



Bovenplanse kosten of verevening komt onder de Ow en Awg te vervallen. Onder de voorgenomen nieuwe wetgeving is dit verhaalbaar via de vrijwillige of verplichte financiële bijdrage. De gemeente Soest heeft hier in deze nota al op geanticipeerd door het opnemen van diverse beleidsuitgangspunten in deze nota.

Financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen

De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer onder de Wro overeenkomen op basis van vrijwilligheid. Deze vrijwillige bijdrage is een bijdrage die niet kan worden afgedwongen middels een exploitatieplan. Onder de Ow krijgt de financiële bijdrage voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen) een stevige publiekrechtelijke verankering. Daarmee wordt de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling ook publiekrechtelijk afdwingbaar en is deze straks niet langer een 'vrijwillige bijdrage'.

Het is hierbij verplicht om in de omgevingsvisie- of -programma vast te leggen wat de functionele samenhang is tussen de verbetering en de voorgenomen nieuwe bouwplannen binnen de gemeente. Het is een bevoegdheid en geen plicht om deze bijdrage te vragen en dit kan in zowel het privaatrechtelijke als publiekrechtelijke spoor. De kosten op basis van de financiële bijdragen kunnen alleen worden verhaald als de bekostiging van deze investering niet anderszins is verzekerd.

In hoofdstuk 4 van deze nota is de berekening voor de laatste categorie, financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, opgenomen. De financiële bijdrage vraagt om maatwerk en staat los van de overige categorieën. De gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten zullen per ontwikkellocatie verhaald worden op basis van de PTP-criteria. Voor een meer gedetailleerde uitleg van het kostenverhaal en de verschillende kosten onder de Wro en Ow wordt verwezen naar bijlage A2.

Tot slot wordt onder de Ow onderscheid gemaakt tussen kostenverhaal met of zonder tijdvak. Dit betreft het onderscheid tussen twee typen ontwikkelingen: integrale gebiedsontwikkeling en organische gebiedsontwikkeling. Wanneer sprake is van een eindbeeld bij een gebiedsontwikkeling binnen een bepaalde looptijd ('tijdvak'), dan is er sprake van 'integrale gebiedsontwikkeling'. In de kern is dit in feite de huidige werkwijze binnen de Wro met betrekking tot het verhalen van kosten. De systematiek voor het kostenverhaal 'zonder tijdvak' is van toepassing bij organische gebiedsontwikkeling zonder eindbeeld. Voor nadere uitleg over de wijzigingen van het kostenverhaal onder de Wro wordt verwezen naar bijlage A2.

Beleidskeuze: Kostenverhaal zonder tijdvak niet van toepassing

De gemeente Soest voorziet de komende vier jaar geen geplande organische ontwikkeling waarvoor het kostenverhaal zonder tijdvak ingezet dient te worden. In plaats daarvan vinden de ontwikkelingen in Soest plaats op de integrale manier met tijdvak. Het kostenverhaal zonder tijdvak maakt dan ook voor nu geen onderdeel uit van het grondbeleidsinstrumentarium en is daarom niet opgenomen in deze nota. De gemeente behoudt de bevoegdheid om de organische variant van gebiedsontwikkeling in de toekomst wel toe te passen.

Dit betreft een wijziging van het huidige beleid.

2.1.3 Macroaftopping

Middels de macroaftopping wordt het kostenverhaalsbedrag gemaximeerd. Macroaftopping houdt in dat binnen de systematiek van het exploitatie- of omgevingsplan niet meer kosten mogen worden verhaald dan er opbrengsten zijn. Indien er meer opbrengsten zijn dan kosten is het kostenverhaal beperkt tot de hoogte van de kosten. De maximale kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald door de totale (grondexploitatie)kosten binnen het exploitatiegebied/voorgenomen bouwplan te verminderen met bijdragen en subsidies gerelateerd aan de specifieke exploitatie en deze te

Voorbeeld Macroaftopping

Bij ontwikkeling A bedragen de grondopbrengsten € 0,8 mln. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, maakt de gemeente € 1,0 mln. aan plankosten en civiele kosten. Op basis van de macroaftopping dient het kostenverhaal afgetopt te worden op € 0,8 mln. De businesscase laat immers een hoger bedrag aan kostenverhaal niet toe.



vergelijken met de totale grondopbrengsten binnen het exploitatiegebied. Indien de kosten minus bijdrages en subsidies de opbrengsten overstijgen, dan mogen we slechts kosten verhalen tot maximaal het bedrag aan opbrengsten binnen het exploitatiegebied⁷.

In het geval de grondexploitatie een nadelig saldo kent en de gemeente medewerking verleent aan de planologische wijziging, betekent dit dus dat de gemeente niet haar volledige kosten kan verhalen en zij dus zelf aan de lat staat om (een deel van) het tekort te dekken. Indien de opbrengsten hoger zijn dan de totale kosten minus subsidies en bijdrages mag de gemeente deze exploitatiewinst niet afroemen. Het kostenverhaal wordt dan gemaximeerd op de totale kosten. In bijlage A5 wordt in rekenvoorbeeld 2 een fictieve casus uitgewerkt waarin macroaftopping aan de orde is.

Volgordelijkheid kostenverhaal - financiële bijdrage

Bij het bepalen van het totale kostenverhaal op basis van zowel de regeling kostenverhaal als de regeling financiële bijdrage is er sprake van een volgordelijkheid. Eerst dient het kostenverhaal op basis van de regeling kostenverhaal bepaald te worden en daarna volgt de bepaling van het kostenverhaal onder de regeling financiële bijdrage. Voor beide regelingen geldt de eerder toegelichte macroaftopping. Het kan dus voorkomen dat door de volgordelijkheid in combinatie met de macroaftopping het kostenverhaal op basis van de regeling kostenverhaal wel kan plaatsvinden, maar dat voor dezelfde casus het kostenverhaal op basis van de regeling financiële bijdrage niet of slechts gedeeltelijk kan plaatsvinden. Voor meer uitleg over de volgordelijkheid van de (afdwingbare) financiële bijdrage binnen het kostenverhaal wordt verwezen naar bijlage A2.

Beleidskeuze: Macroaftopping 1

In het geval er sprake is van macroaftopping dan kan de gemeente kiezen om het tekort niet te dekken en dus geen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Er zal in deze gevallen door het college van burgemeester en wethouders een afweging gemaakt worden tussen de toegevoegde maatschappelijke waarde van de ontwikkeling en het financiële tekort dat ontstaat.

Dit betreft een continuering van het huidige beleid.

Beleidskeuze: Macroaftopping 2

Van macroaftopping is formeel alleen sprake bij het publiekrechtelijke kostenverhaal. Indien partijen er privaatrechtelijk uit wensen te komen is de gemeente Soest, onder voorbehoud van bestuurlijk akkoord op het tekort op het kostenverhaal, bereid om macroaftopping ook toe te passen in de anterieure fase.

Dit betreft een continuering van het huidige beleid.

Beleidskeuze: Macroaftopping 3

De bewijslast voor het aantonen van macroaftopping in de anterieure fase ligt altijd bij de initiatiefnemer. Per casus bepaalt de gemeente Soest hoe deze bewijslast vormgegeven moet worden. De bijbehorende kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. In het publiekrechtelijke spoor of bij een posterieure overeenkomst ligt deze bewijslast bij de gemeente. De kosten hiervoor zijn onderdeel van de verhaalbare plankosten en komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Dit betreft een wijziging van het huidige beleid.

2.2. Soesterse systematiek

In de Nota Grondbeleid 2023 kiezen we voor een situationeel grondbeleid. Dit houdt in dat afhankelijk van de voorliggende casus of wordt ingezet op actief grondbeleid of op faciliterend grondbeleid dan wel op een van de mogelijke tussen-vormen. Bij actief grondbeleid wordt het kostenverhaal verzekerd via de gronduitgifte (in volle eigendom of erfpacht). Bij faciliterend grondbeleid vindt het kostenverhaal op één van de drie in de voorgaande

⁷ Artikel 6.16 (Wro) of artikel 13.14 (Ow)



paragraaf beschreven manieren plaats. Bij de tussenvormen is er vaak sprake van verschillende manieren van kostenverhaal.

We kiezen bij faciliterend grondbeleid in eerste instantie voor het verzekeren van het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst geeft zowel de gemeente als de initiatiefnemer de gewenste contractvrijheid en flexibiliteit. Ondanks deze contractvrijheid zal in deze anterieure overeenkomst een bepaalde schaduwwerking uitgaan van het kostenverhaal in het publiekrechtelijke spoor. We houden in de anterieure fase dan ook rekening met de mogelijkheden in geval van publiekrechtelijke kostenverhaal. In onderstaande figuur is weergegeven welke stappen we op hoofdlijnen doorlopen bij het bepalen van de kostenverhaalsbijdrage in het anterieure spoor.

Schaduwwerking

Indien partijen in de anterieure fase geen overeenstemming kunnen bereiken over het kostenverhaal, dan krijgen ze te maken met het publiekrechtelijke spoor. Dit geldt daarmee als stok achter de deur om het kostenverhaal toch te verzekeren. Dit mechanisme werpt daarmee een bepaalde schaduwwerking vooruit over de anterieure fase. Een initiatiefnemer zal over het algemeen niet wensen om meer te betalen dan dat hij of zij in het publiekrechtelijke spoor zou moeten betalen. Omgekeerd wenst de gemeente over het algemeen niet minder te ontvangen dan zij in het publiekrechtelijke spoor zou kunnen ontvangen. Deze status quo zorgt ervoor dat het kostenverhaal in de anterieure fase vaak aansluit bij hypothetische kostenverhaal in het publiekrechtelijke spoor.



Figuur 5: De stappen binnen de Soesterse kostenverhaalssystematiek onder de Omgevingswet

In het publiekrechtelijke spoor dienen aan deze stappen nog een aantal extra stappen te worden toegevoegd. Hierbij valt te denken aan het bepalen van inbrengwaardes, het bepalen van verkoopopbrengsten, het omslaan van de opbrengsten naar de verschillende bouwplannen en het bepalen van zowel een bruto als netto exploitatiebijdrage. Aangezien ons beleid is om in eerste instantie in te zetten op een anterieure overeenkomst en gezien de complexiteit



van het publiekrechtelijke spoor voert het te ver om daar in deze nota verder op in te gaan. In voorkomende gevallen zal deze wettelijke regelgeving wel worden gevolgd.

3. Ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving

In de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg zijn onze doelen en ambities vastgelegd voor de (midden)langetermijn. De doelen en ambities geven weer in welke richting de gemeente Soest zich zou moeten ontwikkelen richting 2040. De visie bevat zowel de (ruimtelijke) kwaliteiten van de gemeente en als de (maatschappelijke) opgaven die voorliggen en het spanningsveld tussen beiden. Om vanuit dit kader nader invulling te geven aan de daarin gestelde doelen en ambities wordt de Omgevingsvisie uitgewerkt in diverse omgevingsprogramma's. Deze programma's zijn momenteel in voorbereiding en het doel is om een aantal programma's eind 2023 gereed te hebben. Zodra een omgevingsprogramma's is vastgesteld wordt hier in dit hoofdstuk per paragraaf een toelichting over opgenomen. In deze omgevingsprogramma's dient de functionele samenhang tussen de investering en het potentiële profijt voor bouwplannen te worden onderbouwd. Bij het ontbreken van functionele samenhang is er namelijk geen grondslag voor het verhalen van een financiële bijdrage.

3.1 Omgevingsprogramma Mobiliteit

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

3.2 Omgevingsprogramma Water, Riolering en Klimaatadaptatie

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

3.3 Omgevingsprogramma Wonen

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

3.4 Omgevingsprogramma Energietransitie

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

3.5 Omgevingsprogramma Groen

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

3.6 Overige investeringen

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma's.



4. Wijze van berekening financiële bijdrages

Een gemeente kent verschillende vormen van financiering voor haar ruimtelijke opgaven. Een deel van de investeringsopgave kan worden gedekt via subsidies en bijdrages vanuit andere (overheids-)partijen. Daarnaast kan een deel van de investeringsopgave worden gedekt uit de reguliere vervangingsbudgetten in het kader van 'werk met werk maken'. Tot slot komt een deel van de financiering vanuit nieuwe bouwplannen en de reeds gerealiseerde bouwplannen. De nieuwe bouwplannen dragen bij via de regeling kostenverhaal en regeling financiële bijdrage. De bijdrage voor de bestaande bouwplannen wordt gedaan vanuit specifieke reserves of de algemene middelen.

Zoals in hoofdstuk 2 reeds is benoemd, krijgt de financiële bijdrage onder de Omgevingswet een afdwingbaar karakter. Dit heeft ons ertoe bewogen om bij nieuwe bouwplannen de regeling financiële bijdrage ook standaard onderdeel te laten uitmaken van de contractering met initiatiefnemers. Daarnaast dragen ook nieuwe gemeentelijke grondexploitaties op een evenredige wijze bij aan de regeling financiële bijdrage.

We gaan in dit kader uit van de financiële bijdrage ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (4.1). Verder zal een toelichting komen op de systematiek van de financiële bijdrage ter realisatie van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad (4.2). We onderzoeken in de loop van het 2023 middels het omgevingsprogramma 'Wonen' en de herziening van de doelgroepenverordening of deze regeling ook daadwerkelijk in Soest zal worden ingezet.

De financiële bijdrage dient een proportionele bijdrage te leveren aan de realisatie van de verschillende categorieën gebiedsoverstijgende voorzieningen die binnen de gemeentegrenzen gerealiseerd worden. Een opsomming van de verschillende categorieën waarvoor een financiële bijdrage kan worden ingezet zijn benoemd in bijlage A3.

De gemeente Soest zet het verhalen van kosten in het kader van de financiële bijdrage ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving met name in voor woningbouwontwikkelingen. Dit omdat de meeste investeringen veelal worden gedaan ten behoeve van woongebieden en omdat het aandeel werklocaties zeer beperkt is in vergelijking met de woningbouwopgave. In de loop van 2023 zal de gemeente Soest definitief beoordelen of de financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkeling ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving enkel en alleen voor woningbouwontwikkelingen geldt.

In paragraaf 4.1 wordt toegelicht op welke wijze de berekening van de financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving plaatsvindt. Deze berekening zal waar mogelijk worden opgesteld op basis van openbaar beschikbare en objectieve gegevens zoals: inwonersaantallen, woningaantallen en WOZ-waardes. Voor onderdelen waar geen openbare gegevens beschikbaar voor zijn, tracht de gemeente deze zo goed als mogelijk zelf in te schatten. In paragraaf 4.2 wordt de systematiek van de financiële bijdrage ter realisatie van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad geïntroduceerd. Tot slot wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op de besteding, verantwoording en de actualisatie van de financiële bijdrage(s).

4.1 Financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving

Om te komen tot de hoogte van de financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving dient een aantal stappen doorlopen te worden. Figuur 6 geeft een overzicht van deze stappen. In het vervolg van deze paragraaf worden deze stappen een voor een toegelicht. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de werking van de systematiek en niet om de concrete uitwerking van de systematiek. Dit laatste zal pas plaatsvinden tijdens de eerstvolgende actualisatie van de voorliggende nota.





Figuur 6: Stappenplan om te komen tot de hoogte van de financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving

Stap 1

Om de kwaliteit van de leefomgeving op peil te houden en te verbeteren doen we (aanvankelijk) tot aan 2040 investeringen ten behoeve van een groot aantal ruimtelijke opgaven binnen de gemeente (In bijlage B4 wordt ruimte geboden om bij de eerstvolgende actualisatie van deze nota een nadere uitwerking van de hoogte van de investeringsopgave en de bijbehorende onderbouwing op te nemen). De raming van de totale investeringsopgave wordt jaarlijks geactualiseerd.

Binnen de investeringsopgave wordt onderscheid gemaakt tussen investeringen die zijn opgenomen in een door college van burgemeester en wethouders (college van B en W) vastgesteld omgevingsprogramma. Dit betreft de zogenaamde 'harde' investeringen. Daarnaast is er een categorie investeringen waarvan de verwachting is dat deze in de (nabije) toekomst in een door het college van B en W vastgesteld omgevingsprogramma worden opgenomen, de zogenaamde 'zachte' investeringen. Tot slot is er een categorie van investeringen waarvan we niet weten hoe deze eruit komen te zien. Voor de volledigheid is in deze nota wel al ruimte opgenomen om deze investering te benoemen. Voor deze categorie geldt echter dat nog te veel onduidelijk is om deze investeringen onderdeel te laten uitmaken van de financiële bijdrage. In tabel 1 wordt aangegeven op welke wijze deze drie investeringscategorieën onderdeel uitmaken van de berekening van de financiële bijdrage. Voor harde investeringen geldt dat de kosten van de investering voor 100% meetellen in de berekening, voor zachte investeringen geldt dat de kosten van de investering voor 50% meetellen in de berekening en de investeringen die in de toekomst nader uitgewerkt dienen te worden tellen voor 0% mee in de berekening.



Tabel 1: Verschillende investeringscategorieën

Investeringscategorie	Omschrijving	% onderdeel van de berekening
Nader uit te werken in de toekomst	Er is op dit moment nog onvoldoende duidelijk t.a.v. de investering om deze onderdeel van de regeling financiële bijdrage uit te laten maken.	0%
Zacht	Worden naar verwachting onderdeel van een op een later moment vast te stellen omgevingsprogramma.	50%
Hard	Zijn onderdeel van een vastgesteld omgevingsprogramma.	100%

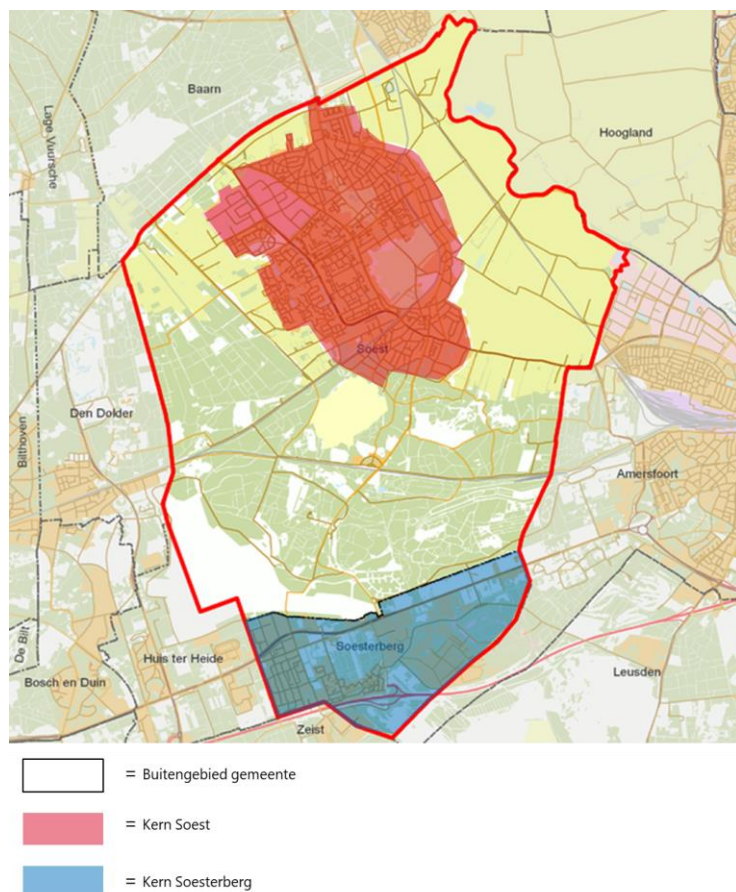
Beleidskeuze: Verschillende investeringscategorieën

De gemeente Soest maakt onderscheid tussen investeringen die een grote mate van zekerheid kennen (harde investeringen), investeringen die nog niet volledig zeker zijn (zachte investeringen) en investeringen die nog nader uitgewerkt dienen te worden.

Dit betreft zowel een continuering als een wijziging van het huidige beleid.

Stap 2

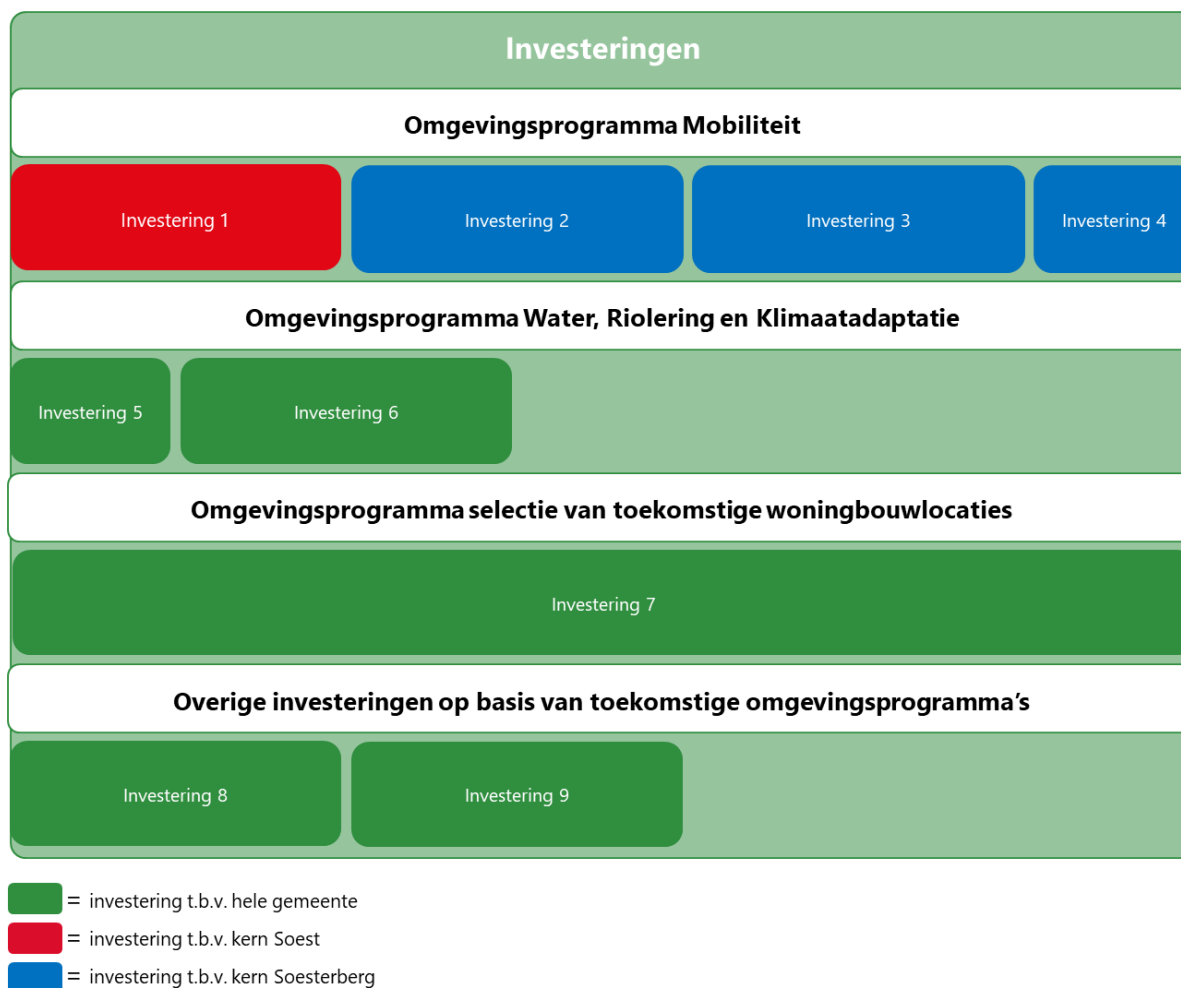
Gezien de aard van de gemeente Soest met haar twee kernen en een groot buitengebied is gekozen voor een systematiek waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen deze verschillende gebieden. Hierdoor dragen bouwplannen in de ene kern niet bij aan investeringen waarbij het profijt volledig toe te rekenen is aan de andere kern en omgekeerd. Op deze manier zijn alleen de bouwplannen die profiteren van bepaalde investeringen degene die er (mede) voor betalen. In figuur 7 is een kaart opgenomen waarop het onderscheid is gemaakt tussen de verschillende gebieden.



Figuur 7: Overzichtskaart verschillende gebieden binnen de gemeente Soest



In figuur 8 is een voorbeeld opgenomen van de wijze waarop de verschillende investeringen, die in de nog vast te stellen omgevingsprogramma's worden geïntroduceerd, gepresenteerd kunnen worden. De investeringen overeenkomstig aan de hand van kleuren, overeenkomstig met de kleuren zoals gebruikt in figuur 7, onderverdeeld naar de verschillende geografische gebieden. Op basis hiervan kan men in één oogopslag zien of een investering dient t.b.v. het verbeteren van de fysieke leefomgeving van de kern Soest, de kern Soesterberg of de hele gemeente.



Figuur 8: Totaaloverzicht met investeringen ter verbetering van de fysieke leefomgeving

Bij een eerstvolgende actualisatie dient het overzicht van de investeringsopgave van de gemeente Soest in de komende jaren, zoals opgenomen in bijlage B4, nader uitgewerkt te worden. Bijlage B4 bevat een overzicht waarin de bruto bijdrage omgerekend wordt naar een netto bijdrage en alvorens de bijdrage naar rato van het percentage 'nieuwe dorp' wordt toegerekend aan de nieuwe bouwplannen. Om te komen van de bruto bijdrage tot de netto bijdrage worden van de totale investeringskosten andere bijdrages afgetrokken. Dit kunnen subsidies of bijdrages van externe partijen zijn, maar het kan ook gaan om een bijdrage vanuit het meerjarigonderhoudsbudget. Hiervan is sprake als werk met werk gemaakt wordt. In dat geval draagt de team realisatie de kosten die zij normaal gesproken had gemaakt in het kader van de onderhoudsopgave bij aan de investering in de fysieke leefomgeving. Ook worden eventuele revenuen uit gebruikerstarieven op de investeringskosten in mindering gebracht. De netto investeringsbedragen omvatten dus alleen de publieke onrendabele top van een investering. Tevens is in de tabel opgenomen in welke investeringscategorie, hard, zacht of nader te bepalen, de investering valt. Tot slot wordt de netto bijdrage dan verdeeld over de bestaande en nieuwe bouwplannen.



Stap 3

Voor de financiële bijdrage geldt dat de investeringen niet kunnen worden toegerekend op basis van de PTP-criteria. Om die reden bepalen we de toerekenbaarheid op basis van de verhouding tussen bestaande en nieuwe bouwplannen. Deze verhouding wordt voor de drie geïdentificeerde gebieden afzonderlijk bepaald. In tabel 2 is ruimte gereserveerd voor een overzicht van deze verhouding voor de drie verschillende gebieden. Om tot deze percentages te komen, worden de woningaantallen van nieuwe bouwplannen, afgezet tegen de bestaande woningaantallen binnen de gemeente. Ook hier geldt het verschil tussen harde en zachte planvoorraad. Waarbij harde planvoorraad ontwikkelingen betreft waar al een ruimtelijk besluit voor genomen is. De aantallen binnen dit type ontwikkelingen tellen voor 100% mee, de aantallen binnen de zachte planvoorraad tellen voor 50% mee en de aantallen binnen de categorie nader te bepalen tellen voor 0% mee. Om tot de percentages in tabel 2 te komen is in bijlage B2 een tabel opgenomen die jaarlijks geactualiseerd dient te worden.

Tabel 2: Verhouding bestaande dorp versus nieuwe dorp

Kostenverhaalsgebied	Bestaand %	Nieuw %	Totaal %
Kern Soest	x	1 - x	100%
Kern Soesterberg	y	1 - y	100%
Gemeente Soest	z	1 - z	100%

Stap 4

Woningen in bepaalde segmenten genereren hogere grondopbrengsten dan woningen in andere segmenten. We achten het om deze reden redelijk en billijk dat er naar evenredigheid van de grondopbrengsten een bijdrage wordt gedaan aan de onder stap 2 genoemde investeringen. In de berekening wordt dan ook onderscheid gemaakt tussen de gemiddelde grondwaarde van de verschillende woonsegmenten en worden hier aparte wegingsfactoren aan gekoppeld. Hierbij is het uitgangspunt dat een woning in het sociale segment een wegingsfactor van 1 heeft. De wegingsfactoren van de overige woonsegmenten worden gerelateerd aan een woning in het sociale segment. Voor het bepalen van de gemiddelde grondwaarde worden de gemiddelde WOZ-waardes binnen de gemeente Soest gebruikt. Om van WOZ-waarde naar grondwaarde te komen, is gebruik gemaakt van de grondquotebenadering. Deze methode gaat ervan uit dat de grondwaardes een vast percentage van de marktwaarde exclusief btw bedragen. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat woningen in het dure segment een hogere grondquote hebben dan woningen in het sociale segment⁸. In tabel 3 is ruimte gereserveerd om de berekening van de verschillende wegingsfactoren inzichtelijk te maken. Om tot de wegingsfactoren in tabel 3 te komen is in bijlage B3 een tabel opgenomen die jaarlijks geactualiseerd dient te worden.

Grondquote

Het aandeel van de grondwaarde als onderdeel van de v.o.n.-prijs/beleggingswaarde van een woning, exclusief btw.

Tabel 3: Berekening wegingsfactoren per vastgoedtype

	Gemiddelde WOZ-waardes (incl. btw)	Gemiddelde grondwaarde (excl. btw)	Wegingsfactor
Duur	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Midden	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Sociaal	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

Stap 5

Aan de hand van de totale ontwikkelopgave in de verschillende kernen en de gehele gemeente tot 2040 wordt het totaal aantal wegingsfactoren binnen de drie gebieden bepaald. Door het aantal wegingsfactoren te delen door de totale investeringsopgave binnen de drie verschillende gebieden wordt de prijs per wegingsfactor bepaald. In tabel 4 is ruimte gereserveerd om dit voor elke van de drie gebieden weergegeven.

⁸ Wat is grond waard? Stec Groep aan opdrachtgever VNG



Tabel 4: Prijs per wegingsfactor

Kern Soest	Aantal woningen	Aantal wegingsfactoren
<i>Sociaal</i>	n.t.b.	n.t.b.
<i>Midden</i>	n.t.b.	n.t.b.
<i>Duur</i>	n.t.b.	n.t.b.
Totaal	n.t.b.	n.t.b.
Prijs per wegingsfactor		n.t.b.

Kern Soesterberg	Aantal woningen	Aantal wegingsfactoren
<i>Sociaal</i>	n.t.b.	n.t.b.
<i>Midden</i>	n.t.b.	n.t.b.
<i>Duur</i>	n.t.b.	n.t.b.
Totaal	n.t.b.	n.t.b.
Prijs per wegingsfactor		n.t.b.

Gemeente soest	Aantal woningen	Aantal wegingsfactoren
<i>Sociaal</i>	n.t.b.	n.t.b.
<i>Midden</i>	n.t.b.	n.t.b.
<i>Duur</i>	n.t.b.	n.t.b.
Totaal	n.t.b.	n.t.b.
Prijs per wegingsfactor		n.t.b.

Stap 6

De meeste ontwikkelingen binnen de gemeente Soest worden toegerekend aan een van de twee kernen, Soest of Soesterberg. Het is echter ook mogelijk dat er een ontwikkeling in het buitengebied plaatsvindt. Voor deze drie gebieden is er een aparte prijs per wegingsfactor bepaald. In tabel 5 is ruimte geboden om een overzicht op te nemen van de prijs per woningsegment voor de drie verschillende ontwikkelgebieden.

Tabel 5: Prijs per vastgoedtype voor de drie verschillende gebieden

Prijs per woonsegment	Bijdrage kern Soest	Bijdrage kern Soesterberg	Bijdrage buitengebied
<i>Sociaal</i>	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
<i>Midden</i>	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
<i>Duur</i>	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

Op basis van deze tabel kan worden bepaald wat de bijdrage van een te ontwikkelen bouwplan in een specifiek gebied in de gemeente Soest is aan de regeling Financiële bijdrage. In bijlage A5 (voorbeeld 4) wordt inzichtelijk gemaakt wat dit bij fictieve bedragen voor een fictief bouwplan van 30 woningen in de kern Soesterberg betekent.

4.2 Financiële bijdrage ter realisatie evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

We hechten grote waarde aan een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Om die reden heeft de gemeente in de doelgroepenverordening Soest 2021 een verdeling tussen de verschillende woonsegmenten vastgesteld. Bouwplannen dienen in de regel aan deze verdeling te voldoen. Bij het opstellen van deze nota is in de doelgroepenverordening 2021 opgenomen dat nieuwe ontwikkeling in de kern Soest moeten voldoen aan de verhouding 45-5-50 tussen woningen in respectievelijk het sociale, midden en dure segment. Nieuwe ontwikkelingen in de kern Soesterberg moeten voldoen aan de verhouding 20-80 tussen woningen in respectievelijk het sociale of middensegment en het dure segment⁹. Vanwege de opgave vanuit het Rijk om vanaf 2025 2/3^e betaalbare woningen te realiseren en 30% sociale woningen binnen de bestaande woningvoorraad te hebben, is er een start gemaakt met de herziening van de doelgroepenverordening. Deze herziene doelgroepenverordening behelst een verhoging van de

⁹ Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021



verhouding sociale en middensegment ten opzichte van het dure segment. Daarnaast worden de verhoudingen in Soest en Soesterberg gelijk.

Onder de Omgevingswet wordt het mogelijk een financiële bijdrage in rekening te brengen bij bouwplannen die niet kunnen voldoen aan de realisatie van het percentage sociale huurwoningen zoals beschreven in de doelgroepenverordening. Binnen deze regeling betaalt de initiatiefnemer een bijdrage voor de extra grondwaarde die hij of zij ontvangt ten opzichte van de situatie waarbij wel conform de doelgroepenverordening wordt ontwikkeld. Ook bij deze regeling is de macroaftopping van toepassing. De bijdrage kan dus nooit hoger zijn dan dat businesscase van de ontwikkeling toelaat.

Het niet voldoen aan de doelgroepenverordening kan allerlei oorzaken kennen. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat op een bepaalde plek in de gemeente Soest behoefte is aan woningen in een bepaald woonsegment. Ook is het mogelijk dat het totaal aantal woningen niet precies volgens de eerdergenoemde verhoudingen te verdelen is. Verder is het denkbaar dat een initiatiefnemer, zeker bij kleine ontwikkelingen, het aandeel sociale woningen niet afgezet krijgt.

Na de vaststelling van de herziene doelgroepenverordening zal onderzocht worden of deze regeling wordt ingezet in Soest. Indien deze regeling wordt ingezet, zullen de bijdrages afhankelijk van de situatie worden verzameld onder de balanspost 'overige nog te ontvangen bedragen' binnen de overlopende activa of onder de balanspost 'overige vooruit ontvangen bijdragen' binnen de overlopende passiva. Deze financiële bijdrage kan dan weer gebruikt worden om binnen andere ontwikkelingen extra sociale woningen te realiseren, wat nodig is om op gemeenteniveau te blijven voldoen aan de verhouding uit de doelgroepenverordening. Voor zowel private bouwplannen als voor gemeentelijke bouwplannen geldt dat zij dienen bij te dragen aan de financiële bijdrage, maar ook een beroep kunnen doen op de financiële bijdrage als er meer sociale huurwoningen worden ontwikkeld dan is voorgeschreven in de doelgroepenverordening. In bijlage A5 (voorbeeld 3) is een fictieve casus uitgewerkt waarin deze financiële bijdrage aan de orde is.

4.3 Besteding

Na het opleggen en innen van de financiële bijdragen, hebben we de verplichting om de ontvangen bedragen voor de juiste doeleinden te benutten, hier jaarlijks verantwoording over af te leggen en, nadat alle financiële bijdrages onherroepelijk zijn opgelegd en geïnd of nadat alle werken en werkzaamheden zijn afgerond, een eindafrekening op te stellen. Tevens is het mogelijk voor degene die een financiële bijdrage heeft betaald om voorafgaand aan het moment waarop de gemeente verplicht is de definitieve eindafrekening op te stellen een tussentijdse eindafrekening aan te vragen. De initiatiefnemer kan tenminste vijf jaar na het moment van betalen om een tussentijdse eindafrekening vragen.

Beleidskeuze: Financiële bijdrage

We roepen een Financiële bijdrage in het leven (maar nog niet voor het onderdeel compensatiefonds woningbouw).

Dit betreft de aanpassing van het huidige beleid.

De gemeenteraad stort de financiële bijdrages op specifieke posten binnen de gemeente balans. Op deze manier zijn we in staat om op de juiste wijze verantwoording af te leggen over de ontvangen bedragen in relatie tot de bestedingen.

De financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving is opgebouwd uit een groot aantal verschillende bestedingsdoeleinden. Het kan zijn dat de kosten voor één van deze doeleinden lager uitvalt dan waar in de oorspronkelijke raming vanuit was gegaan. We behouden ons het recht voor om de financiële bijdrage te verevenen met hogere kosten voor andere in deze nota opgenomen bestedingsdoeleinden aan de fysieke leefomgeving. Indien er geen sprake is van hogere kosten, dan zal degene die de financiële bijdrage heeft betaald onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op een terugbetaling.



Beleidskeuze: Verevening financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving

We verevenen tussen verschillende investeringen die vallen onder de financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

Dit betreft een wijziging van het huidige beleid.

Een gemeente is verplicht een eindafrekening op te stellen in het geval kosten zijn verhaald via een kostenverhaalsbeschikking. Indien het kostenverhaal plaatsvindt op basis van een anterieure of posterieure overeenkomst dan is het opstellen van een eindafrekening niet nodig. De systematiek van de eindafrekening voor de financiële bijdrage is vergelijkbaar met die van het kostenverhaal en gaat ook via de kostenverhaalsbeschikking. In bijlage A4 wordt nader ingegaan op de onderwerpen besteding, verantwoording en eindafrekening.

4.4 Actualisatie financiële bijdrage

In bijlage B van deze nota wordt als het ware een foto gemaakt van de geraamde financiële bijdragen op een specifiek moment in de tijd. In de vorige paragrafen is toegelicht dat de berekening van deze bijdragen van een aantal inputvariabelen afhankelijk zijn. Deze variabelen kunnen over de tijd wijzigen. Het is daarom van belang dat de bijlagen uit categorie B van deze nota periodiek, het liefst jaarlijks, geactualiseerd worden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop we de verschillende onderdelen van de berekeningen jaarlijks actualiseren. Conform de financiële verordening dient deze nota daarnaast eens in de vier jaar compleet te worden herzien. Met de vierjaarlijkse herziening kunnen de grote thema's en ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling en de praktijk van het kostenverhaal worden meegenomen. Bijlage B bevat alle onderdelen die van belang zijn voor het bepalen van de hoogte van de financiële bijdragen. Door middel van het jaarlijks herzien van deze bijlage zorgen we ervoor dat de bijdragen die wij in rekening brengen actueel zijn en dat de gevraagde bijdragen in verhouding staan tot zowel de investeringsopgave als het geplande aantal nog te realiseren bouwplannen.

4.4.1 Actualisatie financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving

Investeringsopgave

De harde investeringsopgave wordt geactualiseerd op basis van de vigerende omgevingsvisie en omgevingsprogramma's. Indien actualisatie of vaststelling van de omgevingsvisie en omgevingsprogramma's leidt tot een andere investeringsopgave, dan wordt de berekening daarop aangepast. Dit kan zowel betekenen dat gebiedsoverstijgende voorzieningen aan de investeringsopgave worden toegevoegd als geschrapt. Verder worden de investeringen jaarlijks geïndexeerd naar het huidige prijspeil. Hiervoor wordt per investering maatwerk geleverd met betrekking tot de keuze voor het indexcijfer.

Verhouding bestaande en nieuwe bouwplannen

De verhouding tussen de bestaande en nieuwe bouwplannen wordt geactualiseerd door een inventarisatie te maken van de toevoeging van het aantal woningen tot aan de tijdshorizon van de omgevingsvisie. De huidige visie reikt tot 2040. Deze aantallen worden afgezet tegen het bestaande aantal woningen. Deze verhouding wordt afzonderlijk bepaald voor de kern Soest, kern Soesterberg en de hele gemeente.

WOZ-waardes

Bij de gemeentelijke afdeling belastingen worden jaarlijks de WOZ-waardes per vastgoedcategorie opgevraagd. Deze dienen gefilterd te worden op objecten met enkel een woonfunctie. Verder dient onderscheid gemaakt te worden tussen woningen met een WOZ-waarde in het sociale, midden en dure segment. Hieruit volgt de gemiddelde WOZ-waarde per woningsegment. Door hierop de btw in mindering te brengen, kan daarna aan de hand van de grondquotes, zoals opgenomen in tabel 6, de gemiddelde grondwaarde per woningsegment worden berekend. De grondquotes dienen ook jaarlijks getoetst en indien nodig geactualiseerd te worden aan de hand van marktgegevens. Op basis van deze gegevens zijn de verschillende wegingsfactoren per woningsegment te bepalen.



Tabel 6: Gehanteerde grondquotes per woningsegment

Woonsegment	Grondquote
Duur	38%
Midden	25%
Sociaal	13%

Woningbouwprogramma per gebied

Om het totaal aantal gewogen eenheden te bepalen, moet het woningbouwprogramma in kaart gebracht te worden voor de kern Soest, de kern Soesterberg en de hele gemeente Soest. Door deze gegevens te vermenigvuldigen met de wegingsfactoren per woningsegment ontstaat het totaal aantal gewogen eenheden binnen de drie ontwikkelgebieden. Tot slot wordt het totaal aantal gewogen eenheden per ontwikkelgebied gedeeld door de bijbehorende investeringsopgave om tot de prijs per woonsegment voor de verschillende ontwikkelgebieden te komen.

Beleidskeuze: Jaarlijkse actualisatie financiële bijdrage

De gemeente Soest kiest ervoor om de financiële bijdrage conform de in paragraaf 4.4 beschreven uitgangspunten te actualiseren.

Dit betreft een wijziging van het huidige beleid.



5. Overgangsregeling

In hoofdstuk twee van deze nota is de Soesterse kostenverhaalssystematiek toegelicht zoals deze zal gelden vanaf begin 2024. Op dat moment is de Omgevingswet naar alle waarschijnlijkheid definitief in werking getreden en hebben we de eerste omgevingsprogramma's vastgesteld. Vanaf dat moment staan we ook aan de lat om de kostenverhaalsmogelijkheden die onder de Omgevingswet geboden worden toe te passen. Tot die tijd is een overgangsregeling van kracht. Deze regeling sluit aan bij de kostenverhaalssystematiek zoals die onder de huidige Wro geldt. In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen beschreven op welke wijze de overgangsregeling wordt toegepast. Dit doen we aan de hand van een vergelijkbaar schema dat eerder in paragraaf 2.2 is weergegeven..

Ook onder de overgangsregeling kiezen we bij faciliterend grondbeleid in eerste instantie voor het verzekeren van het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst. In figuur 9 is weergegeven welke stappen we op hoofdlijnen doorlopen bij het bepalen van de kostenverhaalsbijdrage in het anterieure spoor onder de overgangsregeling.

Figuur 9: De stappen binnen de Soesterse kostenverhaalssystematiek onder de overgangsregeling



In het publiekrechtelijke spoor dient aan deze stappen nog een aantal extra stappen te worden toegevoegd. Hierbij valt te denken aan het bepalen van inbrengwaardes, het bepalen van verkoopopbrengsten, het omslaan van de opbrengsten naar de verschillende bouwplannen en het bepalen van zowel een bruto als netto exploitatiebijdrage. Aangezien ons beleid is om in eerste instantie in te zetten op een anterieure overeenkomst en gezien de complexiteit van het publiekrechtelijke spoor voert het te ver om daar in deze nota verder op in te gaan. In voorkomende gevallen zal deze wettelijke regelgeving wel worden gevolgd

Voor de financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen hanteert de gemeente Soest een vaste staffel. Deze staffel is opgesteld op basis van de investeringen die de gemeente conform het vigerend beleid zoals het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) in de fysieke leefomgeving doet. De staffel is opgenomen in tabel 7. Het uitgangspunt bij deze staffel is dat de verschillende te ontwikkelen vastgoedcategorieën naar rato van hun verdienpotentie bijdragen. Dit betekent dat voor de bouw van een woning in de vrije sector een hogere bijdrage wordt betaald dan voor de bouw van een woning in het sociale segment.



Tabel 7: Staffel financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen

Categorie	Bijdrage
Woningbouw: v.o.n.-prijs < € 200.000	€ 1.000 per woning
Woningbouw: v.o.n.-prijs € 200.000 - € 350.000	€ 3.000 per woning
Woningbouw: v.o.n.-prijs € 350.000 - € 500.000	€ 4.000 per woning
Woningbouw: v.o.n.-prijs > € 500.000	€ 6.000 per woning
Maatschappelijke functies	€ P.M. per 250 m ² bvo
Bedrijfsruimte (vanaf 1.000 m ²)	€ P.M. per 250 m ² bvo



Bijlage A1. Kostensoortenlijsten Besluit ruimtelijke ordening

De kostensoortenlijst geeft aan wat verstaan wordt onder investeringen in voorzieningen.

Bijlage A1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Verwijzing Bro Kostensoorten

Artikel 6.2.3

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.



Bijlage A1.2.: Kostensoortenlijst Omgevingsbesluit (o.b.v. art. 8.13 Ob)

De term 'voorziening' is in de Ow vervangen door 'werken, werkzaamheden en maatregelen'. Onder de Ow wordt de kostensoortlijst daarnaast uitgebreid met investeringen met betrekking tot warmtenetwerken, gebouwde fietsenstallingen en faciliteiten voor ondergrondse opslag van huishoudelijk afval.

Verwijzing Omgevingswet	Kostensoorten
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 bouwactiviteit of 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;
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, andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en tunnels, duikers, kades, steigers, en bouwwerken; 2°. infrastructuur voor openbaar vervoer voorzieningen 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 wet
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 de opsomming onder A	
B1	De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid;
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 A2: Kostenverhaal

Bijlage A2.1. Kostenverhaal onder de Wro

Op grond van de Wro heeft de gemeente de verplichting om kosten te verhalen bij particuliere zelfrealisatoren¹⁰. Dit kan via het vrijwillige, privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst) of het dwingende publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan). De Wro biedt een kader voor een financiële bijdrage door de initiatiefnemer als deze een anterieure overeenkomst met de gemeente sluit. Slechts als het kostenverhaal met alle grondeigenaren (anderszins) verzekerd is én het stellen van locatie-eisen niet nodig is, dan kan de gemeenteraad - bij besluit - afzien van het publiekrechtelijk kostenverhaalinstrumentarium.

De Wro maakt onderscheid tussen gebiedseigen kosten en kosten met een gebiedsoverstijgende functie. De kosten die te verhalen vallen, zijn op basis van de kostensoortenlijst.

Indien de gemeente de kosten verhaalt middels een exploitatieplan dan wordt dit gelijktijdig met een bestemmingsplan vastgesteld. In het exploitatieplan is een exploitatieopzet opgenomen met het uitgangspunt dat de gemeente optreedt als enige exploitant. Onderdeel van het exploitatieplan kan een bijdrage zijn aan 'bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen'. De bijdrage dient te worden vastgesteld op basis van een cumulatieve toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Het bepaalde in het exploitatieplan biedt de basis voor posterieure overeenkomsten of financiële bepaling via de omgevingsvergunning. Een posterieure overeenkomst betreft een privaatrechtelijke overeenkomst na het vaststellen van het exploitatieplan. Hierbij is de contractvrijheid zoals die in de anterieure fase bestaat niet meer aanwezig. Een posterieure overeenkomst mag namelijk niet afwijken van het exploitatieplan. Het kan toch aantrekkelijk zijn voor gemeenten en private partijen om een posterieure overeenkomst te sluiten omdat er zaken afgesproken kunnen worden die geen onderdeel uitmaken van het exploitatieplan. Ook kan er in een posterieure overeenkomst gekozen worden voor een nadere uitwerking/detaillering t.o.v. het exploitatieplan.

Bovenwijkse voorzieningen (art. 6.13 lid 6 Wro)

De bovenwijkse voorzieningen zijn zowel vrijwillig via een anterieure overeenkomst verhaalbaar alsook afdwingbaar via een exploitatieplan. De drie toetsingscriteria zijn hierop van toepassing. Zowel nieuwe bouwplannen als bestaande woningen) worden meegenomen in de verdeling en toerekening van de bovenwijkse voorzieningen. We spreken in de praktijk van een bovenwijkse voorziening als een exploitatiegebied profijt heeft van een voorziening, de voorziening daaraan ook toe te rekenen valt en het proportionaliteitsaandeel op een lager percentage uitkomt dan 100%.

Bij een bovenwijkse voorziening moet het gaan om een nieuwe voorziening of om een aanpassing van een bestaande voorziening, niet zijnde onderhoud. De situatie kan zich voordoen dat voor de aanleg van voorzieningen subsidies en/of andere bijdragen beschikbaar zijn. Subsidies en/of andere bijdragen moeten als een opbrengst worden aangemerkt en komen in mindering op de kosten voor de aanleg van de voorzieningen. Voor deze voorzieningen worden deels exploitatiebudgetten ingezet.

Bovenplanse voorzieningen (art. 6.13 lid 7 Wro)

Voor een mogelijke bovenplanse verevening moet in de structuurvisie de basis zijn gelegd door benoeming van ruimtelijke ontwikkelingen met een functionele en ruimtelijke samenhang. De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit gelden hierbij en moeten geobjectiveerd worden.

Financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling (art. 6.24 lid 1 Wro)

De bijdrage is vrijwillig en de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit gelden hier in beginsel niet. Het gaat hierbij om investeringen in belangrijke fysieke maatschappelijke functies binnen de gemeente zoals bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen. De investeringen die hiermee gemoeid zijn kunnen gelegen zijn buiten het betreffende exploitatiegebied. Een vereiste is dan wel dat de functionele samenhang tussen de bestemmingswijziging en de ruimtelijke ontwikkeling gemotiveerd en inzichtelijk zijn gemaakt in de structuurvisie.

Onderstaand is een samenvatting weergegeven van bovenstaande kosten.

¹⁰ Afdeling 6.4 'grondexploitatie' Wro



Vormen van kostenverhaal Wro			
Gebiedseigen kosten (Artikel 6.2.3 - 6.2.5 Bro)	Bovenwijkse voorzieningen (Artikel 6.13 lid 6 Wro)	Bovenplanse voorzieningen (Artikel 6.13 lid 7 Wro)	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (Artikel 6.24 lid 1 Wro)
Kosten moeten onderdeel zijn van de kostensoortenlijst. Het gaat onder andere om kosten zoals plankosten, kosten bouw- en woonrijp maken, planschade, etc. Conform PTP-criteria voor 100% toe te rekenen aan het exploitatiegebied. De kosten worden voor elk project apart in kaart gebracht.	Kosten moeten onderdeel zijn van de kostensoortenlijst. Het gaat onder andere om kosten die gemaakt worden in het kader van gebiedsoverstijgende voorzieningen. Hierbij valt onder andere te denken aan rotondes, ontsluitingswegen of geluidsschermen. Deze kosten worden gemaakt ten behoeve van meerdere exploitatiegebieden. Op basis van de PTP-criteria zijn deze kosten daarom nooit voor 100% toe te rekenen aan één specifiek exploitatiegebied. Ook is het mogelijk dat de bestaande stad profiteert van deze investeringen en het is daarom mogelijk om een deel van de kosten aan de algemene dienst toe te rekenen. De kosten worden voor elk (cluster van) project(en) apart in kaart gebracht.	Bij bovenplanse verevening kunnen vanuit winstgevende plannen, bijdragen worden verlangd om tekorten op verliesgevende locaties (deels) te dekken. Voor een mogelijke bovenplanse verevening moet in de structuurvisie de basis zijn gelegd door benoeming van ruimtelijke ontwikkelingen met een functionele en ruimtelijke samenhang. De PTP-criteria gelden hierbij en moeten aanbevolen worden	De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer overeenkomen op basis van vrijwilligheid. De PTP-criteria gelden gelden hierbij in beginsel niet. Het gaat hierbij om investeringen in belangrijke fysieke maatschappelijke functies binnen de gemeente zoals bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen. De investeringen die hiermee gemoeid zijn kunnen gelegen zijn buiten het betreffende exploitatiegebied. Een vereiste is dan wel dat de functionele samenhang tussen de bestemmingswijziging en de ruimtelijke ontwikkeling gemotiveerd en inzichtelijk zijn gemaakt in de structuurvisie.

Figuur A: Samenvatting alle hoofdkostensoorten onder de Wro



Bijlage A2.2. Kostenverhaal onder de Omgevingswet (Ow)

Naar verwachting treedt de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking. Via de Aanvullingswet Grondeigendom wordt een nieuw stelsel van het kostenverhaal binnen de Omgevingswet geïntroduceerd om meer flexibiliteit aan het kostenverhaal toe te brengen dan in de huidige systematiek onder de Wro. Het kostenverhaal binnen de Ow valt onder de afdelingen 13.6 'kostenverhaal' en afdeling 13.7 'financiële bijdrage'.

In de aankomende Omgevingswet wordt voor het kostenverhaal onderscheid gemaakt tussen twee typen ontwikkelingen: integrale gebiedsontwikkeling en organische gebiedsontwikkeling. Wanneer sprake is van een eindbeeld bij een gebiedsontwikkeling binnen een bepaalde looptijd ('tijdvak'), dan is sprake van 'integrale gebiedsontwikkeling'. In de kern is dit in feite de huidige werkwijze binnen de Wro. Wanneer er geen sprake is van een eindbeeld ('zonder tijdvak') dan is er sprake van een organische gebiedsontwikkeling. Voor alle hoofdkostensoorten is er onder de Ow zowel kostenverhaal mét als zonder tijdvak mogelijk.

De systematiek voor het kostenverhaal 'zonder tijdvak' is anders dan de huidige praktijk onder de Wro. Omdat er geen zicht is op het eindbeeld wordt gewerkt met een kostenplafond voor alleen de aanleg van publieke voorzieningen (de openbare ruimte). De kostenverhaalsbijdrage mag daarbij niet meer zijn dan de waardevermeerdering van de grond als gevolg van een activiteit. De eindafrekening mag al na vijf jaar plaatsvinden. Onder de nieuwe Omgevingswet vervalt het exploitatieplan als afzonderlijk instrument. De exploitatieopzet als basis voor de exploitatiebijdrage wordt namelijk integraal opgenomen in het omgevingsplan. Verder vervalt de kostensoort 'bovenplanse voorziening'. De gemeente heeft in deze nota hier al op geanticipeerd. Tot slot zal een verplichte betaling van de exploitatiebijdrage niet meer via de omgevingsvergunning plaatsvinden, maar via een 'beschikking bestuursrechtelijke geldschuld'. De systematiek van de vrijwillige, anterieure overeenkomsten als basis voor kostenverhaal blijft, evenals het dwingend kostenverhaal via posterieure overeenkomst na vaststelling van het omgevingsplan.

In de Omgevingswet wordt het *publiekrechtelijke* kostenverhaal eveneens beperkt tot de aangewezen kosten en dient er voor bovenwijkse voorzieningen ook te worden aangetoond dat er een causaal verband is tussen de investeringen en een bouwplan. Dezelfde toetsingscriteria uit de Wro (hiervoor) blijven hiervoor het uitgangspunt. Onder de Ow maakt het exploitatieplan plaats voor het omgevingsplan. Het omgevingsplan fungeert door middel van exploitatieregels als grondslag voor het kostenverhaal. De werken, werkzaamheden en maatregelen blijven in basis gehandhaafd. De kostensoortenlijst wordt voorbereid op de verduurzamingsopgave van de fysieke leefomgeving (bijvoorbeeld klimaatadaptatie, warmtenetten of ondergrondse afvalinzameling). Deze is terug te vinden in bijlage III van deze nota.

Net als de Wro maakt de Ow onderscheid tussen gebiedseigen kosten en kosten met een gebiedsoverstijgende functie. De exploitatiegrens speelt daarbij een belangrijke rol. Gebiedseigen kosten, zijn kosten die uitsluitend van dienst zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Kosten met een gebiedsoverstijgende functie dienen meerdere te ontwikkelen plangebieden en mogelijke bestaande gebieden. De gebiedsoverstijgende kosten wil de gemeente op een rechtmatige wijze toedelen aan de verschillende bouwplannen. Deze kosten kunnen in twee categorieën worden ingedeeld, namelijk:

- A) Bovenwijkse voorzieningen.
- B) Financiële bijdrage.

Bovenwijkse voorzieningen (art. 13.14, lid 1, sub b Ow)

Bovenwijkse voorzieningen zijn fysieke ingrepen die van nut zijn voor meerdere kostenverhaalsgebieden binnen een gemeente. Infrastructurele voorzieningen zoals rotondes, rondwegen, fietspaden, maar ook parken zijn voorbeelden hiervan. Deze voorzieningen kunnen zowel van profijt zijn voor nieuwe kostenverhaalsgebieden als voor bestaande wijken.

De bovenwijkse voorzieningen zijn zowel vrijwillig via een anterieure overeenkomst verhaalbaar alsook afdwingbaar via de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan. De drie toetsingscriteria zijn hierop van toepassing. Zowel nieuwe bouwplannen als bestaande delen worden meegenomen in de verdeling en toerekening van de bovenwijkse voorzieningen. We spreken in de praktijk van een bovenwijkse voorziening als een kostenverhaalsgebied profijt heeft van een voorziening, de voorziening daaraan ook toe te rekenen valt en het proportionaliteitsaandeel op een lager percentage uitkomt dan 100%.



Bij een bovenwijkse voorziening moet het gaan om een nieuwe voorziening of om een aanpassing van een bestaande voorziening, niet zijnde onderhoud. De situatie kan zich voordoen dat voor de aanleg van voorzieningen subsidies en/of andere bijdragen beschikbaar zijn. Subsidies en/of andere bijdragen moeten als een opbrengst worden aangemerkt en komen in mindering op de kosten voor de aanleg van de voorzieningen. Voor deze voorzieningen worden deels exploitatiebudgetten ingezet.

Financiële bijdrage (art. 13.23 en 13.24 Ow)

De bevoegdheid voor het verhalen van een financiële bijdrage voorziet in een nieuw instrument omdat financiële bijdragen hiermee kunnen worden afgedwongen, in tegenstelling tot de mogelijkheid om op vrijwillige basis over financiële bijdragen te contracteren. De regeling verschilt van de regeling kostenverhaal in afdeling 13.6 van de Omgevingswet. De regeling kostenverhaal heeft betrekking op het verhalen van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van kostenverhaalsgebieden die nodig zijn om de toegestane activiteiten in die gebieden te realiseren. De regeling voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om in het omgevingsplan een regeling op te nemen voor het verhalen van een financiële bijdrage. Met deze bevoegdheid is beoogd om van initiatiefnemers van bouwactiviteiten een redelijke bijdrage te kunnen vragen voor kosten die het bevoegd gezag moet maken omdat ze noodzakelijk worden geacht voor verbetering van de kwaliteit van de fysieke omgeving.

Het omgevingsplan moet de ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd concretiseren. In de toelichting van het omgevingsplan moet een onderbouwing worden gegeven van de functionele samenhang tussen de bouwactiviteit en de ontwikkeling. De onderbouwing van de functionele samenhang kan gebaseerd worden op een omgevingsvisie of -programma.

In artikel 8.21 van de Awg zijn specifieke categorieën ontwikkelingen benoemd waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald. Deze categorieën zijn voor de volledigheid opgenomen in bijlage IV van deze nota.

Hierna is een samenvatting weergegeven van bovengenoemde kosten.



Vormen van kostenverhaal Ow		
Gebiedseigen kosten (Artikel 8.15 Ob)	Bovenwijkse voorzieningen (Artikel 13.14, lid 1, sub b Ow)	Financiële bijdrage (Artikel 13.23 en 13.24 Ow)
Kosten moeten onderdeel zijn van de kostensoortenlijst. Het gaat onder andere om kosten zoals plankosten, kosten bouw- en woonrijp maken, planschade, etc. Conform PTP-criteria voor 100% toe te rekenen aan het exploitatiegebied. De kosten worden voor elk project apart in kaart gebracht.	Kosten moeten onderdeel zijn van de kostensoortenlijst. Het gaat onder andere om kosten die gemaakt worden in het kader van gebiedsoverstijgende voorzieningen. Hierbij valt onder andere te denken aan rotondes, ontsluitingswegen of geluidsschermen. Deze kosten worden gemaakt ten behoeve van meerdere exploitatiegebieden. Op basis van de PTP-criteria zijn deze kosten daarom nooit voor 100% toe te rekenen aan één specifiek exploitatiegebied. Ook is het mogelijk dat de bestaande stad profiteert van deze investeringen en het is daarom mogelijk om een deel van de kosten aan de algemene dienst toe te rekenen. De kosten worden voor elk (cluster van) project(en) apart in kaart gebracht.	Vrijwillig of afdwingbare financiële bijdragen ten behoeve van verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (landschap, natuur, milieu, infrastructuur recreatie, woningvoorraad en herstructurering). Voorwaarde voor het verhalen van een financiële bijdrage is dat er een functionele samenhang is aangetoond in de omgevingsvisie of een van de omgevingsprogramma's tussen de activiteit en de ontwikkeling en dat kosten niet anderszins (via bijvoorbeeld het kostenverhaal) zijn verzekerd. Het zijn investeringen die niet noodzakelijk zijn voor de realisatie van exploitatiegebieden, maar waar de gebruikers en eigenaren van deze exploitatiegebieden wel gebruik van (kunnen) maken. De PTP-criteria zijn om die reden niet van toepassing op de financiële bijdrage en de bijdrage wordt niet voor elke afzonderlijke casus bepaald. De gemeente Soest maakt onderscheid in de hoogte van de financiële bijdrage voor de kern Soest, de kern Soesterberg en het buitengebied. De hoogte van deze bijdrage is opgenomen in het omgevingsplan en de onderbouwing van de bijdrage is terug te vinden in deze nota Bovenwijkse Voorzieningen.

Figuur B: Samenvatting alle hoofdkostensoorten onder de Ow

Bijlage A2.3. Volgordelijkheid kostenverhaal - financiële bijdrage

Bij het bepalen van het totale kostenverhaal op basis van zowel de regeling kostenverhaal als de regeling financiële bijdrage is er sprake van een volgordelijkheid. Ten eerste dient het kostenverhaal op basis van de regeling kostenverhaal bepaald te worden en daarna volgt de bepaling van het kostenverhaal onder de regeling financiële bijdrage. Voor beide regelingen geldt de eerder toegelichte macroaftopping. Het kan dus voorkomen dat door de volgordelijkheid in combinatie met de macroaftopping het kostenverhaal op basis van de regeling kostenverhaal wel kan plaatsvinden, maar dat voor dezelfde casus het kostenverhaal op basis van de regeling financiële bijdrage niet of slechts gedeeltelijk kan plaatsvinden.

De grondslag in het omgevingsplan kan de veronderstelling wekken, dat het niet nodig is om te contracteren over deze bijdrage. Dat is echter wel het geval. De gemeente, die een anterieure overeenkomst over kostenverhaal aangaat, moet ook contracteren over de afdwingbare financiële bijdrage. Die mag namelijk niet meer worden geïnd als er een overeenkomst gesloten is over kostenverhaal. Een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet vrijwaart namelijk tegen het innen van de afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering. Partijen die onderhandelen over een overeenkomst over kostenverhaal, worden geacht daarbij ook eventuele financiële bijdragen te betrekken. Als in een omgevingsplan is bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald, maar de gemeente sluit een overeenkomst over kostenverhaal zonder daarin de afdwingbare financiële bijdrage mee te nemen, dan kan betaling van die bijdrage later niet meer via een losse beschikking worden opgelegd.

Het sluiten van een overeenkomst zonder daarin een afdwingbare financiële bijdrage mee te nemen, zou ook kunnen leiden tot ongeoorloofde staatssteun. Als de overheid nalaat kosten te verhalen, leidt dat tot een financieel voordeel voor de ondernemer. Dat voordeel kan onder omstandigheden worden aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun.



Het is voor burgemeester en wethouders dus zaak om in een overeenkomst op te nemen dat de wederpartij een op grond van het omgevingsplan te verhalen financiële bijdrage zal voldoen. Partijen zullen in de overeenkomst het bedrag van de verplichte bijdrage baseren op de regels in het omgevingsplan over de afdwingbare financiële bijdrage die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Als regels in het omgevingsplan over eindafrekening van financiële bijdragen dat toelaten, kunnen partijen bepalen dat er een eindafrekening zal volgen (zie hoofdstuk 16).

Als ook kostenverhaal aan de orde is, ligt het voor de hand de afspraken over kostenverhaal en de afdwingbare financiële bijdrage in één anterieure overeenkomst te bundelen. Ook als geen overeenkomst over kostenverhaal aan de orde is kunnen partijen contracteren over de afdwingbare financiële bijdrage. Dat lijkt echter een theoretische mogelijkheid zolang de bijdrage alleen van toepassing is bij kostenverhaalplichtige activiteiten.



Bijlage A3: Categorieën ontwikkelingen financiële bijdragen

Categorie	Ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
A.	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.
B1.	Aanleg of wijziging van op grond van artikel 2.44 van de wet aangewezen natuurgebieden of landschappen;
B2.	Aanleg of wijziging van gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen, en
	Herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:
1.	ter vermindering van de stikstofdepositie; of
2.	ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen.
C.	Aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang.
D.	Aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden.
E.	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.
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

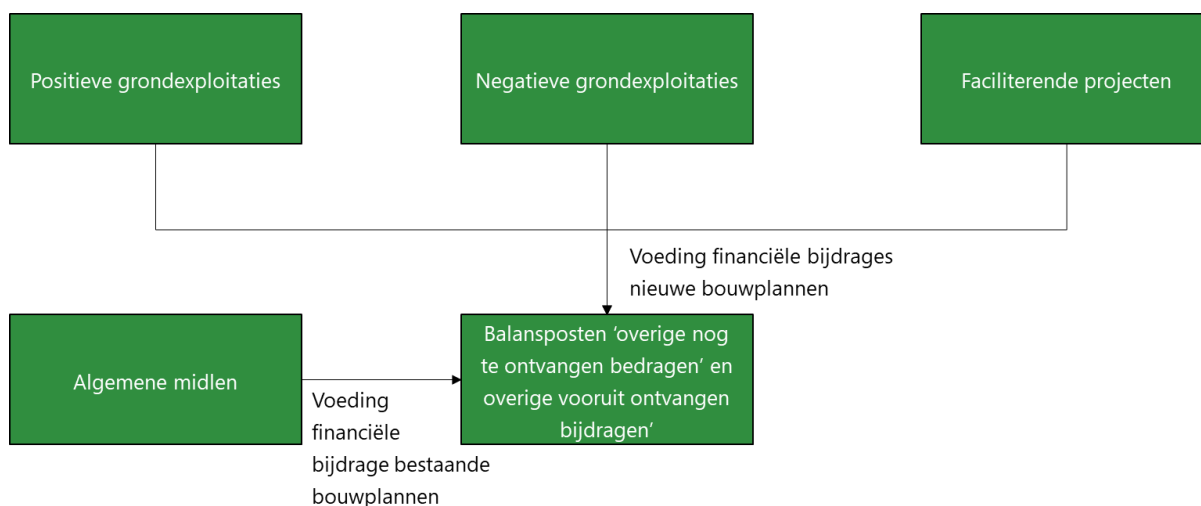


Bijlage A4: Besteding, verantwoording en eindafrekening financiële bijdrage

Besteding

De geïnde financiële bijdragen betreffen geormerkte middelen. Dat betekent dat ze worden geïnd ten behoeve van een specifiek bestedingsdoel en dat de ontvangen financiële bijdrages ook daaraan besteed moeten worden. Indien dit niet het geval is, heeft de partij die de bijdrage heeft betaald recht op gedeeltelijke of volledige terugbetaling van de financiële bijdrage. De in deze nota geïntroduceerde financiële bijdrage worden, afhankelijk van de situatie, gestort in twee verschillende balansposten. Toevoegingen aan deze balansposten vinden plaats via resultaatbestemming of een ander raadsbesluit. Deze balansposten worden beheerd door een medewerker van het team Ruimtelijke Ontwikkeling/Financiën.

De balansposten worden voor het deel 'nieuwe bouwplannen' gevoed door financiële bijdrages uit gemeentelijke en private bouwplannen. Zowel positieve als negatieve grondexploitaties dragen bij aan de financiële bijdrage. De voeding voor het deel 'bestaande bouwplannen' komt vanuit de algemene middelen. De financiële bijdrage wordt ingezet ten behoeve van het dekken van de investeringskosten van de in bijlage B van deze nota genoemde investeringen. In figuur 5 is schematisch weergegeven hoe de voeding van de balansposten plaatsvindt.



Figuur C: Voeding Financiële bijdrage

Verantwoording

Conform het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (hierna BBV) is er zodra er bij faciliterend grondbeleid door de gemeente verhaalbare kosten worden gemaakt sprake van een vordering op een derde partij. Deze vorderingen worden verzameld op de balanspost 'overige nog te ontvangen bedragen'. Deze balanspost is onder te verdelen in de volgende verschillende vorderingen: 'verhaalbare kosten', 'nog te verhalen kosten' en 'nog te verrekenen kosten'. Ook de financiële bijdragen zullen onder deze balanspost worden opgenomen. Indien de gemeente inkomsten uit grondexploitaties heeft gereserveerd voor uitgaven aan ontwikkelingen, dan zullen ook die op de balans worden vermeld.

Het komt ook voor dat de ontwikkelingen vooruitlopen op de realisatie van voorzieningen. In dit geval draagt de ontwikkeling dus vooraf al de financiële bijdrage af aan de gemeente en wordt dit geld pas op een later moment uitgegeven. In dit geval worden de financiële bijdragen opgenomen onder de balanspost 'overige vooruit ontvangen bijdragen'.

Jaarlijks zullen we bij het opstellen van de balans in beeld brengen:

- Het bedrag van de publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen dat door de gemeente is ontvangen, maar nog niet aan ontwikkelingen is besteed.
- Het bedrag van de bestedingen aan ontwikkelingen dat uit nog te ontvangen financiële bijdragen zal worden bekostigd.

X



We leggen publieke verantwoording van de besteding van de financiële bijdragen af via de paragraaf grondbeleid in zowel de programmabegroting als de programmaverantwoording en jaarrekening. In de paragraaf grondbeleid zal in elk geval ingegaan worden op de volgende onderwerpen:

- De uitgaven per ontwikkeling in de verslagperiode en de daaraan voorafgaande jaren.
- De inkomsten uit financiële bijdragen in de verslagperiode en de daaraan voorafgaande jaren.
- De inkomsten uit opbrengsten van gemeentelijke grondexploitaties in de verslagperiode en de daaraan voorafgaande jaren. Ook zal er op de voortgang van de ontwikkelingen en de nog te besteden bedragen worden ingegaan.

Eindafrekening

Een gemeente is verplicht om een eindafrekening op te stellen in het geval er kosten zijn verhaald via een kostenverhaalbeschikking. Indien het kostenverhaal plaatsvindt op basis van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan is het opstellen van een eindafrekening niet nodig. De systematiek van de eindafrekening voor de financiële bijdrage is hierin vergelijkbaar als voor het kostenverhaal.

Bij de eindafrekening moeten de kosten voor de categorieën ontwikkelingen die ten grondslag lagen aan het opleggen van de financiële bijdrage worden herberekend. We verrekenen hierbij intern hogere kosten voor de ene voorziening met lagere kosten voor een andere voorziening. Het moet dan wel gaan om categorieën waarvoor met toepassing van de regels in het omgevingsplan betaald is. Verrekening met later toegevoegde categorieën is niet toegestaan. Er moet bij de eindafrekening dus altijd worden uitgegaan van de investeringsopgave ten tijde van het destijds geldende omgevingsplan.

Als er op basis van de eindafrekening blijkt dat een initiatiefnemer via een kostenverhaalbeschikking een te hoge financiële bijdrage heeft betaald, dan moet de gemeente het bedrag bijna volledig terugbetalen. Terugbetaling is echter pas aan de orde als er sprake is van een afwijking van 5%. De gemeente behoudt ook altijd het aandeel van 5% en betaalt alleen het bedrag boven deze 5% terug. De gemeente is rente verschuldigd over de te veel betaalde financiële bijdrage. Het kan overigens niet voorkomen dat een initiatiefnemer op basis van de eindafrekening nog extra moet bijbetalen. Het risico op hogere kosten ligt dus volledig bij de gemeente Soest.

De eindafrekening wordt opgesteld door de investeringen terug te rekenen naar de netto contante waarde van het moment van betaling van de financiële bijdrage. Eens per jaar, voorafgaand aan de jaarrekening, kunnen initiatiefnemers een verzoek tot eindafrekening indienen en deze worden tijdens de jaarrekening opgesteld. Indien er sprake is geweest van een wijziging van het woningbouwprogramma binnen de ontwikkeling, dan wordt deze wijziging ook meegenomen in de eindafrekening.

De eindafrekening wordt opgesteld nadat alle financiële bijdrages onherroepelijk zijn opgelegd en geïnd of nadat alle werken en werkzaamheden zijn afgerond. Tevens is het mogelijk voor degene die een financiële bijdrage heeft betaald om een tussentijdse eindafrekening aan te vragen. Dit kan de initiatiefnemer doen minimaal vijf jaar nadat de financiële bijdrage is betaald. Deze afrekening vindt deels plaats op reeds gemaakte kosten en deels op nog te maken geraamde kosten. Tegen de eindafrekening of de tussentijdse eindafrekening kan een belanghebbende een bezwaarschrift indienen.



Bijlage A5: Voorbeeld berekeningen kostenverhaal

Voorbeeld 1: geen macroaftopping en geen financiële bijdrage ter realisatie evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Kostensoorten	Initiatiefnemer	Gemeente	Totaal
Investerings gebiedseigen kosten			
Plankosten	€ 250.000	€ 500.000	€ 750.000
Sloopkosten	€ 500.000	€ -	€ 500.000
Bouw- en woonrijp maken	€ 1.000.000	€ 250.000	€ 1.250.000
Planschade	€ 100.000		€ 100.000
Subtotaal investeringen	€ 1.850.000	€ 750.000	€ 2.600.000
Opbrengsten			
Woningbouw (45-5-50)	€ 3.000.000	€ -	€ 3.000.000
Subtotaal opbrengsten	€ 3.000.000	€ -	€ 3.000.000
Subsidies en bijdrages		€ -	€ -
Saldo gebiedseigen kosten	€ 1.150.000	€ -750.000	€ 400.000
Gebiedsoverstijgende kosten			
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	€ 250.000	€ 250.000
Financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving		0 € 100.000	€ 100.000
Financiële bijdrage ter realisatie evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad	€ -	€ -	€ -
Saldo gebiedseigen & gebiedsoverstijgend	€ 1.150.000	€ -1.100.000	€ 50.000
Macroaftopping	€ -	€ -	€ -
Exploitatatiebijdrage	€ -1.100.000	€ 1.100.000	€ -
Financieel resultaat	€ 50.000	€ -	€ 50.000

Toelichting voorbeeld 1

In het bovenstaande voorbeeld ontwikkelt de initiatiefnemer in de kern Soest conform de doelgroepenverordening (gemeente Soest 2021) 45% sociaal, 5% middensegment en 50% vrije sector. Het grondexploitatiesaldo van de initiatiefnemer bedraagt € 1,15 mln. positief. De gemeente Soest maakt daarnaast € 1,1 mln. aan gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten. Aangezien het grondexploitatieresultaat hoger is dan de totale gemeentelijke kosten is er geen sprake van macroaftopping. De gemeente Soest kan het volledig bedrag aan kosten verhalen. Het grondexploitatieresultaat voor de



Voorbeeld 2: wél macroaftopping en geen financiële bijdrage ter realisatie evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Kostensoorten	Initiatiefnemer	Gemeente	Totaal
Investerings gebiedseigen kosten			
Plankosten	€ 250.000	€ 500.000	€ 750.000
Sloopkosten	€ 500.000	€ -	€ 500.000
Bouw- en woonrijp maken	€ 1.000.000	€ 250.000	€ 1.250.000
Planschade	€ 100.000		€ 100.000
Subtotaal investeringen	€ 1.850.000	€ 750.000	€ 2.600.000
Opbrengsten			
Woningbouw (45-5-50)	€ 2.500.000	€ -	€ 2.500.000
Subtotaal opbrengsten	€ 2.500.000	€ -	€ 2.500.000
Subsidies en bijdrages		€ -	€ -
Saldo gebiedseigen kosten	€ 650.000	€ -750.000	€ -100.000
Gebiedsoverstijgende kosten			
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	€ 250.000	€ 250.000
Financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving	€ -	€ 100.000	€ 100.000
Financiële bijdrage ter realisatie evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad	€ -	€ -	€ -
Saldo gebiedseigen & gebiedsoverstijgend	€ 650.000	€ -1.100.000	€ -450.000
Macroaftopping	€ 450.000	€ -	
Exploitatiebijdrage	€ -650.000	€ 650.000	
Financieel resultaat	€ -	€ -450.000	€ -450.000

Toelichting voorbeeld 2

In het bovenstaande voorbeeld ontwikkelt de initiatiefnemer in de kern Soest conform de doelgroepenverordening (gemeente Soest 2021) 45% sociaal, 5% middensegment en 50% vrije sector. Het grondexploitatiesaldo van de initiatiefnemer bedraagt € 650k positief. De gemeente Soest maakt daarnaast € 1,1 mln. aan gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten. Aangezien de gemeentelijke kosten het grondexploitatie resultaat overstijgen, is er sprake van macroaftopping. De gemeente Soest kan om die reden niet het volledig bedrag aan kosten verhalen. Indien de gemeente medewerking verleent aan dit initiatief kan het € 450k van haar kosten niet verhalen. Deze dienen dan uit de algemene middelen gedekt te worden. Het grondexploitatie resultaat van de initiatiefnemer bedraagt € 0,--.



Voorbeeld 3: geen macroaftopping en wél financiële bijdrage ter realisatie evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Kostensoorten	Initiatiefnemer	Gemeente	Totaal
Investerings gebiedseigen kosten			
Plankosten	€ 250.000	€ 500.000	€ 750.000
Sloopkosten	€ 500.000	€ -	€ 500.000
Bouw- en woonrijp maken	€ 1.000.000	€ 250.000	€ 1.250.000
Planschade	€ 100.000	€ -	€ 100.000
Subtotaal investeringen	€ 1.850.000	€ 750.000	€ 2.600.000
Opbrengsten			
Woningbouw (35-5-60)	€ 3.500.000	€ -	€ 3.500.000
Subtotaal opbrengsten	€ 3.500.000	€ -	€ 3.500.000
Subsidies en bijdrages	€ -	€ -	€ -
Saldo gebiedseigen kosten	€ 1.650.000	€ -750.000	€ 900.000
Gebiedsoverstijgende kosten			
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	€ 250.000	€ 250.000
Financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving	€ -	€ 100.000	€ 100.000
Financiële bijdrage ter realisatie evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad	€ -	€ 2x	€ -
Saldo gebiedseigen & gebiedsoverstijgend	€ 1.650.000	€ - 1.100.000 - € 2x	€ 550.000
Macroaftopping	€ -	€ -	€ -
Exploitatatiebijdrage	€ - 1.100.000 - € 2x	€ 1.100.000 + € 2x	€ -
Financieel resultaat	€ 550.000 - € 2x	€ -	€ 550.000 - € 2x

Woningsegmenten	Gerealiseerd	Norm conform doelgroepenverordening	Verschil
Sociaal	7	9	-2
Midden	1	1	-
Vrije sector	12	10	2

Toelichting voorbeeld 3

Bovenstaande voorbeeld betreft de situatie waarbij de gemeente Soest een financiële bijdrage ter realisatie evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in het leven heeft geroepen. In de loop van 2023 wordt onderzocht of dit onderdeel van de Soestse kostenverhaalssystematiek wordt. Dit voorbeeld dient dan ook slechts ter illustratie van de werking van deze regeling.

In het voorbeeld ontwikkelt de initiatiefnemer 20 woningen in de kern Soest conform de volgende verhouding tussen de verschillende woonsegmenten: 35% sociaal, 5% middensegment en 60% vrije sector. De initiatiefnemer voldoet daarmee niet aan de doelgroepenverordening (gemeente Soest 2021). Voor de twee vrijesectorwoningen die de initiatiefnemer boven de norm uit de doelgroepenverordening realiseert, dient hij conform paragraaf 4.2 van deze nota circa € 2x aan de gemeente af te dragen. Het grondexploitatiesaldo van de initiatiefnemer bedraagt € 1,65 mln. positief. De gemeente Soest maakt daarnaast circa € 1,1 mln. + € 2x aan gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten. Aangezien het grondexploitatie resultaat hoger is dan de totale gemeentelijke kosten is er geen sprake van macroaftopping. De gemeente Soest kan het volledig bedrag aan kosten verhalen. Het grondexploitatie resultaat voor de initiatiefnemer bedraagt € 550k - € 2x.



Voorbeeld 4: financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving

Segment	Aantal	Bijdrage kern Soesterberg per woning	Totale bijdrage
Sociaal	10	x	10x
Midden	10	y	10y
Duur	10	z	10z
Totaal	30		10x + 10y + 10z

Toelichting voorbeeld 4

In het bovenstaande voorbeeld ontwikkelt de initiatiefnemer in de kern Soesterberg het volgende programma: tien woningen in het sociale segment, tien woningen in het middensegment en tien woningen in de vrije sector. Voor elk van deze woningen bepaalt de initiatiefnemer een financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving. Woningen in het sociale segment, middensegment en de vrije sector dragen respectievelijke € x, € y en € z bij. De totale financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving die de initiatiefnemer moet bijdragen, komt hiermee uit op € 10x + 10y + 10z. In dit voorbeeld is het uitgangspunt dat er geen sprake is van macroaftopping.



Bijlage B1: Ontwikkelingen in de gemeente Soest (peildatum 01-01-2023)

Geplande en lopende woningbouwlocaties Gemeente Soest

Kern Soest	Huurwoningen	Koopwoningen	Totaal
Sociaal	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Midden	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Duur	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Onbekend	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Totaal Kern Soest			n.t.b.

Kern Soesterberg	Huurwoningen	Koopwoningen	Totaal
Sociaal	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Midden	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Duur	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Onbekend	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Totaal Kern Soesterberg			n.t.b.

Totaal aantal woningen Gemeente Soest			n.t.b.
---------------------------------------	--	--	--------



Bijlage B2: Huidige woningaantallen gemeente Soest (peildatum 01-01-2023)

Kostenverhaalsgebied	Bestaand # woningen	Nieuw # woningen	Bestaand %	Nieuw %	Totaal %
<i>Kern Soest</i>	n.t.b.	n.t.b.	x	1-x	100%
<i>Kern Soesterberg</i>	n.t.b.	n.t.b.	y	1-y	100%
<i>Gemeente Soest</i>	n.t.b.	n.t.b.	z	1-z	100%



Bijlage B3: Huidige WOZ- en grondwaardes gemeente Soest (peildatum 01-01-2023)

	Gemiddelde WOZ-waardes (incl. btw)	Gemiddelde grondwaarde (excl. btw)	Wegingsfactor
<i>Duur</i>	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
<i>Midden</i>	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
<i>Sociaal</i>	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.



Bijlage B4: Raming investeringen (peildatum 01-01-2023)

Financiële bijdrage	Bruto bedrag	Hard (100%)	Zacht (50%)	N.t.b. (0%)	Subsidie/Bijdrage	Netto bedrag	Bestaande stad	Nieuwe stad	Bedrag bestaande stad	Bedrag nieuwe stad
Investering 1	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	x	1-x	n.t.b.	n.t.b.
Subtotaal kern Soest	€ -						x	1-x		
Investering 2	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	y	1-y	n.t.b.	n.t.b.
Investering 3	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	y	1-y	n.t.b.	n.t.b.
Investering 4	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	y	1-y	n.t.b.	n.t.b.
Subtotaal kern Soesterberg	€ -						y	1-y		
Investering 5	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	z	1-z	n.t.b.	n.t.b.
Investering 6	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	z	1-z	n.t.b.	n.t.b.
Investering 7	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	z	1-z	n.t.b.	n.t.b.
Investering 8	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	z	1-z	n.t.b.	n.t.b.
Investering 9	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	z	1-z	n.t.b.	n.t.b.
Subtotaal hele gemeente Soest	€ -				€ -	€ -	z	1-z	€ -	€ -
Totaal	€ -				€ -	€ -			€ -	€ -



Bijlage B4.1. Toelichting investeringen financiële bijdrage

De investeringen in bijlage B4 worden nader toegelicht in deze bijlage

Investering 1

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Kostenraming

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Investering 1
<i>Eenheid</i>
<i>Hoeveelheid</i>
<i>Eenheidsprijs</i>
Totale investering
Toelichting:

Investering 2

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Kostenraming

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Investering 2
<i>Eenheid</i>
<i>Hoeveelheid</i>
<i>Eenheidsprijs</i>
Totale investering
Toelichting:

Investering 3

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Kostenraming

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Investering 3
<i>Eenheid</i>
<i>Hoeveelheid</i>
<i>Eenheidsprijs</i>
Totale investering
Toelichting:

XX



Investering 4

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Kostenraming

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Investering 4
<i>Eenheid</i>
<i>Hoeveelheid</i>
<i>Eenheidsprijs</i>
Totale investering
Toelichting:

Investering 5

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Kostenraming

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Investering 5
<i>Eenheid</i>
<i>Hoeveelheid</i>
<i>Eenheidsprijs</i>
Totale investering
Toelichting:

Investering 6

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Kostenraming

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Investering 6
<i>Eenheid</i>
<i>Hoeveelheid</i>
<i>Eenheidsprijs</i>
Totale investering
Toelichting:



Investerings 7

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Kostenraming

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Investerings 7
<i>Eenheid</i>
<i>Hoeveelheid</i>
<i>Eenheidsprijs</i>
Totale investering
Toelichting:

Investerings 8

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Kostenraming

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Investerings 8
<i>Eenheid</i>
<i>Hoeveelheid</i>
<i>Eenheidsprijs</i>
Totale investering
Toelichting:

Investerings 9

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Kostenraming

Aan te vullen op basis van vast te stellen omgevingsprogramma.

Investerings 9
<i>Eenheid</i>
<i>Hoeveelheid</i>
<i>Eenheidsprijs</i>
Totale investering
Toelichting:

