



NOTA KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN

Schouwen-Duiveland

Vastgesteld door de gemeenteraad 2025





Colofon

Opdrachtgever

Gemeente
Schouwen-Duiveland



Opdrachtnemer



Niets uit deze publicatie, behoudens verwijzingen in ruimtelijke onderbouwingen, mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopiëren, opnemen, of andere elektronische of mechanische wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente Schouwen-Duiveland en GrondGidsen.

Samenvatting



KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN

KOSTENVERHAAL

Gebiedseigen kosten	Plankosten	Op basis van de plankostenscan, bij kleine (woningbouw)plannen een vast bedrag:	
		1 woning	Leges
		2 woningen	€ 9.200,=
		3 woningen	€ 13.700,=
		4 woningen	€ 14.600,=
	Zienswijzen, bezwaar en beroep	Kosten voor zienswijzen, bezwaar en beroep worden volledig doorbelast	
	Bouw- en woonrijp maken	Gemeentelijke kosten worden volledig doorbelast	
	Onderzoeken	Gemeentelijke kosten worden volledig doorbelast	
	Nadeelcompensatie	Uitgekeerde nadeelcompensatie en proceskosten	
	Transitieprogramma	Uitgangspunt is voldoen aan het transitieprogramma. Bij afkoop een vast bedrag van €13.500,= per woning	
Bovenwijkse voorzieningen	Parkeren	Uitgangspunt is voldoen aan parkeernormen. Bij afkoop een vast bedrag van € 6.500,= per parkeerplaats	
	Overige kosten	Maatwerk	
	Infrastructuur	Op basis van PTP-criteria	

FINANCIËLE BIJDRAGEN

Verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving	Wonen:			
	Sociale huur	€ 2.400,=	per woning	(er geldt een vrijstelling voor toegelaten instellingen)
	Middeldure huur	€ 3.100,=	per woning	
	Betaalbare koop	€ 3.400,=	per woning	
	Dure koop of huur	€ 5.700,=	per woning	
Overige functies:		€ 1,00	per m ² uitgeefbaar / BVO	



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
2.	Hoe verhaalt Schouwen-Duiveland haar kosten en financiële bijdragen?	9
3.	Welke kosten verhaalt Schouwen-Duiveland?	13
4.	Welke financiële bijdragen vraagt en verhaalt Schouwen-Duiveland?	17
5.	Verantwoorden en actualisatie	20
6.	Uitvoering	22
Bijlage I	Wettelijk kader	24
Bijlage II	Begrippen	27
Bijlage III	Kostensoorten bij kostenverhaal	29
Bijlage IV	Specificatie investerings- en ontwikkelopgave	30
Bijlage V	Stappen voor bepalen financiële bijdragen	32
Bijlage VI	Vereveningsfonds	36
Bijlage VII	Voorbeelden van een storting in het vereveningsfonds sociale woningbouw	42



Inleiding

1

Visie van Schouwen-Duiveland

De kernen van Schouwen-Duiveland groeien. De gemeente wil blijven voorzien in de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag van haar inwoners. Een groeiopgave die ook bijdraagt aan sterke kernen binnen de gemeente. De behoefte bestaat om ruim 1.600 nieuwbouwwoningen te realiseren in de periode tot 2030. Daarnaast is een vitale economie belangrijk voor Schouwen-Duiveland. De gemeente koestert een sterke band met de landbouw. Daarnaast is ook de uitbreiding van de bedrijventerreinen een speerpunt waarop de gemeente inzet. De gemeente is een belangrijke toeristische trekpleister aan de Noordzeekust, met Burgh-Haamstede en Renesse als toeristische trekpleisters. Het Grevelingenmeer en de Oosterschelde leveren ook een belangrijke bijdrage aan de toeristische waarde van de gemeente.

Investeren om een prettig leef- en verblijfklimaat te behouden

De groeiopgave en toeristische waarde van Schouwen-Duiveland zorgen voor een druk op de voorzieningen. Daarom zijn investeringen in de openbare infrastructuur en voorzieningen essentieel om een gezonde en veilige leefomgeving te behouden. Vooral het verbeteren van de bereikbaarheid van de gemeente en de doorstroming tussen de kernen is belangrijk. Een gezonde en veilige leefomgeving wordt ook bereikt door de openbare ruimte te laten aansluiten bij de beleving van Schouwen-Duiveland. De ambities van Schouwen-Duiveland zorgen voor een stevige investeringsagenda. Dit komt tot uitdrukking in onder meer de reconstructie van de N59 bij Zierikzee, investeringen in mobiliteitshubs, parkeervoorzieningen en investeringen die volgen uit de stads- en dorpsvisies.

Kostenverhaal en financiële bijdragen

De gemeente Schouwen-Duiveland voert een dynamisch grondbeleid. In de groeiopgave van Schouwen-Duiveland maakt de gemeente de afweging of de markt deze opgave kan oppakken of dat deze opgave via de grondexploitaties van de gemeente moet lopen. Aan de initiatieven van de markt moet de gemeente ook inspanningen leveren. Denk daarbij aan het aanleggen van infrastructuur, kosten voor de ambtelijke inzet en de eventuele aanpassingen in het openbaar gebied voor een specifiek bouwplan. Bij initiatieven van marktpartijen faciliteert de gemeente de bouwplannen (in het Omgevingsbesluit ook wel kostenverhaalplichtige activiteiten genoemd). Voor deze inzet zijn gemeenten wettelijk verplicht om kosten te verhalen op initiatiefnemers¹. Dit is het kostenverhaal. Het kostenverhaal geldt voor een specifiek bouwplan.

De Omgevingswet biedt mogelijkheden om initiatiefnemers een financiële bijdrage te vragen en deze te verhalen. Deze bijdrage is bedoeld voor investeringen in de openbare ruimte en het landschap die nodig zijn door de groei van de gemeente en om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren en te behouden. Denk bijvoorbeeld aan het aanleggen van nieuwe wegen, het herstellen van natuur en het maken van recreatieve routes. Deze investeringen zijn niet alleen voor het nieuwe bouwplan, maar ook voor andere gebieden die hiervan profiteren. Deze kosten worden op een evenredige manier verdeeld over alle nieuwe plannen en het bestaande gebied. Dit zijn de financiële bijdragen.

Een evenredige verdeling van investeringen betekent dat kosten niet volledig worden verhaald op de nieuwe plannen. Alle partijen die profiteren dragen bij aan de financiering van deze investeringen. Ook de gemeente zelf. De investeringen zijn voor 90% toe te rekenen aan de huidige inwoners en gebruikers. De gemeente Schouwen-Duiveland betaalt dus het grootste deel van deze investeringen. De andere 10% wordt toegerekend aan de toekomstige inwoners en gebruikers². De grondeigenaar of ontwikkelaar die de woningen en gebouwen realiseert betaalt dit deel van de investeringen. Het is namelijk redelijk dat ook bouwplannen voor toekomstige ontwikkelingen bijdragen aan deze investeringen.

Waarvoor dient deze nota?

In deze nota kostenverhaal en financiële bijdragen (hierna: nota) wordt uitgelegd hoe de gemeente Schouwen-Duiveland omgaat met kostenverhaal. De nota geeft ook duidelijke kaders voor hoe de gemeente Schouwen-Duiveland de financiële bijdragen bepaalt. Dit betekent dat er een uniforme werkwijze is voor iedereen die een nieuw bouwplan of een nieuwe bouwactiviteit³ in de gemeente wil realiseren. De gemeente geeft met deze nota op een transparante manier de basis van het kostenverhaal en financiële bijdragen die zij toerekent aan een ruimtelijk initiatief van een initiatiefnemer. In beginsel verhaalt de gemeente op privaatrechtelijke wijze het kostenverhaal en financiële bijdragen. Dit doet de gemeente met een anterieure overeenkomst.

De nota vormt ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties aan de investeringsopgave. Ook gemeentelijke grondexploitaties profiteren namelijk van de investeringsopgave van gemeente Schouwen-Duiveland.

Deze nota is een uitwerking op de basisprincipes over het kostenverhaal die in de nota grondbeleid zijn opgenomen. De nota ondersteunt de ambities en doelstellingen die zijn vastgelegd in de dorps- en structuurvisies.

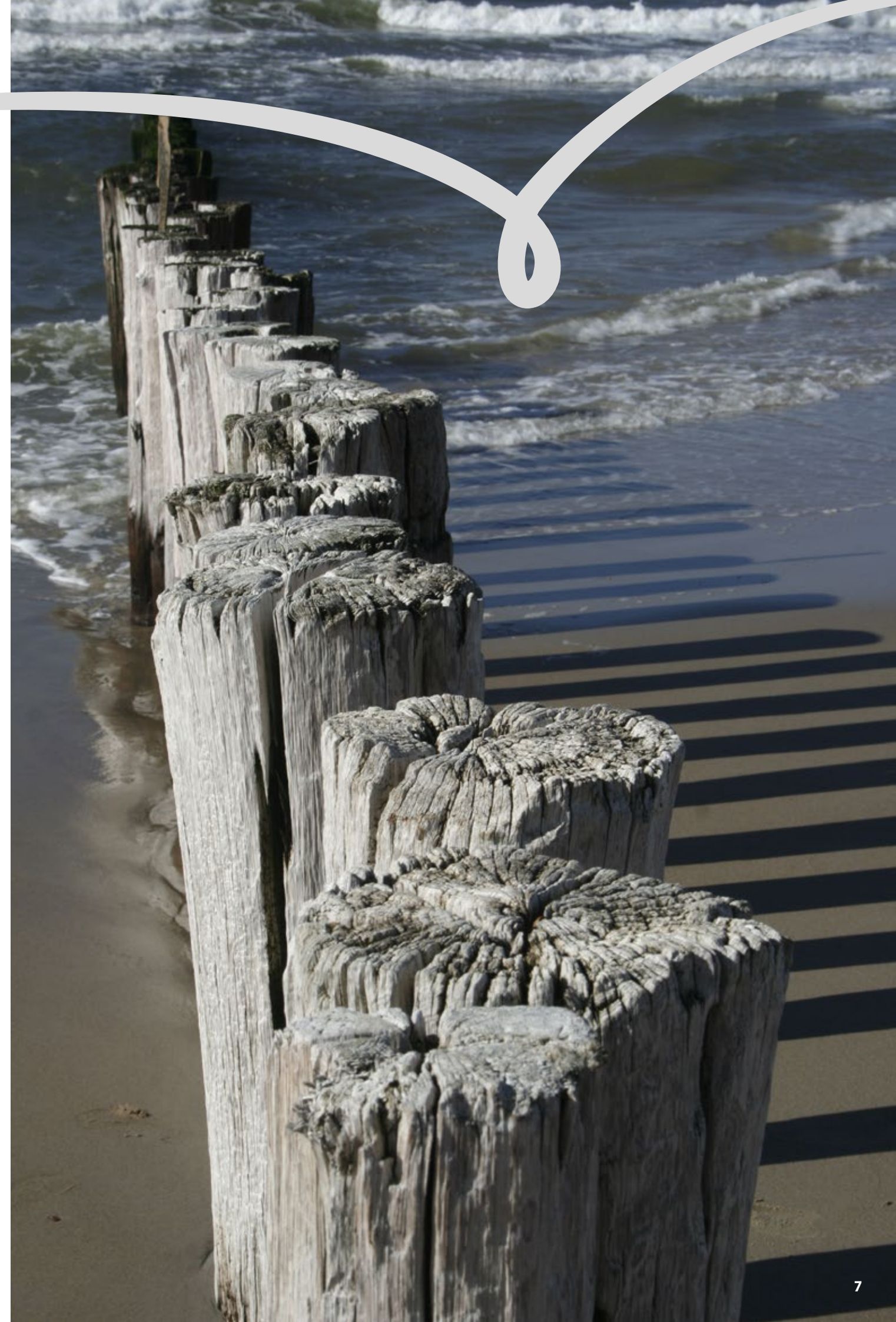
¹ Artikel 8.13 Ob.

² In bijlage V wordt uitgelegd hoe de verdeling tussen 90% aan bestaande inwoners en gebruikers en 10% aan de nieuwe inwoners en gebruikers tot stand is gekomen.

³ Artikel 8.13 Ob.

Status van de nota ten opzichte van de investeringsagenda

Deze nota benoemt de investeringen en de (woningbouw)ontwikkelingen die gebruikt zijn om de financiële bijdragen te bepalen. Deze nota heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw)ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. De gehanteerde gegevens zijn een inschatting op basis van herleidbare en beschikbare informatie; een momentopname dus. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook de ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien, zullen bijdragen aan de financiële bijdragen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen genoemd in deze nota.





Hoe verhaalt Schouwen-Duiveland haar kosten en financiële bijdragen?

2

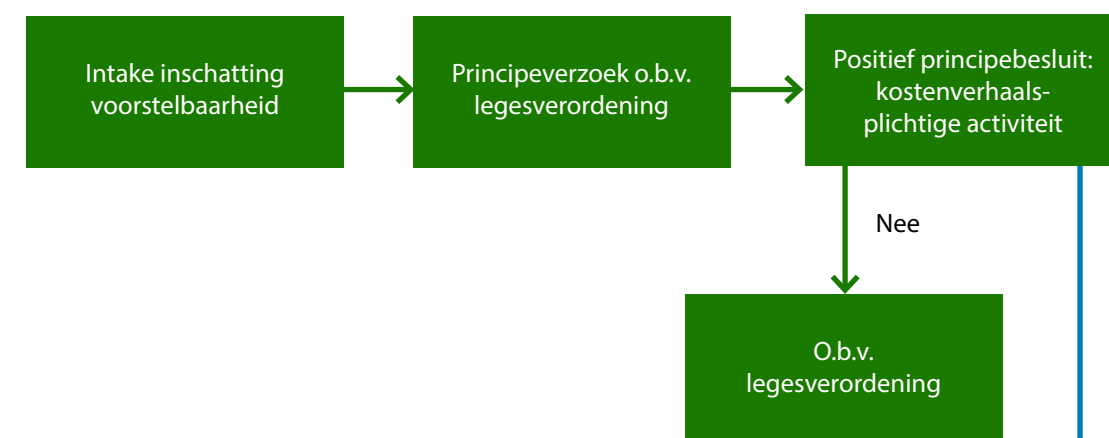
Met deze nota geeft de gemeente aan hoe zij de wettelijke kaders van het kostenverhaal en financiële bijdragen uit de Omgevingswet (Ow), Omgevingsbesluit (Ob) en Omgevingsregeling (Or) toepast. In bijlage I is het wettelijk kader opgenomen. Hoofdstuk 2 gaat over het proces dat Schouwen-Duiveland hanteert om haar kostenverhaal en financiële bijdragen te waarborgen.

2.1 Contractering

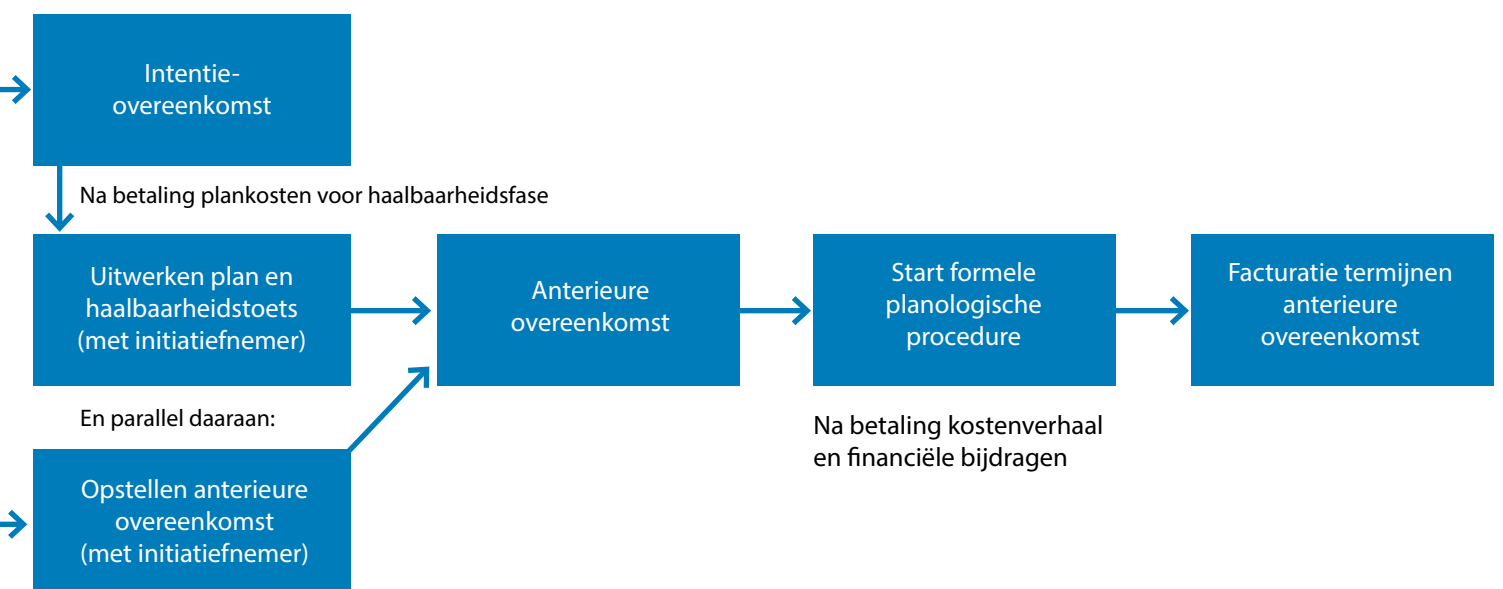
In de basis start een ruimtelijke ontwikkeling met een initiatieffase waarbij een initiatiefnemer zijn plan om te bouwen voorlegt aan de gemeente. Voor het behandelen van dit principeverzoek zijn leges verschuldigd. Op de ingediende ruimtelijke ontwikkeling wordt door de gemeente een quickscan uitgevoerd. De gemeente toetst de voorstelbaarheid van de ontwikkeling.

Er wordt gekeken of de ontwikkeling voldoet of kan voldoen aan de gemeentelijke beleidskaders. Er is in deze fase nog geen sprake van een haalbaarheidstoets. Op grond van de uitkomst van de quickscan neemt het college van burgemeester en wethouders (het college) een besluit op het principeverzoek. Als het college een positief principebesluit neemt, maakt de gemeente nadere afspraken met de initiatiefnemer. De afspraken worden in een overeenkomst vastgelegd. De inhoud hiervan is afhankelijk van de omvang en complexiteit van het plan. Met het aangaan van de afspraken treedt het proces van kostenverhaal (zoals opgenomen in deze nota) in werking.

Leges



Kostenverhaal



Figuur 1 Relatie leges en kostenverhaal

Kleine initiatieven

Bij een relatief eenvoudig plan sluit de gemeente direct een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Er is sprake van een relatief eenvoudig plan als er geen aanleg van openbare ruimte nodig is. Denk hierbij aan het bouwen van één woning aan bestaande openbare ruimte. In de anterieure overeenkomst maakt de gemeente met de initiatiefnemer afspraken over de verdere ontwikkeling en realisatie van het bouwplan. Zo wordt onder andere vastgelegd dat de gemeente zich inspant om de ruimtelijke procedure te doorlopen en dat de initiatiefnemer hiervoor alle benodigde stukken aanlevert. Ook maakt de gemeente afspraken over de kostenverhaalbijdrage. Hieronder vallen onder andere de plankosten, kosten voor onderzoeken en de financiële bijdragen. Eventuele nadeelcompensatie is ook voor rekening van de initiatiefnemer. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst start de gemeente de ruimtelijke procedure als alle daarvoor benodigde gegevens door de initiatiefnemer zijn aangeleverd.

Grote initiatieven

Van een groot en/of complex initiatief is sprake als er openbare ruimte moet worden aangelegd en/of er gemeentegrond aan de initiatiefnemer wordt verkocht. Bij grote en/of complexe initiatieven zijn twee mogelijkheden voor het sluiten van een overeenkomst:

1. De gemeente sluit direct een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer als uit het principeverzoek blijkt dat de haalbaarheid (ruimtelijk, financieel en maatschappelijk) van het plan relatief eenvoudig aan te tonen is.
2. De gemeente sluit eerst een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer als op grond van het principeverzoek nog onduidelijk is of het plan haalbaar is. Met deze intentieovereenkomst leggen partijen vast hoe zij de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het initiatief verder onderzoeken. Voor de inzet van de ambtelijke capaciteit voor dit haalbaarheidsonderzoek brengt de gemeente alvast een deel van de plankosten in rekening. Als het plan haalbaar is en de initiatiefnemer besluit door te gaan met het plan, dan sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst, zoals hiervoor omschreven.

Het uitgangspunt is dat gemeente Schouwen-Duiveland met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit (al dan niet voorafgegaan door een intentieovereenkomst) en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. De gemeente maakt hierbij gebruik van contractsvrijheid. Het kan voorkomen dat de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en dat zij de planologische maatregel om de kostenverhaalplichtige activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen.

In dat geval borgt zij het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalregels op te nemen in het omgevingsplan of kostenverhaalvoorschriften bij de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Indien nodig kan de gemeente de onderbouwing van de financiële bijdragen in het omgevingsplan of de BOPA nader onderbouwen in aanvulling op deze nota.

2.2. Financiële zekerheid

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een zekerheid van betaling. In basis betreft dit de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen moet voldoen⁴. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een bankgarantie af te geven. De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie voor de aanleg van het toekomstige openbare gebied wanneer zij dit zelf realiseert en voor de nadeelcompensatie. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Op het moment dat het college of de raad de planologische maatregel vaststelt, is de initiatiefnemer de te verhalen kosten en de financiële bijdragen verschuldigd.

2.3 Hoofdregel en afwijken

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

Het college kan in uitzonderlijke situaties hiervan afwijken.

Om af te wijken, moet voldaan zijn aan twee voorwaarden:

1. De ruimtelijke ontwikkeling heeft een maatschappelijke meerwaarde. Onder maatschappelijke meerwaarde wordt verstaan: als de ruimtelijke ontwikkeling een belangrijke invulling geeft aan de ambities van de gemeente met betrekking tot bijvoorbeeld de leefbaarheid, sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen of gewenste ruimtelijke kwaliteit toevoegt aan de openbare ruimte of stedelijke omgeving én;

2. De initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een ter zake deskundige kan aantonen dat een ruimtelijke ontwikkeling financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie).

Voor het vereveningsfonds geldt bovendien als extra voorwaarde:

3. De gemeente heeft zelf een afweging gemaakt dat op wijkniveau een afwijking is toegestaan op de woningverdeling met ten minste 30% sociale huurwoningen of dat 30% sociale huurwoningen ruimtelijk niet inpasbaar is.

Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties een lagere of geen kostenverhaal, financiële bijdragen en bijdragen aan het vereveningsfonds kan overeenkomen. Hiermee neemt de gemeente de kosten die niet verhaald worden voor haar rekening. Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd collegebesluit.

2.4 Vrijstelling financiële bijdragen

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

De vrijstelling is van toepassing op de onderstaande initiatieven:

- Sociale huurwoningen die door een toegelaten instelling, waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft, met een eigen grondexploitatie gerealiseerd worden en daarna door de toegelaten instelling zelf geëxploiteerd worden.
- Maatschappelijk vastgoed zonder winstoogmerk. Dit betreffen bijvoorbeeld gemeenschapshuizen, sportverenigingen en wijkgebouwen.





Welke kosten verhaalt Schouwen-Duiveland?

3

Gemeente Schouwen-Duiveland maakt gebruik van de bevoegdheid om af te zien van kostenverhaal. Dit doet zij uitsluitend bij de bouw van 1 woning.

Per kostenverhaalplichtige activiteit bepaalt de gemeente voor het kostenverhaalsgebied wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk. De te verhalen kosten kunnen binnen het kostenverhaalsgebied liggen, maar ook daarbuiten. Hieronder staat hoe de gemeente deze kosten bepaalt. Het

uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten, die worden voorzien voor de ontwikkeling van het gebied, ten laste komen van de initiatiefnemer. De bijbehorende kostensoorten staan in bijlage III. Veel voorkomende situaties van te verhalen kosten worden hieronder beschreven.

3.1 Samenvatting kostenverhaal

Het kostenverhaal in gemeente Schouwen-Duiveland ziet er schematisch als volgt uit:

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Gebiedseigen kosten	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Vaste bedragen: Voor kleine bouwactiviteiten ⁵ en woningbouwactiviteiten twee tot en met vier woningen hanteert de gemeente vaste bedragen. Voor één woning ziet de gemeente af van een vast bedrag aan plankosten en heft zij leges. Plankosten-scan: Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten op basis van de plankosten-scan ⁶ .
	Inbrengwaarde gemeentelijke gronden	Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. De gemeente brengt dan de inbrengwaarde van de grond in rekening.
	Bouw- en woonrijp maken	De door de gemeente te maken kosten worden volledig doorbelast op de initiatiefnemer.
	Onderzoeken	Onderdeel van de apparaatskosten is het beoordelen van de door de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken. Als de gemeente zelf onderzoeken verricht, belast zij deze kosten volledig door.
	Nadeelcompensatie	De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie en de proceskosten behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer.
	Transitieprogramma	Het uitgangspunt is dat voor iedere nieuwe toegevoegde woning een bestaande en kwetsbare woning uit de markt wordt gehaald. Lukt dit niet? Dan dient de initiatiefnemer een bijdrage te leveren aan het transitiefonds van € 13.500,= (prijspeil 2025) per niet uit de markt gehaalde woning ⁷ . Met uitzondering van de vrijstellingsmogelijkheden.
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk
	Parkeren	Het uitgangspunt is dat ieder initiatief voldoende parkeerplaatsen realiseert binnen het plangebied. Lukt dit niet dan dient de initiatiefnemer een bijdrage te leveren aan het parkeerfonds van € 6.500,= (prijspeil 2025) per niet aangelegde parkeerplaats. Het college actualiseert het tarief in de jaarlijkse grondprijzenbrief.
	Bovenwijkse voorzieningen	De gemeente belast de investeringen van bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid door aan initiatiefnemers.

⁵ Artikel 13.5 Or.

⁶ Bijlage XXXIV en bijlage XXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or.

⁷ Actueel beleid "Structuurvisie Wonen 2023-2032".

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

Voor kleine bouwactiviteiten⁸, en woningbouwinitiatieven t/m 4 woningen stelt het college vaste bedragen vast.

Omschrijving	Omschrijving bedrag	Bedrag (prijspeil 2025)
Woningbouwinitiatieven:		
1 woning	Gemeente ziet af van kostenverhaal (plankosten)	Leges
2 woningen		€ 9.200,=
3 woningen		€ 13.700,=
4 woningen		€ 14.600,=
Overige kleine bouwactiviteiten	Vaste bedragen volgens artikel 13.5 lid 1b	€ 7.718,= t/m
	Omgevingsregeling	€ 12.196,=

Voor deze initiatieven geldt in algemeenschap dat de inrichting van de openbare ruimte niet hoeft te worden aangepast. Mochten er wel aanpassingen noodzakelijk zijn, of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde zijn, dan berekent de gemeente de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan. De vaste bedragen voor kleine bouwactiviteiten worden ieder jaar vastgesteld door het college en zijn opgenomen in de grondprijsbrief.

Bij alle andere initiatieven bepaalt de gemeente de hoogte van de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan⁹. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt de uitkomst geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, moet de initiatiefnemer vergoeden aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, brengt de gemeente uiteraard niet in rekening aan de initiatiefnemer.

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

Inbrengwaarde gemeentelijke gronden

Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. De gemeente brengt dan de inbrengwaarde¹⁰ van de grond in rekening, waarbij de huidige marktwaarde in eerste instantie het uitgangspunt is. Indien de gemeente kostenverhaalregels opstelt dienen alle gronden gewaardeerd te worden op basis van een raming van de huidige waarde¹¹ of de WOZ-waarde.

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

Bouw- en woonrijp maken¹²

Het is maatwerk of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken¹³ in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een bestek raming. Hierbij kan indien wenselijk een eindafrekening gemaakt worden op basis van gerealiseerde kosten. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook de voorbereidingskosten en het toezicht en directievoering op de werkzaamheden worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Als de initiatiefnemer de openbare ruimte zelf aanlegt dan vraagt de gemeente een zekerheidstelling in de vorm van een bankgarantie.

Het kan voorkomen dat meerdere kostenverhaalsgebieden profijt hebben van de werken, zogenaamde bovenwijkse voorzieningen. De gemeente rekent op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportio-naliteit de kosten van de werken toe aan de kostenverhaalsgebieden en verhaalt deze op de initiatiefnemer.

Onderzoeken¹⁴

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de onderzoeken laat uitvoeren. Mocht de gemeente onderzoeken laten uitvoeren, dan belast de gemeente de onderzoekskosten volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan onderzoeken voor de planologische procedure en de uit te voeren werken, zoals grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek en onderzoek voor natuurbescherming. Ook de kosten voor het beoordelen van de onderzoeken, al dan niet door de gemeente uit te voeren, worden aan de initiatiefnemer doorbelast. De beoordeling van een eventueel grondmechanisch onderzoek is opgenomen in de plankostenscan.

⁸ Artikel 13.5 Or.

⁹ Bijlage XXXIV en bijlage XXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or.

¹⁰ Artikel 8.17 Ob.

¹¹ Artikel 15.21 tot en met 15.24 Ow.

¹² Bijlage IV (kostensoorten A8), Ob.

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

¹⁴ Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob.

Nadeelcompensatie¹⁵

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft een bankgarantie af voor de nadeelcompensatie. De hoogte van het bedrag van de bankgarantie wordt bepaald op basis van een risicoanalyse nadeelcompensatie en een inschatting van de procedurekosten voor de afhandeling van verzoeken voor nadeelcompensatie.

Transitieprogramma

Als onderdeel van de regionale woonafspraken met de provincie Zeeland, heeft de gemeente een transitiefonds opgesteld. Het transitiefonds is bedoeld om een kwalitatief goede woonvoorraad in Schouwen-Duiveland te behouden. Om te voorkomen dat overschotten ontstaan van woningen die niet voldoen aan de woonbehoefte van de doelgroepen, geeft het transitiefonds voorwaarden waaronder de gemeente nieuwe woningbouwinitiatieven toestaat. Zo wil de gemeente bereiken dat een aantrekkelijke en toekomstbestendige woningvoorraad ontstaat. Het transitiefonds is vastgelegd in de 'Structuurvisie Wonen 2023-2032'.

Met de bovengenoemde structuurvisie vertaalt de gemeente de voorwaarden van het transitiefonds in haar beleid. Het uitgangspunt is dat toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad met elkaar in balans moeten zijn. Voor het toevoegen van een woning, dient dus ook een (kwetsbare) woning onttrokken te worden aan de woningvoorraad. De initiatiefnemer kan dit realiseren door het deprogrammeren van harde plancapaciteit, of het onttrekken van woningen aan de bestaande voorraad. Lukt dit niet, dan kan de initiatiefnemer een financiële bijdrage leveren aan het transitiefonds. Het bedrag aan het transitiefonds bedraagt € 13.500,== (prijspeil 2025) per te compenseren woning.

Parkeren

De gemeente hanteert parkeernormen bij nieuwe activiteiten. Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit om beargumenteerde redenen niet mogelijk is of bij een integrale gebiedsontwikkeling op gebiedsniveau wordt opgelost met bijvoorbeeld parkeergebouwen, dan is het college bevoegd om hiervan af te wijken. Het is aan de initiatiefnemer om schriftelijk aan te tonen dat het parkeren niet (geheel) op eigen terrein kan worden gerealiseerd. De initiatiefnemer dient een verzoek tot afwijking in bij de gemeente. Als de gemeente het verzoek tot afwijking honoreert, dan moeten de niet op het eigen terrein gerealiseerde parkeerplaatsen worden gecompenseerd of afgewikkeld op het bestaande openbare gebied. Hiervoor betaalt de initiatiefnemer € 6.500,= (prijspeil 2025) per niet gerealiseerde parkeerplaats aan het parkeerfonds.

Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing

Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer de hieraan gerelateerde werkzaamheden zelf of laat deze verrichten en daarmee is er geen sprake van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze kosten maakt dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer op basis van werkelijk gemaakte kosten of indien van toepassing de legesverordening. Denk hierbij aan slopen en bodemsanering.

¹⁵ Bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Deze nota gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.



Welke financiële bijdragen vraagt en verhaalt Schouwen-Duiveland?

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen en het leefklimaat op niveau te houden, investeert de gemeente Schouwen-Duiveland in verbetering van de fysieke leefomgeving. De gemeente vraagt aan en verhaalt op alle kostenverhaulplichtige activiteiten¹⁶ en vraagt bij verruimde activiteiten¹⁷ (de ruimtelijke ontwikkelingen) een financiële bijdrage voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen permanente en tijdelijke omgevingsvergunningen. Het betreffen investeringen waarvan het bestaand en nieuw gebied van Schouwen-Duiveland profijt hebben. Deze investeringen komen de fysieke leefomgeving van de hele gemeente ten goede. Het zijn investeringen die strekken om de algemene leefbaarheid te verbeteren, het voorzieningenniveau van de gemeente te vergroten en de nieuwe en bestaande inwoners van de gemeente natuur, landschap en recreatieve en infrastructurele netwerkvoorzieningen te laten ervaren. De manier waarop deze functionele samenhang aanwezig is, verschilt per type investering:

- **Het verbeteren van het landschap en de aanleg en bescherming van natuur**
De investeringen die de gemeente verricht voor het verbeteren van het landschap en de natuur hebben een positief uitstralingseffect op de ontwikkellocaties. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt namelijk verbeterd.
- **Infrastructuur voor verkeer en openbaar vervoer**
De gemeente investeert in het opwaarderen en uitbreiden van bestaande wegen, paden en voorzieningen voor het openbaar vervoer. Deze investeringen maken onderdeel uit van het totale verkeersnetwerk. De verkeersafwikkeling van nieuwe initiatieven vindt via dit netwerk plaats.
- **De aanleg van recreatievoorzieningen**
Nieuwe bewoners en bedrijven kunnen gebruik maken van nieuwe recreatieve voorzieningen. Door een investering heeft de gemeente iets extra's te bieden ten opzichte van de huidige recreatieve voorzieningen.
- **Stedelijke herstructurering**
Doordat de gemeente investeert in de herstructurering van bestaande woonwijken en bedrijventerreinen wordt de leefbaarheid in de hele gemeente verbeterd. Deze verbetering heeft een positief uitstralingseffect op de ontwikkellocaties.

4.1 Financiële bijdragen voor de fysieke leefomgeving

De financiële bijdragen voor wonen in de gemeente Schouwen-Duiveland zijn gebaseerd op het verschil in vastgoedwaarde van de verschillende woningcategorieën. Hierbij wordt uitgegaan van de categorie sociale huur, middeldure huur (tot € 1.210¹⁸), betaalbare koop (tot € 420.000¹⁹) en dure koop/dure huur²⁰. Het uitgangspunt is dat de dure woningcategorie relatief gezien de hoogste bijdrage betaalt. De volgende financiële bijdragen gelden voor de functie wonen per woning en gelden tot de eerste actualisatie.

Wonen	Bijdrage per woning	
Sociale huur	€	2.400
Middeldure huur tot € 1.210	€	3.100
Betaalbare koop < € 420.000	€	3.400
Dure koop of dure huur	€	5.700

		Bijdrage per m ² bvo
Niet-wonen	€	1,00

Voor alle niet-wonen functies geldt de bijdrage op basis van m² bruto vloeroppervlakte (bvo). De gemeente maakt voor de bijdrage niet-wonen geen specifiek onderscheid tussen de verschillende categorieën binnen niet-wonen. Voor alle categorieën geldt dezelfde bijdrage per m² bvo of kaveloppervlakte. Het omslagpunt hiervoor ligt bij een fsi van >1²¹.

Het tarief voor de financiële bijdragen bepaalt de gemeente in een aantal stappen. In bijlage V worden deze stappen verder toegelicht.

¹⁶ Artikel 8.13 Ob.

¹⁷ Artikel 8.20 sub b en c Ob.

¹⁸ Prijspeil 2026

¹⁹ Prijspeil 2026

²⁰ Prijspeil 2025

²¹ Floor space index: verhouding tussen kaveloppervlakte en de oppervlakte van het gebouwde vastgoed op die kavel. Als de oppervlakte van het gebouwde vastgoed groter is dan de kaveloppervlakte (dus de fsi is meer dan 1) dan wordt de m² bvo als uitgangspunt genomen.

Bepalen financiële bijdragen fysieke leefomgeving per kostenverhaalsplichtige activiteit

Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het programma. Het betreft dus nieuwbouw vermindert met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging.

Ook is het mogelijk om voor activiteiten²² anders dan artikel 8.13 Ob een bijdrage te vragen. Dit zijn bijvoorbeeld het omzetten van bestaande recreatiewoningen naar permanente woningen of het realiseren van zonnevelden. Afhankelijk van dit specifieke programma bepaalt de gemeente op gelijke wijze als in stap 3 (van bijlage V) een wegingsfactor om zodoende een bijdrage te berekenen. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel en de alsdan vastgestelde bijdrage.

4.2 Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

De gemeente Schouwen-Duiveland neemt het uitgangspunt dat op gemeenteniveau een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad bestaat. De gemeente monitort de evenwichtige samenstelling per wijk. Dit kan als gevolg hebben dat op wijkniveau een andere verdeling van het woningbouwprogramma ontstaat. Bijvoorbeeld omdat in een wijk al relatief veel sociale woningen zijn gerealiseerd. Vanuit leefbaarheid kan het daarom wenselijk zijn om in die wijk meer andere segmenten toe te voegen.

Voor de verevening van sociale woningbouw kijkt de gemeente wel naar de verdeling van het woningbouwprogramma uit de Zeeuwse woondeal en dus naar de realisatie van ten minste 30% sociale huurwoningen in een nieuwbouwplan. Ook als vanuit de leefbaarheid minder sociale huurwoning in een wijk nodig zijn, dienen nieuwbouwplannen met minder dan 30% sociale huurwoningen wel bij te dragen aan het vereveningsfonds. Op andere plekken moet de gemeente meer sociale huurwoningen realiseren om op gemeenteniveau op de evenwichtige woningsamenstelling gemeentebreed te komen.

De initiatiefnemer mag afwijken van de verplichting om 30% sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente volgt hierbij de navolgende tabel.

Aantal woningen	Afwijken 30% sociale huurwoningen	Bijdrage vereveningsfonds
1 woning	Geen verplichting	Nee
2 woningen	Geen verplichting	Ja
3-11 woningen	Nee, mits	Ja
>12 woningen	Nee	Ja

Er zijn twee opties om te wijken:

1. Afwijking door fysieke verevening;
2. Afwijken met het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

De afwijkmogelijkheden en de procedure zijn verder beschreven in bijlage VI. Als het college besluit mee te werken aan afwijken met het Vereveningsfonds sociale woningbouw, hanteert hij onderstaande normatieve tarieven.

Prijssegment ²³ grondgebonden woningen	Tarief	
Betaalbare koopappartement	€	35.000
Middeldure huur- en koopwoning (rijwoning)	€	50.000
Dure huur- en koopwoning (tweekap en vrijstaand)	€	75.000

²² Artikel 8.20 Ob.

²³ De categorie dure koop is onderverdeeld in een prijssegment tot € 1,0 mln en boven € 1,0 mln) om de bandbreedte binnen het tarief te normaliseren.



Actualisatie en Bestemmingsreserve

5

5.1 Indexering en actualisatie

Het tarief voor de financiële bijdrage fysieke leefomgeving is een vast bedrag. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met CPI. Daarnaast actualiseert het college de berekening periodiek en daarmee het tarief voor de financiële bijdrage. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere twee jaar of bij grote wijzigingen van de investerings- en ontwikkelopgave, het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren. Bij de actualisatie worden de stappen in bijlage V (opnieuw) uitgevoerd en doorlopen.

Bij stap 1 omvat dit het bijstellen van de investeringsbedragen en de status, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 2 betekent dit het ontwikkelprogramma bijstellen, aanvullen met nieuwe ontwikkelingen en verwijderen van ontwikkelingen die niet doorgaan. Daarnaast moet de vastgoedwaarde van het bestaande gebied en van de nieuwe ontwikkeling bepaald worden.

5.2 Bestemmingsreserve verbeteringen fysieke leefomgeving

De financiële bijdragen van initiatiefnemers en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de bestemmingsreserve verbeteringen fysieke leefomgeving. De bijdrage van de positieve gemeentelijke grondexploitaties verloopt via de algemene reserve ontwikkelingsbedrijf. Het deel dat is toe te wijzen aan het bestaande gebied betaalt de gemeente uit de eigen (algemene) middelen. De bestemmingsreserve verbeteringen fysieke leefomgeving kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van Schouwen-Duiveland.

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

Per investering kan op basis van de procentuele verdeling tussen het bestaande gebied (90%) en het nieuwe gebied (10%) een deel van de netto-investering worden bekostigd uit de bestemmingsreserve. De bestemmingsreserve wordt daarbij maximaal ingezet tot het saldo € 0,=. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit deze nota.

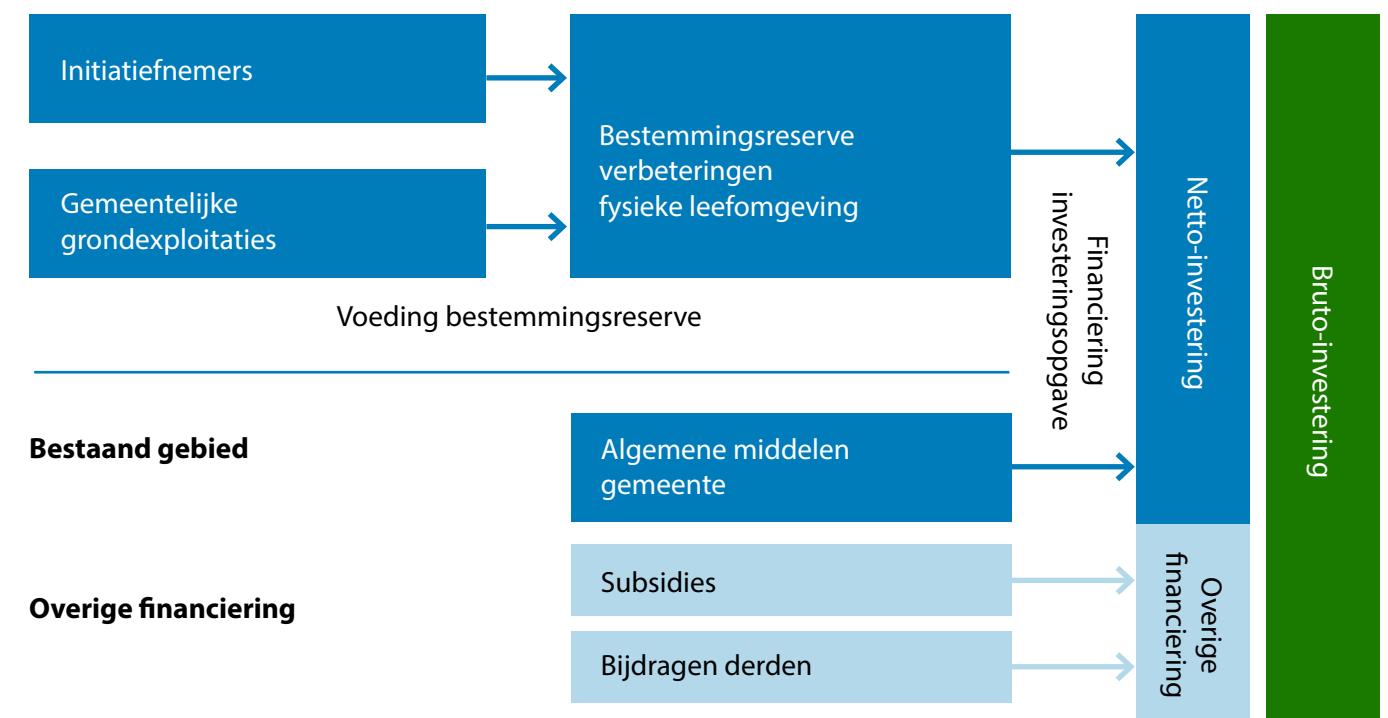
5.3 Bestemmingsreserve verevening sociale woningbouw

Het vereveningsfonds is een bestemmingsreserve. De ontvangen stortingen conform hoofdstuk 4 zet de gemeente alleen in om extra sociale huurwoningen te realiseren zoals beschreven in deze beleidslijn.

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

Het opmaken van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarlijkse planning-en-controlcyclus.

Nieuw gebied



Figuur 2 Financiering investeringsopgave



Uitvoering

6

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

6.1 Inwerkingtreding

Deze nota kostenverhaal en financiële bijdragen treedt in werking op het moment dat de gemeenteraad deze nota heeft vastgesteld en gepubliceerd.

6.2 Governance

Omschrijving	Rol van het college van B&W	Rol van de raad
Nota kostenverhaal en financiële bijdragen	Voordragen	Vaststellen
Instellen van het tarief en het periodiek, indicatief iedere twee jaar of bij grote wijzigingen, actualiseren van het tarief voor de financiële bijdragen	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve 'verbeteringen fysieke leefomgeving' in de programmabegroting en de jaarrekening na instellen van het tarief	Voordragen	Vaststellen
Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zoals beschreven in de nota kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	
Afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie en/of exploitatieopzet	Vaststellen	

Bijlagen

Bijlage I: Wettelijk kader

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

Kostenverhaalsplicht en verbod²⁴

Gemeenten zijn verplicht om bij kostenverhaalsplichtige activiteiten²⁵ kosten²⁶ te verhalen. Hierbij geldt dat de toerekenbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Met andere woorden de gemeente moet kijken of er een causaal verband is tussen de gemaakte kosten en het initiatief, bijvoorbeeld de bouw van een woning. Vervolgens kan het zijn dat er nog andere initiatieven of het bestaande gebied baat hebben. Zo ja, dan wordt een deel van de kosten toegerekend. Zo niet, dan moet het initiatief alle kosten betalen.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de kostenverhaalsplichtige activiteit in het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). Als hiervan geen sprake is, is het kostenverhaal ook niet aan de orde.

Een gemeente is bevoegd en heeft daarmee de keuze om kosten niet te verhalen²⁷ als:

1. Er minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is;
2. Er geen verhaalbare kosten²⁸ zijn. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte;
3. De verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen betreffen.

Verhaalbare kostensoorten

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

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

Financiële bijdragen²⁹

Een gemeente heeft de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en te verhalen bij kostenverhaalsplichtige activiteiten. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een gemeentelijke keuze. Financiële bijdragen kan de gemeente afdwingen. Hierbij gelden wel wettelijke kaders. Deze worden hieronder beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde verruimde activiteiten³⁰, kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

De financiële bijdragen hebben betrekking op:

1. Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren

Dit zijn investeringen gericht op:

- Het verbeteren van het landschap;
- De aanleg en bescherming van natuur;
- De aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- De aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- Stedelijke herstructurering waaronder het slopen van woningen en het aanpassen van wegen.

²⁴ Afdeling 13.6 Ow.

²⁵ Artikel 8.13 Ob.

²⁶ Artikel 8.15 Ob.

²⁷ Artikel 8.14 Ob.

²⁸ Als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob.

²⁹ Afdeling 13.7 Ow.

³⁰ Artikel 8.20 sub b en c Ob.

Om de financiële bijdragen af te dwingen, is het verplicht om in de omgevingsvisie, een programma of omgevingsplan de functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor de financiële bijdragen wordt gevraagd en de activiteit te borgen. Daarnaast mag de bekostiging van de beoogde ontwikkeling niet al op een andere manier zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een subsidie. De ontvangen financiële bijdragen mogen alleen besteed worden aan de beoogde ontwikkelingen. De gemeente legt periodiek verantwoording af over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

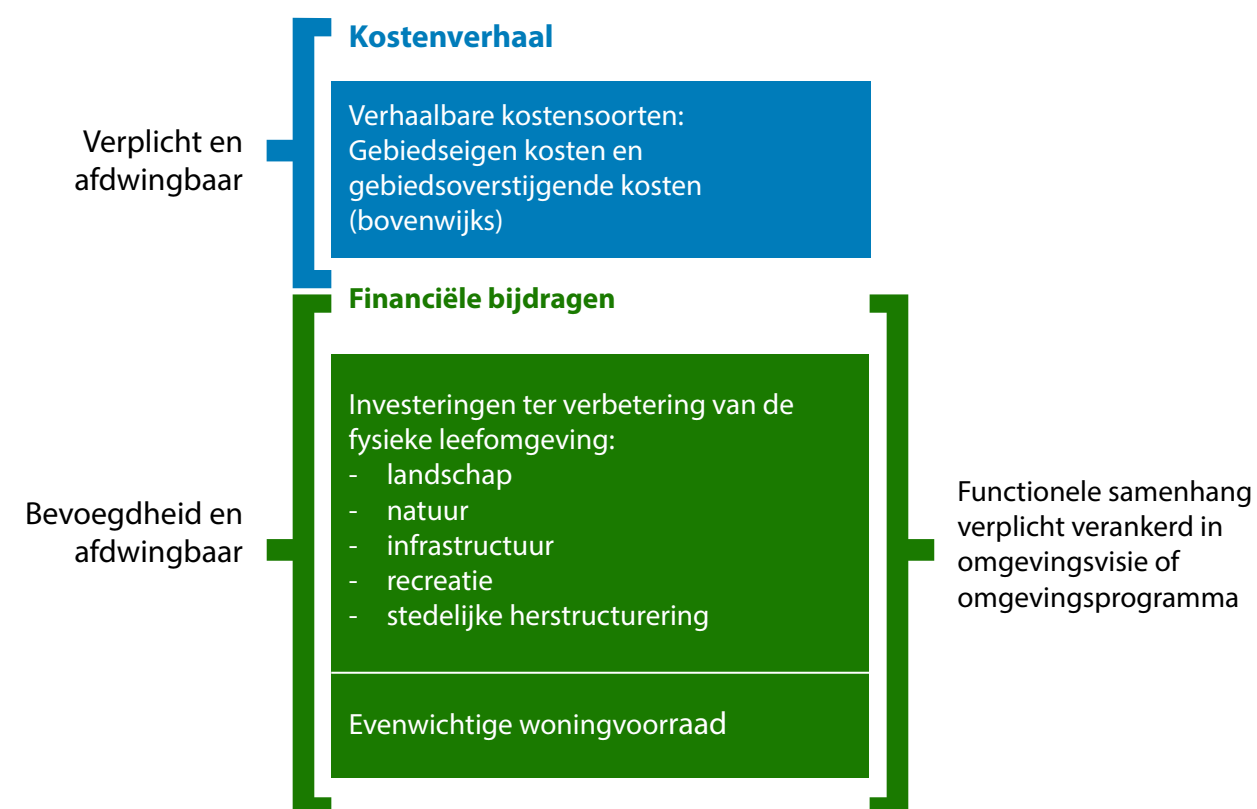
2. Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad naar prijsklasse houdt in dat -naast middelduur segment en vrije sector - er ook voldoende sociale huur- en/of sociale koopwoningen toegevoegd worden. Een initiatief dat minder sociale huur- en/of koopwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt een financiële bijdrage zodat deze woningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd kunnen worden.

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

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

Het wettelijke kader van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zijn schematisch in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3 Kostenverhaal en financiële bijdragen

Hoe verhaalt een gemeente kosten?

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

Privaatrechtelijke spoor

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

Grondslag en kaders

De mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen zijn bij het privaatrechtelijke spoor ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor (hierna omschreven). Hierbij gelden wel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het kostenverhaal moet redelijk en billijk zijn. In de nota legt de gemeente de kaders voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen vast. Dit is transparant en geeft initiatiefnemers duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en om de redelijkheid en billijkheid te waarborgen.

Tenslotte mogen gemeenten geen baatafoming plegen, dus de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. De nota geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafoming uit.

Publiekrechtelijk spoor

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

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de wet- en regelgeving (Ow, Ob en Or). Zo moet bijvoorbeeld onderbouwd worden dat de toerekenbare en verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Ook moet getoetst worden of de opbrengsten van een initiatief wel hoog genoeg zijn om de kosten en bijdragen te betalen. Dit principe wordt de macro-aftopping of waardevermeerderingstoets genoemd.



Figuur 4

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

Bijlage II: Begrippen

In deze begrippenlijst staan de op deze nota van toepassing zijnde artikelen uit de Ow en Ob.

Anterieure overeenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een ontwikkelende partij/initiatiefnemer over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow.

Bestaand gebied

Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed, de bouwplannen waarvoor de gemeente reeds een anterieure overeenkomst gesloten heeft voor de vaststelling van de nota of die al planologisch zijn ingepast (behoudens de gemeentelijke grondexploitaties, hier geldt de gronduitgifte als maatstaf) vóór de vaststelling van deze nota.

Aangewezen activiteit (Ob)

Artikel 8.13 Ob:

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

Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen

Onder de Ow wordt het mogelijk om privaatrechtelijk op vrijwillige basis de financiële bijdragen overeen te komen voor de volgende activiteiten uit art. 8.20 Ob sub b en c:

- De bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
 - land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
 - opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
 - handelsreclame; of
 - recreatie; en
- Andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m² bedraagt;
 - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt, of
 - een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Financiële bijdrage (Ow)

Vrijwillig maar ook deels publiekrechtelijk afdwingbare (afdeling 13.7 Ow) bijdragen voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en openbare sportvoorzieningen.

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

1. Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:
 - a. Wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;

- 
- b. Aanleg of wijziging van gebieden als bedoeld in artikel 2.44 van de wet of gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:
 - 1°. ter vermindering van de stikstofdepositie; of
 - 2°. ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
 - c. Aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnet-werken van gemeentelijk of regionaal belang;
 - d. Aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;
 - e. Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:
 - 1°. in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en
 - 2°. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en
 - f. Stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.
2. Onder de aanwijzing valt niet de aanleg van voorzieningen of het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving waarvoor kosten worden gemaakt die op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet geheel of gedeeltelijk moeten worden verhaald op degene die de betrokken activiteit verricht.

Bovenwijkse voorziening

De term 'voorziening' is in de Ow vervangen door 'werken, werkzaamheden en maatregelen'.

Bvo

Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

Kostenverhaalregels en -voorschriften (Ow)

Kostenverhaalregels, die opgenomen worden in een omgevingsplan, of de kostenverhaalvoorschriften die opgenomen worden in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Nieuw gebied

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

Kostenverhaalsgebied

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

PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Ow.

Profijt

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

Toerekenbaarheid

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

Proportionaliteit

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

Regeling plankosten

De regels over plankosten in hoofdstuk 13 Or.

Bijlage III: Kostensoorten bij kostenverhaal

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak

- A1:** De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A2:** De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
- A3:** De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- A4:** Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
- A5:** De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
- A6:** De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
- A7:** De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
- A8:** De kosten van de aanleg of wijziging van:
 - 1°. Wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;
 - 2°. Infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
 - 3°. Groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
 - 4°. Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - 5°. Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - 6°. Distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en
 - 7°. Riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken

- A9:** De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
- A10:** De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A11:** Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de 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 tabel 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 IV: Specificatie investerings- en ontwikkelopgave

Investeringsopgave

Infrastructuur	Gerealiseerd		Hard		Zacht		Ambitie		Totaal	
N59	€	175.000	€	18.395.000	€	21.450.000	€		40.020.000	
Mobiliteitshubs en openbaar vervoer	€	135.000	€	4.500.000			€	11.427.790	€	16.062.790
Stads- en dorpsvisies	€	14.881.091	€	19.052.186			€	2.770.048	€	36.703.325
Overig			€	1.861.000	€	7.050.000	€	4.910.897	€	13.821.897
Totaal	€	15.191.091	€	43.808.186	€	28.500.000	€	19.108.735	€	106.608.012
% t.b.v. berekening tarief		100%		100%		50%		25%		
Totaal t.b.v. berekening	€	15.191.091	€	43.808.186	€	14.250.000	€	4.777.184	€	78.026.461

Ontwikkelopgave

Woningbouw (aantal woningen)	Totaal	Sociale huur	Middeldure huur	Betaalbare koop	Dure huur/koop
Burgh Haamstede	46	21		19	6
Scharendijke	110	64		25	21
Renesse	96	28	6	34	28
Zonnemaire	25	10		15	
Zierikzee	936	188		199	549
Ouwerkerk	14	14			
Nieuwerkerk	64	16		32	16
Bruinisse	181	15		95	71
Sirjansland	8	2		6	
Brouwershaven	53	8	25	8	12
Noordwelle	19	6		5	8
Noordgouwe	25	4		7	14
Dreischor	40	8		16	16
Ellemeet	14	4		4	6
Serooskerke	34	10		10	14
Kerkwerve	1				1
Oosterland	24	6		8	10
Totaal woningbouw	1.690	404	31	483	772
Overige functies (m² terrein oppervlakte)	350.095				

Bijlage V: Stappen voor bepalen financiële bijdragen

Stap 1 Investeringsopgave

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

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

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

Groep	Omschrijving	% Meegenomen in investeringsopgave
1. Hard	De investeringen zijn gerealiseerd in afgelopen zeven jaar (de periode 2019 tot en met 2025), of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. Zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	50%
3. Ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	25%

De afgelopen vier jaar investeerde en de komende tien jaar investeert gemeente Schouwen-Duiveland naar verwachting € 106,6 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering.

In deze nota is € 78 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Hard $100\% \times [€ 15,2 \text{ miljoen (gerealiseerd)} + € 43,8 \text{ miljoen (nog te realiseren)}] = € 59,0 \text{ miljoen}$
2. Zacht $50\% \times € 28,5 \text{ miljoen} = € 14,3 \text{ miljoen}$
3. Ambitie $25\% \times € 19,1 \text{ miljoen} = € 4,8 \text{ miljoen}$

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

Stap 2 Toerekenen investeringsopgave aan bestaand en nieuw gebied

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaande gebied en voor een kleiner deel draagt het nieuwe gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed³¹ in Schouwen-Duiveland. Dit geeft als resultaat dat het bestaande gebied 90% en het nieuw gebied 10% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

Vastgoedwaarde/WOZ waarde		Waarde	Verhouding
WOZ-waarde bestaand gebied	€	8.097.823.222	90% Bestaand gebied
Vastgoedwaarde ontwikkelopgave	€	855.937.000	10% Nieuw gebied
Totale vastgoedwaarde		€ 8.953.760.222	100%

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

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

31 WOZ-waarden van het bestaande gebied en VON-prijzen voor de ontwikkelopgave.



Stap 3 Verdeling naar functies in het nieuw gebied

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

Wonen	Aantal woningen	Vastgoedwaarde per woning		Totale vastgoedwaarde		Gewichtsfactor
Sociale huur	404	€	273.000	€	110.292.000	13%
Middeldure huur tot € 1.185	31	€	350.000	€	10.850.000	1%
Betaalbare koop < € 405.000	483	€	390.000	€	188.370.000	22%
Dure koop of dure huur	772	€	650.000	€	501.800.000	59%
Totaal aantal woningen		1.690		€	811.312.000	
Overig	Aantal m² uitgeefbaar/BVO	Grondwaarde per m² gemiddeld				
Bedrijventerrein	350.000	€	128	€	44.625.000	5%
Totaal vastgoedwaarde ontwikkelopgave				€	855.937.000	100%

Stap 4 Bepalen bijdragen per (sub)categorie

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

Wonen	Te verhalen investering per categorie		Financiële bijdrage (afgerond)		Eenheid
Sociale huur	€	0,96 mln	€	2.400	per woning
Middeldure huur tot € 1.185	€	0,09 mln	€	3.100	per woning
Betaalbare koop < € 405.000	€	1,64 mln	€	3.400	per woning
Dure koop of dure huur	€	4,37 mln	€	5.700	per woning
Overige functies		€	0,39 mln	€	1,= per m² uitgeefbaar
Totaal nieuw gebied		€	7,5 mln		

In de navolgende tabel zijn de (te) doorlopen stappen in één figuur weergegeven.

STAP 1	Status investeringen	Netto investeringsbedrag	%	Bedrag meegenomen in berekening
Bepalen investeringsopgave	Gerealiseerd	€ 15,2 mln	100%	€ 15,2 mln
	Hard	€ 43,8 mln	100%	€ 43,8 mln
	Zacht	€ 28,5 mln	50%	€ 14,3 mln
	Ambitie	€ 19,1 mln	25%	€ 4,8 mln
	Totaal	€ 106,6 mln		€ 78,0 mln

STAP 2	Toerekening netto investeringsopgave				
Toerekenen investeringen aan bestaand en nieuw gebied op investeringsniveau op basis van vastgoedwaarde / profijt.	Bestaand gebied	WOZ-waarde bestaand gebied	€ 8.097.823.222	90%	€ 70,6 mln
	Nieuw gebied	Vastgoedwaarde ontwikkelopgave	€ 855.937.000	10%	€ 7,5 mln
	Gemeente	Totale vastgoedwaarde	€ 8.953.760.222	100%	€ 78,0 mln

STAP 3	Wonen	Woningen in ontwikkelopgave	Vastgoedwaarde per woning	Totale vastgoedwaarde	Gewichtsfactor
Bepalen % vastgoedwaarde per (sub)categorie	Sociale huur	404	€ 273.000	€ 110.292.000	13%
	Middeldure huur tot € 1.185	31	€ 350.000	€ 10.850.000	1%
	Betaalbare koop < € 405.000	483	€ 390.000	€ 188.370.000	22%
	Dure koop of dure huur	772	€ 650.000	€ 501.800.000	59%
	Totaal aantal woningen	1.690		€ 811.312.000	
	Overig	Aantal m² overige	Grondwaarde per m² gemiddeld		
	Bedrijventerrein	350.000	€ 128	€ 44.625.000	5%
	Totaal vastgoedwaarde ontwikkelopgave			€ 855.937.000	100%

STAP 4	Wonen	Aandeel investeringsopgave	Gewichtsfactor	Investering per (sub)categorie	Te verhalen investering	Bijdrage (afgerond)
Bepalen bijdragen per (sub)categorie	Sociale huur	nieuw gebied	x 13%	€ 0,96 mln	€ 0,96 mln	€ 2.400 per woning
	Middeldure huur tot € 1.185		x 1%	€ 0,09 mln	€ 0,09 mln	€ 3.100 per woning
	Betaalbare koop < € 405.000		x 22%	€ 1,64 mln	€ 1,64 mln	€ 3.400 per woning
	Dure koop of dure huur	€ 7,5 mln	x 59%	€ 4,37 mln	€ 4,37 mln	€ 5.700 per woning
	Overige functies		x 5%	€ 0,39 mln	€ 0,39 mln	€ 1,= per m² uitgeefbaar
	Totaal nieuw gebied		100%	€ 7,5 mln	€ 7,5 mln	

Bijlage VI: Vereveningsfonds

Inleiding

Met de Woonvisie 2018-2027 Schouwen-Duiveland en Structuurvisie Wonen 2023-2032 wil de gemeente zorgen dat het in Schouwen-Duiveland prettig wonen is naar wens en behoefte. Als speerpunt heeft de gemeente dan ook een verbetering van de woonvoorraad en toevoeging van woningen waar er weinig van zijn. Na jaren een onderdeel te zijn geweest van een krimpregio, is binnen de gemeente een urgente woningbehoefte aan sociale huurwoningen. De gemeente heeft daarom met de ondertekening van de Zeeuwse woondeal afgesproken dat in elk woningbouwinitiatief minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd. Hiervan is ten minste 30% sociale huur. Omdat de praktijk laat zien dat de bouw van het aandeel sociale woningbouw tot nu toe niet overal tot stand komt, wil de gemeente hierop meer sturing geven. Met deze nota vereveningsfonds heeft de gemeente een instrument om deze sturing toe te passen. Het vereveningsfonds helpt de gemeente om een evenwichtige woonvoorraad te krijgen met ten minste 30% sociale huur. De financiële compensatie uit bouwplannen die niet voldoen aan de opgave om 30% sociale huur te realiseren, gebruikt de gemeente om deze ontbrekende sociale woningen op een andere locatie te realiseren.

De gemeente Schouwen-Duiveland neemt het uitgangspunt dat op gemeenteniveau een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad bestaat. De gemeente monitort de evenwichtige samenstelling per wijk. Dit kan als gevolg hebben dat op wijkniveau een andere verdeling van het woningbouwprogramma ontstaat. Bijvoorbeeld omdat in een wijk al relatief veel sociale woningen zijn gerealiseerd. Vanuit leefbaarheid kan het daarom wenselijk zijn om in die wijk meer andere segmenten toe te voegen.

Voor de verevening van sociale woningbouw kijkt de gemeente wel naar de verdeling van het woningbouwprogramma uit de Zeeuwse woondeal en dus naar de realisatie van ten minste 30% sociale huurwoningen in een nieuwbouwplan. Ook als vanuit de leefbaarheid minder sociale huurwoning in een wijk nodig zijn, dienen nieuwbouwplannen met minder dan 30% sociale huurwoningen wel bij te dragen aan het vereveningsfonds. Op andere plekken moet de gemeente meer sociale huurwoningen realiseren om op gemeenteniveau op de evenwichtige woningsamenstelling gemeentebreed te komen.

De gemeente kiest er niet voor om vooraf en via de publiekrechtelijke regels van de Omgevingswet compensatiemogelijkheden te waarborgen door beoogde compensatielocatie(s) en de hieruit voortvloeiende verevening in haar omgevingsvisie, een programma of omgevingsplan vast te leggen. De gemeente legt een eventuele afwijking van de woningbouwverdeling in een nieuwbouwplan op privaatrechtelijke wijze vast. Dit gebeurt nadat het college een positief besluit heeft genomen om mee te werken aan een afwijking van de woningbouwverdeling in een nieuwbouwplan. Dit doet het college op uitdrukkelijk schriftelijk verzoek van de initiatiefnemer.

Afwijken van 30% sociale huur

Een initiatiefnemer kan de wens hebben om voor een specifiek woningbouwplan minder sociale huurwoningen te realiseren. De initiatiefnemer wil of kan dan niet voldoen aan het beleidsmatige uitgangspunt om ten minste 30 % sociale huurwoningen te realiseren. De initiatiefnemer wil hiervan dus afwijken.

De motivatie om te willen afwijken op de verdeling van de woningprijscategorieën kan een financiële en exploitatie achtergrond hebben. Ook argumenten op het gebied van ruimtelijke inpassing, stedenbouwkundige uitgangspunten, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, de haalbaarheid en exploitatie van de sociale huurwoningen in het nieuwbouwplan stedenbouwkundige uitgangspunten kunnen een grondslag zijn om te willen afwijken.

Deze beleidsregel is niet van toepassing op de navolgende woningen:

- Tijdelijke mantelzorgwoningen;
- Flexwoningen
- Zorgwoningen
- Niet zelfstandige woonvormen
- Sociale woningbouw die door een toegelaten instelling voor eigen rekening en risico worden ontwikkeld.

En bij splitsing van bestaande woningen.

Toegestane afwijking

Het uitgangspunt is dat ieder plan voldoet aan de verdeling van het woningbouwprogramma uit de Zeeuwse woondeal. Dit kan anders zijn als de gemeente oordeelt dat op wijkniveau minder dan 30% sociale huurwoningen nodig is om een evenwichtige woningbouwverdeling in deze wijk te houden. De gemeente kan dan afspraken maken met een initiatiefnemer woningbouwverdeling te realiseren. Ook kan een nieuwbouwplan een andere woningbouwverdeling krijgen als de gemeente zelf oordeelt dat vanuit de ruimtelijke inpassing of exploiteerbaarheid van de woningen een andere woningbouwverdeling nodig is. De initiatiefnemer mag dan afwijken van de verplichting om 30% sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente volgt hierbij de navolgende tabel:

Aantal woningen	Afwijken 30% sociale huurwoningen	Bijdrage vereveningsfonds
1 woning	Geen verplichting	Nee
2 woningen	Geen verplichting	Ja
3-11 woningen	Nee, mits	Ja
>12 woningen	Nee	Ja

Verzoek initiatiefnemer om te mogen afwijken

De initiatiefnemer kan het college verzoeken om af te wijken. Dit kan alleen bij nieuwbouwplannen met 3 woningen tot en met 11 woningen. De initiatiefnemer wil op zijn woningbouwplan minder sociale huurwoningen realiseren. Hij voldoet daarmee niet aan de vereiste van 30% sociale huur in zijn plan, die in het kader van deze nota wordt gesteld. Een verzoek van de initiatiefnemer om te mogen afwijken gebeurt altijd schriftelijk. De initiatiefnemer onderbouwt in zijn schriftelijke verzoek wat de reden is of redenen zijn om af te wijken. Zoals hierboven gezegd, kunnen dit argumenten zijn op het gebied van ruimtelijke inpassing, evenwichtige toedeling van functies aan locaties of de haalbaarheid en exploiteerbaarheid van de sociale huurwoningen in het nieuwbouwplan.

Na ontvangst neemt het college een beargumenteerd besluit. Indien het college besluit om mee te werken aan het verzoek om minder sociale huurwoningen te realiseren dan de in het beleid vastgelegde 30%, verbindt het college aan dit besluit randvoorwaarden. Het besluit kan bestaan uit het toestaan van afwijking door fysieke verevening of een afwijking met het storten van een compensatiebedrag in het vereveningsfonds sociale woningbouw.

Initiatiefnemers met nieuwbouwplannen tot en met 2 woningen hoeven geen verzoek in te dienen bij het college. Zij hebben namelijk geen verplichting om sociale huurwoningen te realiseren. Bij twee woningen zijn zij wel verplicht om een compensatiebedrag te storten in het vereveningsfonds sociale woningbouw. De gemeente toetst hierbij wel op de ruimtelijke samenhang bij deze plannen om misbruik van de regel tegen te gaan.

Initiatiefnemers met een nieuwbouwplan boven de 12 woningen mogen niet afwijken van de beleidsregel om ten minste 30% sociale woningen te realiseren in een nieuwbouwplan.

Afwijking door fysieke verevening

De initiatiefnemer zorgt dat het woningbouwprogramma op meerdere locaties in totaal voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Voor alle locaties tezamen geldt dat tenminste 30% van de woningen sociale huurwoningen zijn. De initiatiefnemer doet aan het college het voorstel om op de alternatieve locatie(s) het tekort van de sociale huurwoningen in zijn nieuwbouwplan te compenseren, dus aanvullend op de daar al vereiste 30%.

Als het college hiermee instemt, wordt in de anterieure overeenkomst(en) gewaarborgd dat het tekort van de sociale huurwoningen in het nieuwbouwplan ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt op de compensatielocatie. De gemeente neemt in de anterieure overeenkomst hiervoor bepalingen op, zoals de termijn waarbinnen de compensatielocatie gerealiseerd wordt, het stellen van een financiële zekerheid in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom en boetebepalingen bij het niet nakomen (niet tijdig realiseren van de sociale huurwoningen) van de afspraken.

Afwijking met het storten van een compensatiebedrag in het vereveningsfonds sociale woningbouw

Het vereveningsfonds is een instrument om verevening tussen locaties mogelijk te maken. De initiatieven die te weinig sociale huurwoningen realiseren, storten een compensatiebedrag in het vereveningsfonds. Ook als de gemeente zelf van oordeel is dat een nieuwbouwplan niet hoeft te voldoen aan de verplichting om ten minste 30% sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente neemt namelijk wel deze plicht over om zo te blijven voldoen aan de evenwichtige verdeling van de totaal woningvoorraad gemeentebreed. Hiervoor zet zij het vereveningsfonds in om te stimuleren dat particulieren initiatieven extra sociale huurwoningen realiseren bovenop de verplichte 30% sociale huurwoningen. Ook kan het vereveningsfonds worden ingezet voor gemeentelijke grondexploitaties of plannen van toegelaten instellingen die meer sociale woningen realiseren dan de ondergrens van 30% sociale huurwoningen.

Met het vereveningsfonds heeft het college een sturingsinstrument dat zorgt dat er voldoende sociale huurwoningen op gemeenteniveau worden gebouwd.

Het vereveningsfonds is een bestemmingsreserve. De ontvangen stortingen zet de gemeente alleen in om extra sociale huurwoningen te realiseren zoals beschreven in deze beleidslijn.

Verzoek van een initiatiefnemer

Als een initiatiefnemer niet zelf op een andere locatie dit tekort aan woningen fysiek kan compenseren, dan kan de initiatiefnemer het college schriftelijk verzoeken om voor zijn nieuwbouwplan te mogen afwijken van de realisatie van ten minste 30% sociale woningen. Daarbij verzoekt de initiatiefnemer het college schriftelijk om een storting in het vereveningsfonds te mogen doen overeenkomstig de kaders en bedragen van deze beleidsnota. De gemeente kan dan zorgen voor de compensatie van de sociale huurwoningen op een nader te bepalen locatie in de toekomst. Het college bepaalt of hij wil meewerken aan het verzoek en onderbouwt zijn besluit.

Stortingen in het vereveningsfonds sociale woningbouw

De hoogte van de storting is afhankelijk van de woningen die gerealiseerd worden in plaats van de sociale huurwoningen. De tarieven zijn bepaald door het verschil in grondwaarde van de verschillende woningcategorieën ten opzichte van de grondprijs voor een sociale huurwoning. De grondwaarde van een sociale huurwoning is namelijk lager dan die van de andere prijssegmenten. De initiatiefnemer kan dus met een initiatief met minder sociale huurwoningen en meer woningen in de andere prijssegmenten een hogere grondwaarde realiseren. Bij het bepalen van de hoogte van de storting wordt het aantal sociale huurwoningen gecompenseerd met eerst het hoogste prijssegment, dat wordt gerealiseerd in het plan. Daarna volgt de compensatie met de andere prijssegmenten.

De gemeente hanteert de onderstaande normatieve tarieven. Hierbij maakt de gemeente onderscheid tussen grondgebonden woningen en appartementen. Het tekort aan sociale huurwoningen wordt vastgesteld door het totaal van woningen en de onderverdeling van woningbouwcategorieën van het woningbouwplan te vergelijken met de woningverdeling van het woonbeleid van de gemeente. Deze tarieven gelden totdat het college ze actualiseert. Het college doet dit periodiek. In bijlage VII staan een aantal voorbeelden.

Voordat de planologische procedure start (besluitvorming college) stort de initiatiefnemer de bijdrage in het vereveningsfonds of overlegt een bankgarantie of waarborgsom wanneer de gemeente bij wijze van uitzondering instemt met een betaling in termijnen.

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

Verevening woningbouw Zierikzee				
Categorie	Woonprogramma	Uitwerking woonprogramma	Tarieverevening	
Sociale huur	30%	30%	€	-
Betaalbare koop (appartement)	30%	30%	€	35.000
Midden dure huur en koop (rijwoning)	40%	20%	€	50.000
Dure huur en koop (tweekap)		20%	€	75.000
		100%		

Uitkeringen uit het vereveningsfonds

Het college kan besluiten om middelen in te zetten bij initiatieven waar één of meerdere extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd bovenop het minimum van 30% sociale huurwoningen. Als eis wordt gesteld dat de sociale huurwoning(en) verhuurd word(en) door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft. De uitkering is net als de storting afhankelijk van de woningen die niet gerealiseerd worden in plaats van de sociale huurwoningen. De hoogte van de uitkering wordt bepaald op basis van dezelfde compensatiebedragen voor de storting (zie hierboven). Daarbij geldt dat eerst gecompenseerd wordt op de categorie middenduur huur en sociale koop, daarna de betaalbare koop en tot slot de dure huur en koop. Dit is dus de omgekeerde werking ten opzichte van de storting.

De uitkering uit het vereveningsfonds vergoedt het deficit in de businesscase cq grondexploitatie dat ontstaat door de realisatie van meer sociale huurwoningen in plaats van een woningbouwplan volgens de navolgende uitwerking van het woonprogramma.

Woningcategorie	Percentage
Sociale huurwoning	30%
Betaalbare koop	30%
Midden dure huur/koop (rijwoning)	20%
Dure huur/koop (2-kap/vrijstaand)	20%

De uitkering is gemaximeerd tot de hoogte van de compensatiebedrag per woningcategorie.

De uitkering uit het vereveningsfonds kan concreet worden ingezet voor:

1. Dekking van het tekort in gemeentelijke grondexploitaties als gevolg van de realisatie van meer sociale woningen boven de 30%.
2. Particulieren initiatieven die meer dan 30% sociaal realiseren waardoor hun grondexploitatie/businesscase een deficit heeft ten opzichte van een bouwplan volgens de woningverdeling van de woonzorgvisie.

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

Particuliere initiatiefnemers die gebruik willen maken van bijdrage uit het vereveningsfonds, doen een verzoek hiervoor aan het College. In dit verzoek motiveren zij het deficit als gevolg van de realisatie van meer sociale woningen. De gemeente toetst het deficit. Hierbij mag geen sprake zijn van staatsteun. Het toekennen van een uitkering gebeurt volgens de uitgangspunten van dit beleid. Het is een bevoegdheid van het college en hiervoor is een collegebesluit nodig.

UITGANGSPUNT

Woonvisie

Het initiatief voorziet in voldoende sociale huurwoningen.



AFWIJKING

Fysieke verevening

Twee of meerdere initiatieven voorzien samen in voldoende sociale huurwoningen.



Collegebesluit instemming fysieke verevening.



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



Vereveningsfonds sociale woningbouw

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



Collegebesluit instemming afwijking woonbeleid en storting.



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



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



Collegebesluit instemming compensatielocatie.



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



Financieel niet haalbaar

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



Collegebesluit instemming afwijking woonbeleid zonder of met een lagere storting.



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



Figuur 5 Evenwichtige woningvoorraad: uitgangspunt en afwijkmogelijkheden

Overgangsregeling en inwerkingtreding

De regeling verevening sociale woningbouw geldt voor alle nieuwe initiatieven waarvoor op de besluitdatum van deze nota nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en er geen definitieve afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal, financiële bijdragen en bijdragen vereveningsfonds.

De regeling geldt niet voor reeds gesloten anterieure overeenkomsten.

Hardheidsclausule

De hoofdregel is dat indien het college besluit mee te werken aan het verzoek van de initiatiefnemer om af te wijken van het aandeel van 30% sociale huurwoningen, hij van de initiatiefnemer een storting in het vereveningsfonds verlangt op basis van de tarieven uit deze nota.

Bij nieuwbouwplannen boven 11 woningen kan het college in uitzonderlijke situaties hiervan gemotiveerd afwijken. Dit kan als het initiatief voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

4. Het initiatief heeft een maatschappelijke meerwaarde. Onder maatschappelijke meerwaarde wordt verstaan: als het initiatief een belangrijke invulling geeft aan de ambities van de gemeente met betrekking tot bijvoorbeeld de leefbaarheid, veiligheid, kwalitatieve verbetering en/of maatschappelijke cohesie van de omgeving, én;
5. De initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een onafhankelijke ter zake deskundige kan aantonen dat het initiatief financieel niet haalbaar is als de storting in het vereveningsfonds gedaan moet worden. De gemeente toetst de bevindingen van de onafhankelijke ter zake deskundige en kan besluiten een eigen deskundige in te schakelen. Als blijkt dat de onderbouwing van de initiatiefnemer te rechtvaardigen is, wordt het college hierover positief geadviseerd.

Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt een lagere of geen storting in het vereveningsfonds kan overeenkomen. Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd collegebesluit.

Evaluatie

Het college evalueert periodiek de regeling verevening sociale woningbouw. De eerste evaluatie vindt plaats één jaar na vaststelling van de regeling verevening sociale woningbouw.

Bijlage VII: Voorbeelden van een storting in het vereveningsfonds sociale woningbouw

Hierna volgt een aantal voorbeelden van de berekening van de storting in het vereveningsfonds.

Bouw van 14 woningen. Geen realisatie sociale huur. Meer betaalbare koop en midden duur dan de woningverdeling van de woonvisie

Berekening afdracht aan vereveningsfonds	Woningbouwprogramma						Sociale huur	
	Initiatief		Verdeling woonvisie		Verschil		Aantal te verevenen	Bijdrage
Sociale huur	-	0%	4,2	30%	-4,2	-30%	-	€ -
Betaalbare koop (appartement)	8	57%	4,2	30%	3,8	27%	3,0	€ 105.000
Midden dure huur en koop (rijwoning)	4	29%	2,8	20%	1,2	9%	1,2	€ 60.000
Dure huur en koop (tweekap)	2	14%	2,8	20%	-0,8	-6%	-	€ -
Totaal	14	100%	14,0	100%	-	0%	4,2	€ 165.000

Bouw van 2 dure woningen

Berekening afdracht aan vereveningsfonds	Woningbouwprogramma						Sociale huur	
	Initiatief		Verdeling woonvisie		Verschil		Aantal te verevenen	Bijdrage
Sociale huur	-	0%	0,6	30%	-0,6	-30%	-	€ -
Betaalbare koop (appartement)	-	0%	0,6	30%	-0,6	-30%	-	€ -
Midden dure huur en koop (rijwoning)	-	0%	0,4	20%	-0,4	-20%	-	€ -
Dure huur en koop (tweekap)	2	100%	0,4	20%	1,6	80%	0,6	€ 45.000
Totaal	2	100%	2,0	100%	-	0%	0,6	€ 45.000

Bouw van 22 woningen met meer midden duur en dure woningen dan de woningverdeling volgens de woonvisie

Berekening afdracht aan vereveningsfonds	Woningbouwprogramma						Sociale huur	
	Initiatief		Verdeling woonvisie		Verschil		Aantal te verevenen	Bijdrage
Sociale huur	3	14%	6,6	30%	-3,6	-16%	-	€ -
Betaalbare koop (appartement)	3	14%	6,6	30%	-3,6	-16%	-	€ -
Midden dure huur en koop (rijwoning)	8	36%	4,4	20%	3,6	16%	-	€ -
Dure huur en koop (tweekap)	8	36%	4,4	20%	3,6	16%	3,6	€ 270.000
Totaal	22	100%	22,0	100%	-	0%	3,6	€ 270.000

