KOSTENVERHAAL GELDROP-MIERLO

EVALUATIE EN BENCHMARKING

Geschreven door Fakton Consultancy en Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling
In opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo

Datum: 15 oktober 2026
Versie: Definitief

Fakton:
Michael Hesp
Jos Koster

Metafoor:
Jeroen Schokking
Dani Grevelink

FAKTON CONSULTANCY

METAFOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

INHOUDSOPGAVE

1. Managementsamenvatting 3

2. Begrippenlijst 4

3. Introductie 5

3.1. Aanleiding: signaal dat omvang van kostenverhaal mogelijk te hoog is 5

3.2. Vraagstelling: beoordeel het kostenverhaalsbeleid en de impact daarvan op woningbouwrealisatie 5

4. Onderzoeksopzet: combinatie van beleidsevaluatie, kostenbenchmark en projectinterviews 6

5. Beleidsevaluatie: goed gebruik van wettelijke mogelijkheden, detailaanscherping mogelijk .. 7

5.1. Het gemeentelijk kostenverhaal is goed uitgewerkt en ligt in lijn met de Omgevingswet 7

5.2. Onze bevindingen en adviezen t.a.v. financiële bijdragen 8

5.3. Onze bevindingen en adviezen t.a.v. compensatiefondsen 10

6. Benchmark kosten: referenties tonen vergelijkbare of hogere financiële bijdragen 13

6.1. Benchmark omliggende gemeenten: veelal vergelijkbare of hogere financiële bijdragen 13

6.2. Vergelijking vernieuwd kostenverhaal ten opzichte van beleid 2015 16

6.3. Landelijke benchmark: eerder onderzoek toont gemiddeld licht hogere financiële bijdrage 16

6.4. Landelijk veel ontwikkeling rondom thema kostenverhaal 17

7. Projectinterviews: geen bewijs dat louter kostenverhaal leidt tot woningbouwvertraging 19

7.1. Geen bewijs dat louter kostenverhaal leidt tot woningbouwvertraging 19

7.2. Keuze voor definitie plangebied en kostenverhaal via PTP of fonds bovenwijks onduidelijk 20

7.3. Kostenverhaal naar draagkracht werkt goed en kan minimaal worden verbeterd 20

7.4. Gemeente kan het verhalen van plankosten verder verbeteren 21

7.5. Bijdrage reserve sociale woningbouw kan beter worden uitgewerkt 22

7.6. Gemeente raakt steeds meer bedreven in het toepassen van kostenverhaal 22

8. Conclusies en aanbevelingen 23

8.1. Conclusies beleidsevaluatie, kostenbenchmark en interviews 23

8.2. Verbeterpunten en aanbevelingen 23

1. Managementsamenvatting

Aanleiding, context en onderzoeksaanpak

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in 2023 het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal vastgesteld, waarin het kostenverhaal en de financiële bijdragen voor (gebieds)ontwikkelingen zijn uitgewerkt. Dit beleid geeft invulling aan de mogelijkheden van de Omgevingswet en biedt transparantie richting marktpartijen. Tegelijkertijd is op bestuurlijk niveau het signaal ontvangen dat de hoogte van het kostenverhaal mogelijk relatief hoog is en de realisatie van woningbouw zou kunnen vertragen. Om dit beeld te toetsen heeft de gemeente Fakton en Metafoor gevraagd een objectieve analyse uit te voeren. Deze analyse richt zich op de toepassing van het kostenverhaalsbeleid in de praktijk en op specifieke onderdelen, zoals het compensatiefonds sociale woningbouw en het parkeercompensatiefonds. Hierbij is gebruikgemaakt van een combinatie van beleidsevaluatie, benchmarkanalyse en projectinterviews.

Beleidsevaluatie: goed gebruik van wettelijke mogelijkheden, detailaanscherping mogelijk

Uit de beleidsevaluatie blijkt dat het kostenverhaalsbeleid helder, juridisch houdbaar en in lijn met de Omgevingswet is vormgegeven. De systematiek maakt goed gebruik van de beschikbare instrumenten en biedt een transparant kader voor het verhalen van publieke kosten op gebiedsontwikkelingen. Tegelijkertijd constateren wij dat het beleid op onderdelen verder kan worden aangescherpt, met name om de voorspelbaarheid en uitlegbaarheid te vergroten.

Benchmark kosten: referenties tonen vergelijkbare of hogere financiële bijdragen

De benchmarkanalyse laat zien dat de hoogte van de financiële bijdragen in Geldrop-Mierlo zich aan de onderkant tot het midden van de bandbreedte van vergelijkbare gemeenten in de omgeving bevindt. Wel moet worden benadrukt dat de hoogte van kostenverhaal slechts beperkt vergelijkbaar is tussen gemeenten vanwege verschillen in ruimtelijke ambities, investeringen en systematiek.

Projectinterviews: geen bewijs dat louter kostenverhaal leidt tot woningbouwvertraging

Uit de analyse van negen recente projecten en de bijbehorende interviews blijkt dat de hoogte van het kostenverhaal niet als zelfstandige oorzaak van vertraging kan worden aangemerkt. In meerdere projecten was het kostenverhaal wel onderwerp van discussie, maar steeds in samenhang met bredere factoren. Het gaat daarbij onder meer om plancomplexiteit, de stapeling van beleidsambities, verschillen van inzicht over kosten en opbrengsten en het proces van communicatie en verwachtingsmanagement.

Conclusie en aanbevelingen

De kernconclusie is dat het huidige kostenverhaalsbeleid op hoofdlijnen passend en verdedigbaar is en niet aantoonbaar leidt tot structurele vertraging van woningbouw. Tegelijkertijd zien wij duidelijke aanknopingspunten om het beleid en de uitvoering te verbeteren, met name op het gebied van proces, consistentie, transparantie en communicatie. Wij adviseren daarom om het beleid op enkele punten te verfijnen.

Inhoudelijk bevelen wij aan om bij herijking onderliggende investeringen (kostenvragers) van de bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen te toetsen op realisatiezekerheid, actualiteit en dubbeling. Let daarbij ook op de tijdshorizon van de kostenvragers. Voor de sociale verevening adviseren wij om deze qua weergave niet standaard in de totaaltelling bij het kostenverhaalsbeleid te laten zien aangezien deze alleen in specifieke gevallen telt. Voor parkeren is het logischer om ook een bijdrage voor de restcapaciteit in de openbare ruimte te vragen. Voor zowel parkeren als sociale verevening geldt dat de hoogte van de bijdrage getoetst moet worden op (lokale) marktconformiteit.

Ook procesmatig zien we enkele verbeteringen. Denk hierbij aan het verder formaliseren van het proces richting anterieure overeenkomsten, het eenduidig toepassen van instrumenten zoals de plankostenscan en het helder afbakenen van plangrenzen en kostentoerekening. Ga ook door met het aanbrengen van financiële incentives in het proces tot en met een anterieure overeenkomst, zodat het proces voor alle betrokken partijen efficiënt blijft. Dit kan bijvoorbeeld een maximaal aantal gesprekken zijn bij de intake tafels. Betrek daarin ook communicatie-strategie met verwachtingsmanagement (‘wanneer wordt wat aan wie verteld’) om vertraging te beperken.

2. Begrippenlijst

Bovenwijkse voorzieningen	Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen die functioneel ten dienste staan van meerdere ruimtelijke ontwikkelingen of van een groter gebied dan één afzonderlijk plangebied. Het betreft bijvoorbeeld infrastructuur, groen-, water- of parkeervoorzieningen waarvan meerdere ontwikkelingen en/of de bestaande omgeving profiteren. De kosten kunnen, voor zover voldaan wordt aan de PTP-criteria, over meerdere ontwikkelingen worden verdeeld. Ook kunnen ze forfaitair bepaald worden.
Complexwaarde	De complexwaarde is de waarde van grond of vastgoed als onderdeel van een integrale gebiedsontwikkeling. Daarbij wordt niet uitgegaan van de waarde als zelfstandig object, maar van de waarde die het object vertegenwoordigt binnen het totale ontwikkelingsplan, rekening houdend met de beoogde functies, ontwikkelingsmogelijkheden, fasering, kosten en opbrengsten van het gebied als geheel.
Gebruikswaarde	De gebruikswaarde is de waarde die een onroerende zaak ontleent aan het bestaande feitelijke gebruik en de geldende planologische mogelijkheden, zonder rekening te houden met toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.
Inbrengwaarde	De inbrengwaarde is de waarde die aan gronden, opstallen of andere eigendommen wordt toegekend op het moment dat deze worden ingebracht in een gebiedsontwikkeling, grondexploitatie of samenwerkingsconstructie. De inbrengwaarde vormt de financiële basis voor de verrekening tussen partijen en kan, afhankelijk van de gekozen ontwikkelstrategie, worden gebaseerd op de gebruikswaarde, de complexwaarde of een overeengekomen waarde waarin belangen van partijen en verevening zijn verwerkt.
Macro aftopping	Macroaftopping houdt in dat het te verhalen kostenbedrag gemaximeerd wordt op het niveau van de opbrengstcapaciteit van het kostenverhaalsgebied. Kosten die deze opbrengst overstijgen kunnen niet via publiek kostenverhaal worden verhaald.
PTP / PTP-criteria	Dit staat voor de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit: Profijt: de ontwikkeling heeft voordeel van de voorziening. Toerekenbaarheid: de kosten zijn causaal verbonden aan de ontwikkeling. Proportionaliteit: de ontwikkeling draagt slechts naar evenredigheid bij. Aan de hand van deze criteria wordt bepaald of en zo ja in welke mate kosten kunnen worden toegerekend aan het gebied.
Vereveningsprincipe	Het vereveningsprincipe houdt in dat positieve en negatieve grond- en vastgoedresultaten binnen een gebiedsontwikkeling financieel met elkaar worden verrekend, zodat rendabele onderdelen bijdragen aan de financiering van onrendabele onderdelen die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling als geheel.

3. Introductie

3.1. Aanleiding: signaal dat omvang van kostenverhaal mogelijk te hoog is

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in 2023 het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal opgezet, waarin het kostenverhaal en financiële bijdragen van (gebieds-)ontwikkelingen binnen de gemeente is uitgewerkt. Dit programma is met behulp van participatie van ontwikkelaars en corporaties aangescherpt en definitief vastgesteld.

In het kostenverhaal van de gemeente zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

1. Gemeentelijke plankosten
2. Gebiedseigen kosten
3. Bovenwijkse voorzieningen
4. Financiële bijdragen voor sociale woningbouw (soort compensatiefonds) en overig
5. Compensatiefondsen

Op bestuurlijk/politiek niveau is het signaal binnengekomen dat het kostenverhaal mogelijk te omvangrijk is voor de markt. Het bestuur vraagt zich af of het kostenverhaal de financiële haalbaarheid van nieuwbouw niet te veel onder druk zet en tot vertraging leidt. Daarbij vraagt men zich af of de omvang van bovenwijkse (infrastructurele) voorzieningen waarvoor wordt gereserveerd wel passend is. De indruk heerst dat het kostenverhaal hoog is vergeleken met omliggende gemeenten.

3.2. Vraagstelling: beoordeel het kostenverhaalsbeleid en de impact daarvan op woningbouwrealisatie

De gemeente wil achterhalen of het kostenverhaal passend is en niet tot onnodige vertraging in de woningbouwopgave leidt en vroeg Fakton en Metafoor om een objectieve analyse over de hoogte van het kostenverhaalsbeleid.

De analyse gaat in op de doeltreffendheid en doelmatigheid van:

- De toepassing van het kostenverhaalsbeleid bij projecten in het algemeen.
- Het compensatiefonds sociale woningbouw en het parkeercompensatiefonds.

De analyse houdt rekening met:

- De regionale context, d.w.z. de benchmark kostenverhaalsbeleid van (omliggende) gemeenten.
- De verschillen tussen soorten gebiedsontwikkelingen (solitair, inbreiding en uitbreiding).
- De omgang met het kostenverhaal i.r.t. de waardevermeerdering van de grond, met name bij een geconstateerd verschil tussen inbrengwaarde en aankoopwaarde van de grond.
- Actualiteit in relatie tot de landelijke ontwikkelingen m.b.t. modernisering van het grondbeleid.

4. Onderzoeksopzet: combinatie van beleidsevaluatie, kostenbenchmark en projectinterviews

Om te beoordelen of het kostenverhaalsbeleid van de gemeente Geldrop-Mierlo passend is en of het in de praktijk zorgt voor vertraging van woningbouwrealisatie, hebben wij gekozen voor een onderzoeksopzet met drie sporen:

1. Analyse van vigerend beleid
2. Benchmark van de hoogte van het kostenverhaal
3. Gesprekken met direct betrokkenen bij projecten (interviews)

Allereerst hebben we het gemeentelijke kostenverhaalsbeleid en de onderliggende systematiek bestudeerd en besproken, met als doel om te beoordelen of de gekozen opzet op hoofdlijnen logisch is en aansluit bij de mogelijkheden van de Omgevingswet.

Vervolgens hebben we door middel van een benchmarkanalyse de hoogte van de financiële bijdragen vergeleken met omliggende gemeenten en met bestaande benchmarks uit eerdere kostenverhaalsonderzoeken. Deze analyse richt zich puur op de hoogte van financiële bijdragen en bevat geen vergelijking van plankosten of bijdragen aan compensatiefondsen, omdat deze te projectspecifiek zijn.

Tenslotte hielden wij interviews met projectleiders en planeconomen over projecten waarin kostenverhaal een rol speelt. Wij hebben hiervoor negen recente en actuele projecten onderzocht die gezamenlijk een beeld geven van de praktijk in Geldrop-Mierlo. Het betreft de volgende projecten:

1. Appelaar
2. Ban Bouw
3. Veilingterrein
4. Coevering – Bosrand
5. Bedrijfsverplaatsing Van Stipdonk
6. Bezorgershof
7. Bleekvelden
8. Burgemeester Termeerstraat – Weteringpark – Oudvensestraat-Zuid
9. The Stayy

Van deze projecten bevraagden wij de actuele status van de ontwikkeling en onderhandelingen, de rol van de gemeente (actief/faciliterend of gemengd), de gekozen contractroute (zoals plankostenbrief, intentieovereenkomst en/of anterieure overeenkomst) en de aard van eventuele discussiepunten rond kostenverhaal en financiële bijdragen.

5. Beleidsevaluatie: goed gebruik van wettelijke mogelijkheden, detailaanscherping mogelijk

In dit hoofdstuk geven wij een toelichting op onze beleidsevaluatie van het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal. Deze evaluatie startte met een overleg op 15 april, waarin wij met de opstellers spraken over het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal en het achterliggende rekenmodel. Uit onze evaluatie blijkt dat het beleid over het kostenverhaal en de financiële bijdragen de juiste wettelijke grondslag kent. Wel hebben we geconstateerd dat op sommige details het beleid kan worden aangescherpt.

5.1. Het gemeentelijk kostenverhaal is goed uitgewerkt en ligt in lijn met de Omgevingswet

Voordat wij ingaan op het grondbeleid en kostenverhaal in de gemeente Geldrop-Mierlo, geven wij eerst een uitleg van het landelijk beleid.

Landelijk beleid kostenverhaal

Doel van het grondbeleid is het zorgen voor de beschikbaarheid van voldoende grond en financiële middelen om op ruimtelijke ambities te kunnen sturen. Ontwikkelingen kunnen plaatsvinden op gronden die in eigendom zijn van de gemeente (actief grondbeleid) of op gronden die in private handen zijn (faciliterend grondbeleid).

Bijeen faciliterende rol verhaalt de gemeente eventuele publieke kosten via het kostenverhaal en via financiële bijdragen onder de Omgevingswet. Dat wil zeggen dat de kosten die de gemeente maakt die samenhangen met de functieverandering van een gebied, worden verhaald op degenen die bouwactiviteiten verrichten, zolang de waardevermeerdering van de grond door de functiewijziging dat toelaat.

Kostenverhaal is verplicht voor zaken die op de kostensoortenlijst genoemd staan. In het Omgevingsbesluit is de kostensoortenlijst opgenomen. De kostenverhaalsplicht geldt bij planologische besluiten: de wijziging van het omgevingsplan of de verlening van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Binnen het kostenverhaal kan onderscheid gemaakt worden tussen de plankosten, gebiedseigen kosten en de kosten van bovenwijkse voorzieningen.

- Plankosten voor gemeentelijke inzet die gemoeid gaan met een bepaalde gebietsontwikkeling
- Gebiedseigen kosten zijn investeringen in de openbare ruimte die uitsluitend worden gemaakt voor de gebiedsontwikkeling.
- Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaalde ontwikkeling. De kosten van dergelijke ontwikkelingen kunnen daardoor niet geheel ten laste van één bepaalde gebiedsontwikkeling worden gebracht.

Naast het verhalen van kosten die op de kostensoortenlijst staan, heeft de gemeente de mogelijkheid om financiële bijdragen (op basis van art. 13.22 en 13.23 Ow) in rekening te brengen voor ontwikkelingen binnen de gemeente die niet op de kostensoortenlijst staan. Het in rekening brengen van financiële bijdragen is facultatief, maar in enkele gevallen wél afdwingbaar via kostenverhaalsregels in het omgevingsplan. De zes categorieën waarvoor een financiële bijdrage (op basis van art. 8.21 van het Omgevingsbesluit) afdwingbaar is, zijn:

a. Aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden;
b. Aanleg of verandering van aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur. Of voor het herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
c. Aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
d. Aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
e. Ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken;
f. Stedelijke herstructurering.

Tot slot bestaat nog de mogelijkheid voor het in rekening brengen van compensaties. Als binnen een bouwplan niet kan worden voldaan aan de voorwaarden van het bouwplan, kan gekeken worden naar compensatie in de omgeving. Voor sommige plannen is het bijvoorbeeld niet of nauwelijks mogelijk om voldoende

parkeergelegenheid te realiseren of is het niet of nauwelijks mogelijk de maatregelen voor waterafvoer of infiltratie te realiseren.

Gemeentelijk beleid sluit aan op landelijk beleid

Gemeente Geldrop-Mierlo geeft in het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal invulling aan de kostenverhaalsplicht en biedt hiermee transparantie richting marktpartijen. Dit programma dateert van December 2023. Aan het programma hangt een periodiek te actualiseren bijlage waarin de (financiële) uitwerking van het programma is opgenomen, met de gevraagde bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen. Voor de financiële bijdragen heeft de gemeente verschillende reserves ingericht, te weten:

- De reserve sociale woningbouw,
- De reserve stedelijke herstructurering,
- De reserve natuur, landschap en groenstructuur,
- De reserve netwerkverbindingen,
- De reserve investeringen ruimtelijke ontwikkeling.

Tot slot kent de gemeente drie compensatiefondsen in de vorm van een voorziening, te weten:

- De voorziening parkeercompensatie,
- De voorziening watercompensatie,
- De voorziening natuur- en groencompensatie.

Figuur 1 geeft een overzicht per vastgoedcategorie van de gevraagde bijdrages inclusief de gevraagde bijdrage indien het plan onvoldoende sociale huurwoningen realiseert.

	Sociale huur / Sociale koop < € 240K	Middenhuur / Lage middeldure koop < € 285K	Midden middeldure koop (€ 285K - € 330K) / middenhuur WBI	Hoge middeldure koop (€ 330K - € 405K)	Koop NHG-grens (€ 405K - € 450K)	Dure huur / koop (€ 450K - € 550K)	Koop boven € 550K	Horeca/retail/ kantoor (per 250 m²)	Recreatie/ toerisme (per 250 m²)	Bedrijvigheid (per 250 m²)
Bijdrage bovenwijks	€ 270	€ 540	€ 900	€ 1.350	€ 2.250	€ 3.600	€ 5.410	€ 3.490	€ 1.390	€ 2.790
Financiele bijdragen										
Netwerkinvesteringen	€ 130	€ 270	€ 460	€ 690	€ 1.160	€ 1.850	€ 2.780	€ 1.770	€ 700	€ 1.410
Stedelijke herstructurering	€ 100	€ 200	€ 350	€ 550	€ 900	€ 1.400	€ 2.150	€ 800	€ 800	€ 800
Natuur, landschap en groenstructuur	€ 150	€ 300	€ 450	€ 700	€ 1.150	€ 1.850	€ 2.750	€ 1.050	€ 1.050	€ 1.050
Ruimtelijke ontwikkeling	€ 50	€ 100	€ 200	€ 250	€ 450	€ 700	€ 1.050	€ 400	€ 400	€ 400
Totaal	**€ 700**	**€ 1.410**	**€ 2.360**	**€ 3.540**	**€ 5.910**	**€ 9.400**	**€ 14.140**	**€ 7.510**	**€ 4.340**	**€ 6.450**
Sociale woningbouw	€ -	€ 1.800	€ 3.100	€ 4.700	€ 7.900	€ 12.600	€ 18.900	€ -	€ -	€ -

Figuur 1: Overzicht financiële bijdragen Geldrop –Mierlo 2026. Bron: 'Rekenmodel Programma Grondbeleid en Kostenverhaal 2026' eigen bewerking

De bedragen voor de compensatiefondsen zijn als volgt:

- Parkeervoorziening: € 20.000,- per autoparkeerplaats
- Natuur- en groen: € 80,- per m²
- Water: € 1.100,- per m³

5.2. Onze bevindingen en adviezen t.a.v. financiële bijdragen

In dit hoofdstuk geven wij per financiële bijdrage onze bevindingen uit de beleidsevaluatie. Hierbij kijken wij puur naar de gehanteerde methodiek en onderbouwing. Wij toetsen niet de marktconformiteit van de opgevoerde investeringen waarop de bijdragen zijn gebaseerd.

Bovenwijkse kosten: controleer op hardheid en mogelijke dubbelingen

De bovenwijkse voorzieningen omvatten alle investeringen in de voorzieningen van openbaar nut die een groter gebied beslaan dan alleen het plangebied. De gemeente maakt daarbij het onderscheid in hoofdinfrastructuur en kern-specifieke kosten. De hoofdinfrastructuur komt terug onder de financiële bijdrage 'netwerkinvesteringen'. Voor de kern-specifieke bovenwijkse kosten wordt onderscheid gemaakt tussen kernen Geldrop en Mierlo.

Ons valt op dat er enkele herinrichtingsprojecten worden meegenomen (zoals herinrichting achter de Kerk) waarvan het mogelijk is dat deze investeringen ook met vergroening, ruimtelijke ontwikkeling of stedelijke vernieuwing worden aangepakt. We raden aan inzichtelijk te maken welke investeringen onder de 'paraplu' van

bijvoorbeeld herinrichting worden meegenomen en te checken of er investeringen dubbel in de lijst voorkomen. Ook raden wij aan te checken dat de opgenomen kosten bestaan uit de investeringen ná aftrek van eventuele subsidies.

Tijdens het gezamenlijke overleg op 15 april 2026 hebben planeconomen aangegeven dat alle bovenwijkse kosten voorzien zijn van een raming en voldoende realisatiezekerheid hebben. Tijdens de projectinterviews werd dit een enkele keer in twijfel getrokken. Daarom is het goed om de hardheid na te lopen.

Reserve sociale woningbouw: stem afdracht af op lokale marktrealiteit en haal afdracht uit het totaaloverzicht van gevraagde bijdrages

Voor een evenwichtige spreiding van de woningvoorraad heeft de gemeente een reserve sociale woningbouw ingericht. Op het moment dat een bouwplan een minder dan vereist aandeel sociale woningbouw realiseert, dient de grondexploitant een financiële bijdrage te betalen aan de reserve sociale woningbouw. Omgekeerd kan er aanspraak worden gedaan op een bijdrage uit de reserve zodra er sprake is van een grotere hoeveelheid sociale woningen dan benodigd in een bouwplan. Hierbij dient wel aangetoond te worden dat er sprake is van een financieel exploitatietekort. De afdracht is gebaseerd op een gemiddeld verwacht tekort op sociale woningbouw, wat zich vertaalt in bijdrages per eenheid en per woningbouwcategorie op basis van een draagkrachtprincipe.

De voornaamste aanscherping die we hierin zien is het gemiddelde tekort per sociale huurwoning. Deze is momenteel gebaseerd op de bijlage met rekenvoorbeelden bij de Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet van het Ministerie, maar kan beter toegespitst worden op de gemeentelijke realiteit. Het is aannemelijk dat dit bedrag (en daarmee de afdracht) hoger uitvalt doordat de handreiking dateert uit mei 2022, en intussen prijsstijgingen hebben plaatsgevonden. Concreet raden we aan advies uit te vragen met om door een onafhankelijke derde partij het gemiddelde financiële tekort per sociale huurwoning te laten bepalen.

Daarnaast adviseren wij de bijdrage voor verevening sociale woningen niet mee te nemen in de totaaloptelling van alle financiële bijdragen (zie pagina 7 van de bijlage bij het Programma). De afdracht aan de reserve sociale woningbouw hoeft enkel plaats te vinden zodra er een tekort is aan sociale woningen. De huidige weergave kan leiden tot de verkeerde interpretatie dat het kostenverhaal in de gemeente zeer hoog is, terwijl de afdracht voor reserve sociale woningbouw in veel gevallen niet geldt. Overweeg daarom om de tabel op te splitsen in een tabel met financiële bijdragen die altijd in rekening worden gebracht en een separate tabel voor bijdrages aan de reserve sociale woningbouw.

Reserve stedelijke herstructurering: controleer rekensystematiek en loop na op mogelijke dubbeling

In artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit is de mogelijkheid opgenomen om financiële bijdragen te vragen voor investeringen in stedelijke herstructurering. Dit zijn investeringen voor de verbetering van het woon- en leefklimaat bijvoorbeeld in oude wijken of in gebieden met leegstandsproblemen. Gemeente Geldrop-Mierlo brengt deze financiële bijdragen onder in de reserve Stedelijke Vernieuwing. Het gebruik hiervan sluit aan bij de afdwingbare kostenverhaalsmogelijkheden onder de Omgevingswet. Gemeente Geldrop-Mierlo voert drie investeringen op en corrigeert deze voor reeds verkregen bijdragen en subsidies. In totaal resteert een financieel tekort van € 13,0 miljoen waarvan 15% naar rato van de woningaantallen (nieuwbouw versus bestaande bouw) wordt toegerekend aan de toekomstige ontwikkelingen.

Ons valt op dat één van de investeringen op eindwaarde lijkt te zijn berekend, terwijl dit voor de andere twee investeringen niet het geval is. Wij adviseren hier één werkwijze te hanteren voor alle financiële bijdragen. Zoals eerder genoemd, adviseren wij ten aanzien van deze reserve te controleren of er geen dubbele investeringen zijn ontstaan tussen de lijst met investeringen in de financiële bijdragen en de lijst met investeringen voor bovenwijkse voorzieningen.

Reserve natuur, landschap en groenstructuur (NLG): wees consistent in de beschouwingsperiode

De reserve NLG is opgericht voor de ontwikkeling van waterberging, natuurontwikkeling, ecologische verbindingszones, biodiversiteit, omvormen van naaldhoutbossen naar loofhout en het creëren van robuuste beekdalen (bijlage 3 van bijlage 1 van het gemeentelijk kostenverhaal, 2026).

Voor de reserve NLG zien we één aanscherpingspunt, namelijk om de beschouwingsperiode van kostenvragers en kostendragers beter op elkaar af te stemmen. Tijdens het overleg d.d. 15 april 2026 kwam ter sprake dat de NLG-investeringen betrekking hebben op de komende ca. 15 jaar terwijl de vastgoedontwikkelingen voor de komende ca. 5 tot 10 jaar in beeld zijn gebracht. Daardoor worden er mogelijk verhoudingsgewijs relatief veel kosten toegerekend aan een relatief beperkt aantal ontwikkelingen.

Reserve netwerkverbindingen: sluit aan bij afdwingbare kostenverhaalsmogelijkheden
De toerekening van de kernoverstijgende netwerkverbindingen (hoofdinfrastructuur) heeft dezelfde opbouw en wordt met vergelijkbare methodiek als de bovenwijkse voorziening (per kern) bepaald. Hierbij geldt dan ook dezelfde uitleg en aanbevelingen. Het enige verschil is dat de netwerkverbindingen met 15% toerekenbaarheid worden toegeschreven en de bovenwijkse voorziening met 25% toerekenbaarheid. Dit vanwege het argument dat 'Iedere inwoner en werknemer maakt in principe gebruik van het hoofdinfrastructurele netwerk binnen de gemeente'. Dit argument is uitlegbaar aan derden waardoor we voor deze reserve geen aanvullende aanbevelingen hebben.

Reserve investeringen ruimtelijke ontwikkeling: overweeg toerekening op basis van een kanspercentage en wees consistent in de beschouwingstermijn
De financiële bijdragen voor de reserve Ruimtelijke Ontwikkelingen zijn geen onderdeel van de categorieën die publiekrechtelijk afdwingbaar zijn. Kortom: gemeente heeft ervoor gekozen om, naast de vier categorieën waarvoor óók publiekrechtelijk financiële bijdragen verhaald worden, in het privaatrechtelijke spoor de bijdrage voor Ruimtelijke Ontwikkelingen hieraan toe te voegen.

Qua rekensystematiek werkt deze financiële bijdrage op een vergelijkbare manier als de overige bijdrages. Van de totale investeringen (2 stuks) wordt 15% toegerekend aan de nieuwe ontwikkelingen in de gemeente. Met name de investeringen met betrekking tot het Programma duurzaamheid uitvoeringsagenda zijn minder 'hard' dan de overige investeringen. Wij stellen voor te overwegen deze kosten toe te rekenen op basis van een kanspercentage, zodat er niet te veel bijdrages verhaald worden. Ook kent deze investering een langere tijdshorizon dan de te realiseren kostendragers (woningbouw en niet-woningbouw). Hierdoor worden relatief veel kosten toegerekend aan relatief weinig woningen.

5.3. Onze bevindingen en adviezen t.a.v. compensatiefondsen

In dit hoofdstuk geven wij per compensatiefonds onze bevindingen uit de beleidsevaluatie. Hierbij kijken wij puur naar de gehanteerde methodiek en onderbouwing. Wij toetsen niet de marktconformiteit van de opgevoerde investeringen waarop de bijdragen zijn gebaseerd.

Voorziening parkeercompensatie: maatwerk of bijdragen omhoog voor gebouwde voorzieningen, aanpassing stappenplan noodzakelijk
Indien een ontwikkeling binnen het centrum of schil van Geldrop conform de parkeernorm onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kan realiseren en er een mogelijkheid bestaat dat de gemeente dit elders op kan lossen dan geldt er een bijdrage van € 20.000,- per parkeerplaats (prijspeil 1-1-2025; niet bekend of dit excl. of incl. BTW is). De bijdrage is gebaseerd op de begrote kosten van een gebouwde parkeervoorziening met 'volledig verdiept parkeren, maaiveld parkeren en een parkeerdek van één laag'. Wij interpreteren dit als een gemiddelde.

De hoogte van deze bijdrage is conservatief vergeleken met kengetallen van Bouwkostenkompas en de realisatiekosten die wij in de praktijk terugzien. Zeker wanneer ook bijkomende opslagen worden meegerekend. Voorkomen moet worden dat de gemeente dure parkeeroplossingen moet realiseren die veel meer kosten dan de gevraagde compensatiebijdrage. Een zekere mate van maatwerk/differentiatie lijkt hier wenselijk.
Per bijdrage wordt één parkeerrecht toegekend waarmee aanspraak kan worden gemaakt op een parkeervergunning voor een vooraf bepaald parkeerterrein- of gebied. De kosten van deze vergunning zijn vastgelegd in de lokale verordening. De eenmalige bijdrage is ten behoeve van de realisatie van de

parkeervoorziening. De beheer- en exploitatiekosten van de parkeervoorziening worden middels een abonnement toegerekend aan de gebruiker.

Ons is niet bekend in welke mate maatwerk in de praktijk wordt toegepast. Uit het toepassingskader van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo (1 november 2022) blijkt dat afkoop van een parkeerplaats pas aan de orde is nadat het onderstaande stappenplan is doorlopen om de parkeereis vast te stellen. Alleen wanneer programmatische wijzigingen niet tot optimalisatie van de parkeernorm leiden, is (gedeeltelijke) afkoop van de parkeereis mogelijk.

Stappenplan	Uitkomst per stap
1. Normatieve parkeerbehoefte	= ... parkeerplaatsen
2. Saldering van een bestaande parkeerbehoefte	- ... parkeerplaatsen
3. Mobiliteitscorrectie	- ... parkeerplaatsen
4. Vaststelling van de parkeerbehoefte	= ... parkeerplaatsen
5. Parkeerplaatsen op eigen terrein	- ... parkeerplaatsen
6. Parkeerplaatsen in privaat eigendom elders	- ... parkeerplaatsen
7. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte	- ... parkeerplaatsen
Toets dubbelgebruik per stap 5 t/m 7	Resultaat = parkeereis

Figuur 2: Stappenplan parkeereis. Bron: Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo d.d. 1 november 2022

Wij merken daarbij op dat een initiatiefnemer onder stap 7 aan de parkeereis kan voldoen als hij kan aantonen dat in de openbare ruimte voldoende capaciteit beschikbaar is om de parkeerbehoefte op te vangen. Het nadeel is dat in dat geval geen bijdrage wordt gevraagd, terwijl latere initiatiefnemers mogelijk wél moeten bijdragen doordat de resterende capaciteit door eerdere initiatiefnemers is benut. Dit leidt tot een oneerlijk voordeel. Het is logischer om ook een vergoeding te vragen voor het benutten van de restcapaciteit die in de openbare ruimte onder stap 7. Maak intern wel duidelijke afspraken over het verdelen van deze restcapaciteit. Bijvoorbeeld door toe te kennen op volgorde van aanvraag en de wijze van onderbouwing van genoemde capaciteit.
We raden aan om:

- Stap 7 in figuur 2 te verbinden aan financiële consequenties;
- De parkeerbijdrage jaarlijks marktconform te actualiseren door bijvoorbeeld indexatie. Ook kan een periodiek (al dan niet extern) advies met betrekking tot de bijdrage overwogen worden;
- Concreet te laten onderzoeken hoe de parkeercompensatie zo ingericht kan worden dat ontwikkelaars geneigd zijn het parkeervraagstuk op het eigen kavel op te lossen;
- Onderzoek te (laten) doen naar alternatieve oplossingen zoals gezamenlijke parkeeroplossingen en dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Voorziening watercompensatie: niet beoordeeld

Vanuit het Klimaatadaptieplan van de gemeente geldt een waterbergingsnorm van 60 mm per m² voor percelen vanaf 500 m² verhard terrein. Indien hier niet op eigen terrein aan kan worden voldaan dan geldt een bijdrage van gemiddeld € 1.100,- per m³ te bergen water. Dit is bepaald door een vijftal oplossingsrichtingen door te rekenen (voornamelijk infiltratiebuizen en ondergrondse kratten). Indien een wadi kan worden toegepast geldt een korting van 75%.

Wij hebben de gehanteerde kengetallen per categorie (verdeeld in hoeveelheid m³ water) en oplossingsrichting niet beoordeeld aangezien dit niet onze expertise is. Echter interpreteren wij dat de € 1.100,- per m³ een indicatief gemiddelde is en er per project wordt gekeken welke oplossingsrichting met bijbehorende kosten van toepassing is. Deze flexibiliteit in bijdrage zien we als positief.

Voorziening natuur- en groencompensatie: beter laten aansluiten op gemeentelijke compensatie-systematieken
Zodra er sprake is van gebiedsontwikkelingen waarbij natuur of groen verdwijnt, dient compensatie van dit groen of deze natuur plaats te vinden. Als dit niet op eigen terrein opgelost kan worden, dient de ontwikkelende partij een compensatiebijdrage aan de gemeente te betalen. De gemeente rekent voor binnenstedelijke locaties met een vast bedrag per m² van € 80,-. In dit bedrag zit een factor verdisconteerd voor te verwerven gronden. Voor uitleglocaties geldt een andere benadering, omdat daarvoor provinciaal beleid van toepassing is. Hierop wordt in deze analyse niet verder ingegaan.

De voornaamste constatering met betrekking tot de natuur- en groencompensatie is het feit dat de hierboven geschetste werkwijze niet (volledig) aansluit bij de systematiek zoals deze is opgenomen in het Groenbeleidsplan (2014-2024, nog steeds vigerend) en de gemeentelijke Bomenverordening.

In het groenbeleidsplan is namelijk opgenomen dat: *'Compensatie kan worden opgelegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor kap. De compensatie wordt dan als voorschrift opgenomen in de vergunning (Bomenverordening 2019 artikel 9 lid 1). Daarnaast kan compensatie worden opgelegd als een vergunningplichtige boom zonder vergunning is gekapt of op andere wijze teniet is gegaan (Bomenverordening 2019 artikel 10 lid 1).*
(...)
De compensatie ziet er als volgt uit:

- *Bomen in bomen- en groenstructuren en waardevolle bomen:*
  de waarde in euro's conform de richtlijnen van de NVTB moet gecompenseerd worden.
- *Overige bomen waarvoor een kapverbod geldt:*
  compensatie vindt plaats in aantal (of voor een vast afkoopbedrag, zie hoogte compensatie verderop in deze paragraaf).'

De hierboven geschetste werkwijze sluit (nog) niet aan bij de vaste meterprijs voor te compenseren natuur en groen. We raden dan ook aan deze werkwijzen bij de actualisering van de bijlage bij het Programma kostenverhaal te herzien en op elkaar aan te laten sluiten. We adviseren om vanwege de grotere financiële mogelijkheden uit te gaan van het Groenbeleidsplan behalve in gevallen waarvoor dit plan niet voorziet. In dergelijke gevallen wordt teruggevallen op de vaste bijdrage per m². De werkwijze bestaat dan uit de volgende stappen:

1. Compensatie kan worden opgelegd bij de kap van vergunningsplichtige kapactiviteiten. Als dit niet aan de orde is, wordt overgegaan op stap 2;
2. Wanneer er oppervlakteverlies plaatsvindt, bijvoorbeeld door de aanleg van een fietspad of de herinrichting van een straat waarbij fysieke compensatie niet mogelijk is, dan dient dit verlies gecompenseerd te worden.

De middelen die in het groenfonds worden gestort, worden ingezet voor aanplant van nieuwe (niet geplande) houtopstanden. Daarnaast kunnen de middelen worden gebruikt voor het verbeteren van de kwaliteit van het groen bijvoorbeeld door groeiplaatsverbetering of door het aanbrengen van groen dat bijdraagt aan de biodiversiteit. De middelen zijn niet bedoeld voor aanplant of maatregelen voortkomend uit beheer- of inrichtingsplannen of aanplant ter vervanging.

6. Benchmark kosten: referenties tonen vergelijkbare of hogere financiële bijdragen

In dit hoofdstuk tonen wij onze benchmarkanalyse van de hoogte van het kostenverhaal in vergelijking met omliggende gemeenten, in vergelijking met de vorige versie van het kostenverhaalsbeleid (uit 2015) en in vergelijking met data uit eerdere openbare onderzoeken. Kanttekening daarbij is dat de hoogte van het kostenverhaal niet één op één te vergelijken is, omdat dit samenhangt met de mate van investeringen (m.a.w. "wat krijgen ontwikkelaars terug voor hun bijdrage") en de mate van ontwikkelactiviteiten i.r.t. de bestaande stad (m.a.w. "over hoeveel nieuwbouwprojecten en bestaande stad worden de investeringen verdeeld"). Daarbij gebruiken gemeenten rekeneenheden (aantallen, m^2 BVO, equivalenten) en vastgoedtypologieën die onderling niet vergelijkbaar zijn. Desondanks is een vergelijking gemaakt tussen het kostenverhaal en de financiële bijdragen van gemeente Geldrop-Mierlo en overige gemeenten. Wij trekken de conclusie dat de hoogte van de financiële bijdragen gemiddeld onderin of in het midden van de bandbreedte valt.

6.1. Benchmark omliggende gemeenten: veelal vergelijkbare of hogere financiële bijdragen

Enkel vergelijking mogelijk van financiële bijdragen, niet van bovenwijks of verevening sociale huur

Wij verzamelden programma's kostenverhaal en financiële bijdragen van gemeenten uit de provincie Noord-Brabant en het noorden van Limburg, omdat het aannemelijk is dat gemeenten in de regio vergelijkbare woningbouwambities en ruimtelijke ambities hebben. Met name de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) worden hierbij beschouwd als goede referenties. Het valt op dat veel omliggende gemeenten een vastgesteld programma kostenverhaal en financiële bijdragen hebben. Het gros van de gemeenten verhaalt de financiële bijdragen op vergelijkbare wijze met gemeente Geldrop-Mierlo. Dit geldt niet voor de wijze waarop bijdragen voor kostenverhaal (bovenwijkse voorzieningen) zijn opgenomen. Nagenoeg alle gemeenten hanteren voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen 'maatwerk op basis van de PPT-criteria'. Dit terwijl Geldrop-Mierlo werkt met forfaitaire bedragen. Gemeenten die ook werken met forfaitaire bedragen voor bovenwijkse voorzieningen zijn er vrijwel niet in de directe omgeving. Wel werkt het gros van de gemeenten met een combinatie van het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen en het verhalen van financiële bijdragen.

In deze paragraaf worden enkel de financiële bijdragen van omliggende gemeenten vergeleken. Het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen is buiten beschouwing gelaten vanwege het gebrek aan een goede benchmark. Het voornaamste voorbeeld hiervan is gemeente Eindhoven. Gemeente Eindhoven kiest er in haar *Programma bovenplanse investeringen* (2024) voor om te werken met een vast bedrag per m^2: *Per nieuw te ontwikkelen m² vastgoed een vaste bijdrage voor bovenplanse investeringen wordt gevraagd. Dit is in lijn met de huidige nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen. Deze bijdrage bedraagt na publicatie van het nieuwe programma € 42,- per m2 BVO voor kantoren, commerciële voorzieningen en reguliere woningbouw en € 11,- per m² terrein voor bedrijfsterreinen, gelijk aan de huidige afdrachten voor bovenwijkse voorzieningen.*

Door de afwijkende rekensystematiek is gemeente Eindhoven buiten onderstaande analyse gelaten. Overige gemeenten uit de SGE die buiten de analyse zijn gelaten zijn:

- Gemeente Helmond, doordat er geen openbaar kostenverhaalsbeleid is gevonden;
- Gemeente Veldhoven, doordat ook deze gemeente een afwijkende rekensystematiek hanteert;
- Gemeente Nuenen, doordat er geen openbaar kostenverhaalsbeleid is gevonden.

Ook is in de vergelijking de financiële bijdrage voor de verevening van sociale huurwoningen buiten beschouwing gelaten. De omvang van de bijdrage is projectspecifiek en gemeenten hanteren uiteenlopende rekensystematieken waardoor een zuivere vergelijking niet mogelijk is.

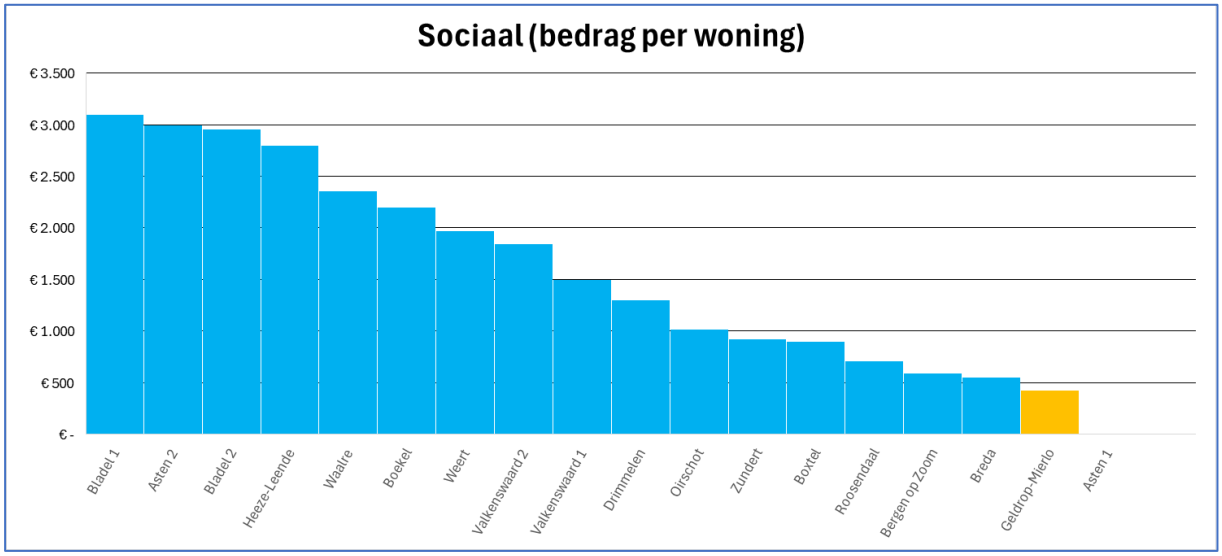
Grafieken benchmark totaalbedrag financiële bijdragen

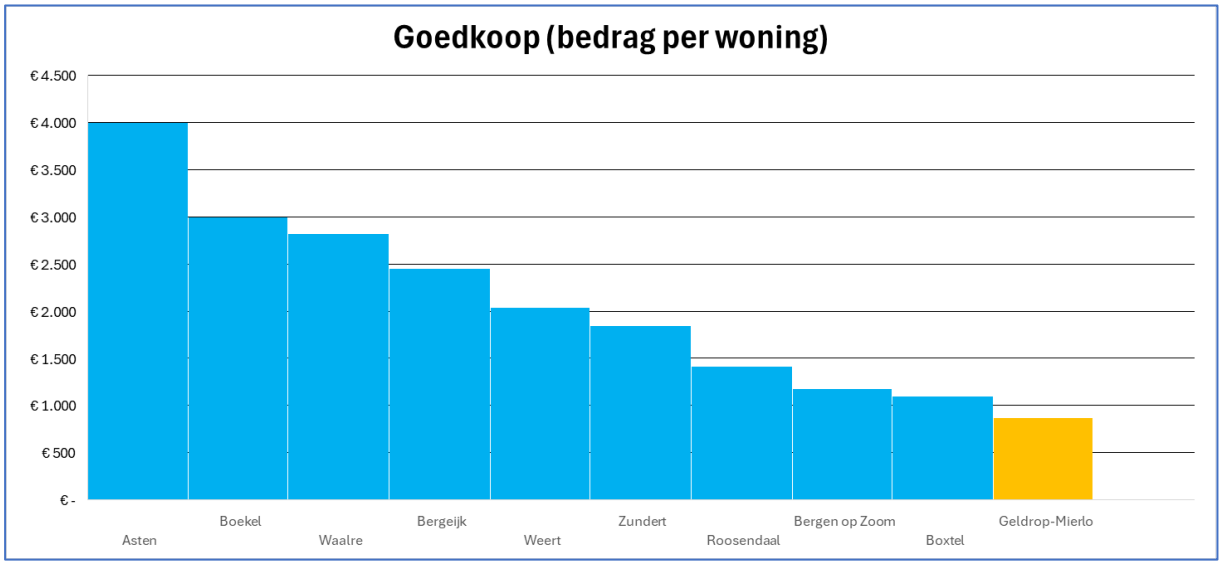
Gemeente Geldrop-Mierlo hanteert voor de financiële bijdragen een forfaitair bedrag per woning- of vastgoedsegment (zie figuur 1) voor de categorieën:

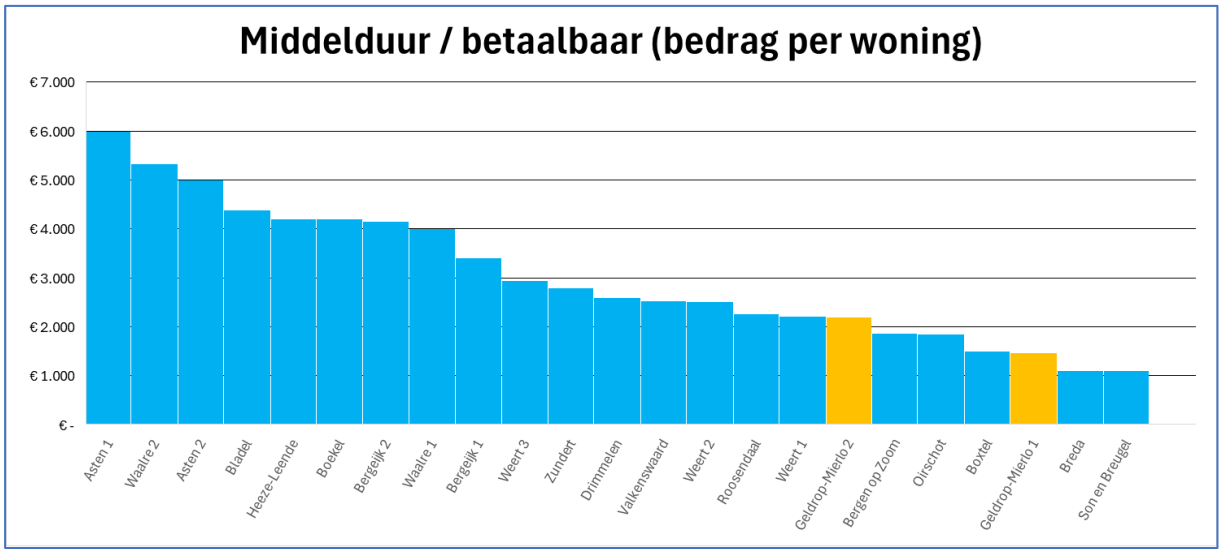
- Netwerkverbindingen
- Stedelijke vernieuwing

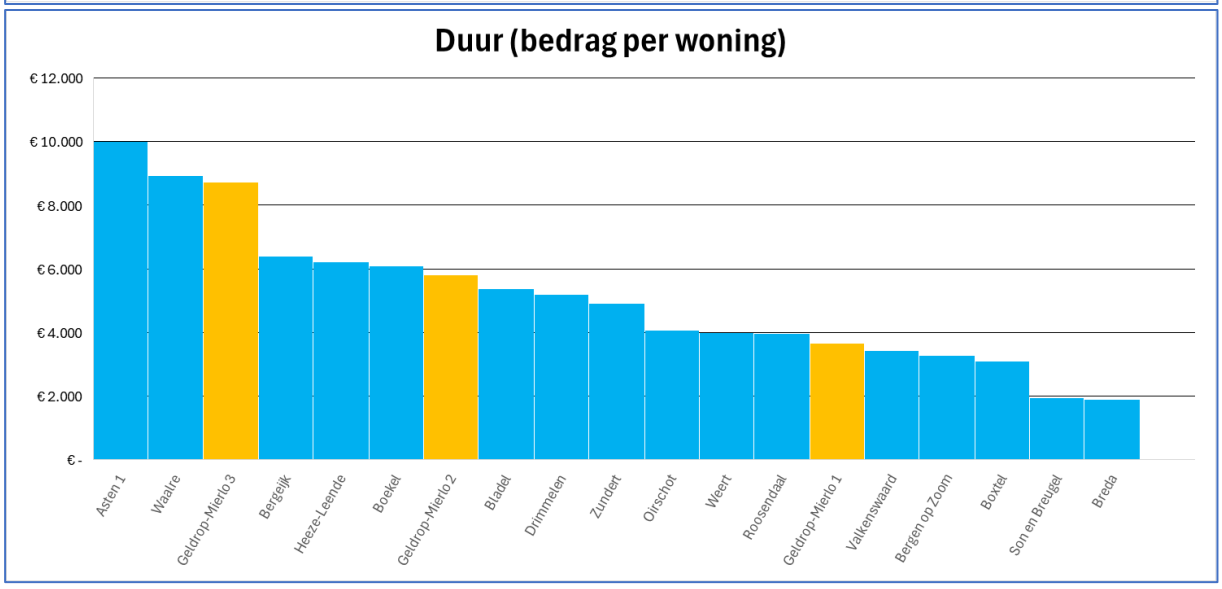
- Groen/recreatie
- Ruimtelijke ontwikkeling

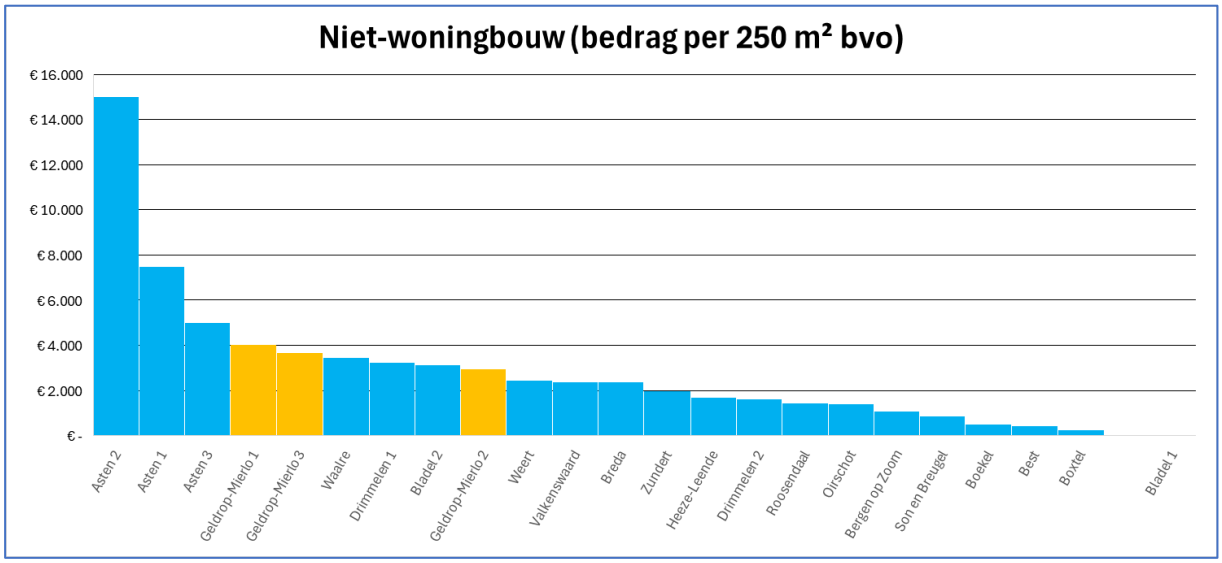
Per woning- of vastgoedsegment zetten wij in onderstaande grafieken het totaalbedrag (van alle categorieën samen) af tegen de forfaitaire totaalbedragen van de omliggende gemeenten. De gevraagde bijdragen in gemeente Geldrop-Mierlo zijn oranje gekleurd. In enkele grafieken komt de aanduiding Geldrop-Mierlo vaker voor. Dit is wanneer de gemeente binnen het segment ook sub-(woon)segmenten hanteert.











Figuur 3: Vergelijking forfaitaire financiële bijdragen regio – eigen deskresearch

Voorzichtigheid geboden bij de interpretatie van de benchmarkcijfers

De interpretatie van deze grafieken dient met de nodige voorzichtigheid te gebeuren vanwege de volgende kanttekeningen:

- In de analyse hebben we financiële bijdragen opgenomen uit de meest recent gepubliceerde programma's van omliggende gemeenten. Doordat niet elke gemeente een jaarlijkse actualisatie van de bedragen uitvoert, lopen de prijspeilen van de gepresenteerde bedragen uiteen.
- Er is geen rekening gehouden met de aard van de investeringen dan wel het aantal categorieën van financiële bijdragen die in rekening worden gebracht per gemeente. Dit betreft puur een financiële vergelijking van de bijdrage die de verschillende gemeenten onder de streep per woning in de verschillende segmenten in rekening brengen.
- Gemeente Geldrop Mierlo kent een gedetailleerde categorisering. Zo is enkel het betaalbare segment al opgedeeld in de sub-segmenten *Middenhuur / lage middeldure koop*, *Midden middeldure koop / middenhuur WBI* en *Hoge middeldure koop*. Deze categorisering verschilt doorgaans met die van andere gemeenten. Veel gemeenten hanteren minder categorieën. Daarnaast is niet van elk segment duidelijk wat de betaalbaarheidsgrenzen zijn. Hierin zijn aannames gedaan om toch tot een vergelijking te kunnen komen.
- In bovenstaande grafieken zijn geen forfaitaire bedragen opgenomen voor het kostenverhaal omtrent bovenwijkse voorzieningen. Hierdoor geven bovenstaande grafieken niet de complete omvang weer van de afdracht die ontwikkelende partijen aan de gemeenten moeten doen.

Omliggende gemeenten vragen vergelijkbare of hogere bijdragen

Uit bovenstaande grafieken maken wij op dat gemeente Geldorp-Mierlo aan de onderkant dan wel in het midden van de bandbreedte zit qua gevraagde financiële bijdragen. Voor de meer betaalbare segmenten (sociale woningen, goedkope woningen en middeldure / betaalbare woningen) zit de gemeente aan de onderkant van de bandbreedte. Voor de duurdere woningen en het niet-woningbouw programma zit de gemeente Geldrop-Mierlo in het midden van de bandbreedte.

Hieruit concluderen we dat gemeente Geldrop-Mierlo een financiële bijdrage vraagt die vergelijkbaar is met die van omliggende gemeenten. De gemeente prijst zich zodoende niet uit de markt. Hierbij dienen wel de eerdergenoemde kanttekeningen in acht genomen te worden.

6.2. Vergelijking vernieuwd kostenverhaal ten opzichte van beleid 2015

De gemeente heeft in 2023 het kostenverhaalsbeleid grondig herzien. Het kostenbeleid van daarvoor stamt uit 2015. Toen verhaalde de gemeente een vast bedrag van € 5.000 per woning plus € 30 per m2. Een belangrijke wijziging is dat nu per vastgoed- of woningtype een bedrag is bepaald naar draagkracht.

Voor een viertal projecten (waarvan drie woningbouwprojecten) heeft de gemeente een analyse gemaakt van de omvang van het kostenverhaal onder het vroegere en het vigerende beleid. Hieruit blijkt dat het huidige beleid zowel duurder als voordeliger zijn en dat dat afhangt van de samenstelling van het vastgoedprogramma. In deze analyse is niet gecorrigeerd voor tijdseffecten en geen vergelijk gemaakt van de samenstelling van kostenvragers en kostendragers.

Twee van de drie woningbouwprojecten laten een stijging zien. Het project met voornamelijk lage-middeldure koop, middeldure koop/middenhuur en hoge-middeldure koop laat een daling zien van 20%. De projecten met grotere en duurdere eenheden laten een stijging zien. Dit sluit aan bij de beleidswijziging van differentiatie van vastgoedcategorieën en om duurdere woningen meer te laten bijdragen. Het enige project met bedrijfsvastgoed laat een daling zien van 40%.

6.3. Landelijke benchmark: eerder onderzoek toont gemiddeld licht hogere financiële bijdrage

In 2023 is er een landelijk onderzoek naar anterieur kostenverhaal uitgevoerd[1] met 101 deelnemende gemeenten (ca. 30% van alle gemeenten). Dit onderzoek is uitgevoerd voor de invoering van de Omgevingswet

[1] Kostenverhaal in anterieure overeenkomst woningbouw 2023, Stec-groep, publicatiedatum 8 oktober 2024

per 1 januari 2024. In bijlage 1 zijn de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek overgenomen. De onderzoekers komen tot een gemiddelde kostenverhaalsbijdrage m.u.v. sociale woningbouw van € 5.800,- (prijspeil 2023) per woning. Het kostenverhaal van de gemeente Geldrop-Mierlo ligt voor het gros van de segmenten onder dit gemiddelde van € 5.800,- (prijspeil 2023) van eerder onderzoek. Alleen koop boven € 550.000,- heeft een hogere bijdrage.

In 2024 hebben Fakton en Metafoor – in opdracht van het Ministerie van VRO - landelijk onderzoek gedaan naar de werking van het kostenverhaal onder de werking van de Wro (genaamd Kostenverhaal Ontcijferd). Inzet van dit onderzoek was om een verbeterde benchmark op te stellen voor de hoogte van het kostenverhaal. Gedurende het onderzoek bleek dat de kostenverhaalsbijdrage per woning grote onderlinge verschillen laten zien. Vanwege de beperkte vergelijkbaarheid die wij ook onder paragraaf 5.1 constateerden is de in dat onderzoek gevonden landelijke bandbreedte dan ook geen maatstaf om nieuw beleid op te baseren.

6.4. Landelijk veel ontwikkeling rondom thema kostenverhaal

Het Rijk signaleert dat de wijze van kostenverhaal leidt tot vertraging en kosten voor gemeenten (vanwege onverhaalbare kosten) en is voornemens het grondbeleid te moderniseren. In dit hoofdstuk lichten wij dat kort toe. Hierbij gaan wij met name in op het rapport Kostenverhaal Ontcijferd, geschreven door Fakton Consultancy en Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. In bijlage 1 geven wij een uitgebreidere toelichting op deze voornemens en ontwikkelingen.

Uit de rapportage Kostenverhaal Ontcijferd blijkt dat in de praktijk veel goed gaat bij het kostenverhaal. Het lukt gemeenten in veel gevallen om duidelijkheid te geven over de hoogte van het kostenverhaal en om op een voorspelbare manier tot het kostenverhaal te komen. In veel gevallen lukt het om anterieur tot overeenstemming te komen over het kostenverhaal. Veel gemeenten kennen een vaste werkwijze, wat ook bijdraagt aan voorspelbaar kostenverhaal. Er is geconstateerd dat niet elke voorgenomen ontwikkeling, mede als gevolg van het kostenverhaal, leidt tot (vlotte) contractvorming en/of realisatie. Het rapport geeft dan ook aan dat met betrekking tot het kostenverhaal er landelijke behoefte en noodzaak is voor verbetering op de volgende thema's:

1. Kennis
    a. Zowel (kleinere) gemeenten als (kleinere) marktpartijen missen specialistische kennis over kostenverhaal. Dit leidt tot vertragingen, inefficiënties en juridische geschillen.
    b. Gemeenten maken in de wijze van kostenverhaal weinig onderscheid tussen verschillende typen gebiedsontwikkelingen. Ruimte voor maatwerk kan hier voordelen geven.
    c. Nieuwe onderdelen onder de Omgevingswet, zoals het model zonder tijdvak (bij posterieure overeenkomst) en financiële bijdragen, zijn onvoldoende bekend. Gebrek aan kennis leidt tot inefficiënties, fouten en vertragingen in projecten.

2. Voorspelbaarheid
    a. Diversiteit in gemeentelijk beleid en werkwijzen dragen bij aan onvoorspelbaarheid van het kostenverhaal.
    b. Op het moment van grondaankoop is er doorgaans nog onvoldoende inzicht in het kostenverhaal. Marktpartijen hebben inzicht nodig in het toekomstige kostenverhaal op het moment van aankoop van gronden. Op die manier kunnen zij deze kosten meenemen in de verwervingsprijs. Maar inzicht in de hoogte van de kostenverhaalsbijdragen volgt vaak pas ná aankoop van gronden, wanneer de plannen vorm krijgen.

3. Transparantie
    a. Marktpartijen hebben de behoefte om te weten waar zij aan bijdragen middels het kostenverhaal. Gemeenten zijn niet altijd in staat om een transparante onderbouwing te bieden. Dat gaat zowel om de noodzaak van de maatregelen als om de hoogte van de kosten. Dit leidt tot discussies met marktpartijen en vertraging van projecten.

b. De noodzaak, kwaliteit en (toerekenbaarheid van) kosten van bovenwijkse voorzieningen wordt door marktpartijen betwist. Met name bij bovenwijkse voorzieningen bestaat discussies over de noodzaak, kwaliteit en toerekenbaarheid. Daarbij gaan gemeenten zeer verschillend om met het toerekenen van kosten van bovenwijkse voorzieningen. Dat is inefficiënt en leidt ertoe dat marktpartijen bij sommige gemeenten kritisch zijn op hoe zij de gebiedsoverstijgende kosten toerekenen.

Landelijk speelt ook discussie over de inbrengwaarde. De kern van deze discussie ligt in het verschil tussen de door marktpartijen betaalde aankoopprijs, de bepaalde inbrengwaarde en/of een comparatief bepaalde taxatiewaarde waarin mogelijk een 'verwachtingswaarde' van een surplus bij herontwikkeling is meegenomen. De hoogte van de inbrengwaarde heeft weer invloed op de kans dat er sprake is van macroaftopping. De keuze voor een bepaalde inbrengwaarde beïnvloedt dus de financiële ruimte voor kostenverhaal en kan ook de haalbaarheid (businesscase) van gebiedsontwikkelingen onder druk zetten. Daarnaast leidt de discussie over de inbrengwaarde tot beperkte voorspelbaarheid van de hoogte van het kostenverhaal en tot spanningen bij ontwikkelingen met meerdere grondeigenaren, met name bij binnenplanse verevening.

De overheid heeft nog geen definitieve oplossing gevonden voor de inbrengwaarde systematiek. Fakton deed in opdracht van het ministerie van VRO in 2025 onderzoek naar de meest gewenste grondslag voor het ramen van inbrengwaarden en concludeerde dat de waarde in het huidige gebruik het meest doeltreffend en doelmatig is (niet de herontwikkelingswaarde/complexwaarde). De minister heeft deze lijn overgenomen in het traject rond modernisering van het grondbeleid. Als dit wettelijk wordt verankerd, zal de inbrengwaarde op veel uitleglocaties waarschijnlijk lager uitvallen (vaak agrarisch gebruik). Het rapport STOER pleit juist voor (residueel bepaalde) complexwaarde, waardoor een definitieve keuze nog niet is gemaakt.

7. Projectinterviews: geen bewijs dat louter kostenverhaal leidt tot woningbouwvertraging

Om te achterhalen of het gemeentelijk kostenverhaal tot vertraging leidt hebben wij interviews afgenomen met projectleiders van negen projecten. Het betreft zowel lopende als afgesloten projecten. Op basis van deze gesprekken concluderen wij dat de hoogte van het kostenverhaal nooit als enig knelpunt zorgt voor vertraging van projecten. Het kostenverhaal staat in sommige projecten wel ter discussie, maar is dan onderdeel van een bredere onderhandeling over planvoorwaarden.

De negen onderzochte projecten kennen uiteenlopende knelpunten die soms de voortgang van een ontwikkeling frustreren. Wij hebben de specifieke uitwerking van de interviews geplaatst in de vertrouwelijke bijlage 2.

7.1. Geen bewijs dat louter kostenverhaal leidt tot woningbouwvertraging

Uit de onderzochte projecten komen de volgende knelpunten naar voren:

- een mismatch tussen private businesscase en de vastgoedreken- en gemeentelijke kostenverhaalssystematiek.
- onhaalbaarheid door plancomplexiteit en stapeling van beleidsambities (bijv. duurzaamheid, parkeren, groen, water).
- hoge inbrengwaarde, sloop- en saneringskosten en kosten van bedrijfsverplaatsing.
- terugkomen op eerder gewekte verwachtingen als dan niet door spanning in de ambtelijk-bestuurlijke samenwerking (zie ook onderzoek AT Asborne over de Woningbouwopgave Geldrop-Mierlo).

Bij veel projecten speelden meerdere knelpunten gelijktijdig.

In vier projecten kwam de hoogte van het kostenverhaal naar voren als knelpunt in de onderhandelingen. Bij twee projecten was het niet direct de hoogte van het kostenverhaal, maar wel de classificering die mogelijk tot discussie leidde. Zo wordt functie agrarisch onder bedrijfsmatig geschaard of woon-zorg onder wonen, terwijl de opbrengstpotentie van deze functies lager ligt en dit als onredelijke wordt gezien en tot onbegrip leidt. Bij twee projecten concentreerde de discussie zich rondom een verschil van inzicht over de inbrengwaarde.

In twee projecten was er ook discussie over de hoogte van de financiële bijdragen. Bij een daarvan gaat het over de bijdrage aan de reserve sociale woningbouw.

Net zo vaak ging het echter om andere zaken. In vier van de projecten ontstond een knelpunt door verkeerde communicatie en verwachtingsmanagement. Dan hadden in het verleden gedane uitspraken van de gemeente bij belanghebbenden verkeerde verwachtingen gewekt die uiteindelijk niet waargemaakt konden komen. Formalisering en verbetering van processen en communicatielijnen (‘wanneer wordt wat met initiatiefnemers en andere belanghebbenden besproken’) voorkomen dat uitspraken worden gedaan die uiteindelijk niet waargemaakt kunnen worden. Ook waren vier projecten dusdanig complex van aard, dat het überhaupt een puzzel is om de planontwikkeling haalbaar te krijgen, los van het kostenverhaal. Tenslotte waren er ook vier projecten waarbij de keuzes of opstelling van de initiatiefnemer niet gericht waren op een constructieve samenwerking en/of gedurende het proces veranderden.

Samenvattend was het kostenverhaal enkele keren inderdaad onderwerp van discussie, maar altijd in samenhang met de complexiteit van de projecten, de communicatie en verwachtingsmanagement van gemeente en de keuzes en afwegingen van de initiatiefnemer(s). Deze elementen wegen in ogen zwaarder op het proces dan louter het kostenverhaal.

7.2. Keuze voor definitie plangebied en kostenverhaal via PTP of fonds bovenwijks onduidelijk

Bij enkele projecten was/is sprake van onduidelijkheid over de toe te passen plangrenzen en de daarmee samenhangende vraag hoe planonderdelen met een meer bovenwijks karakter moeten worden verhaald. Daarbij is de keuze of ingrepen planeigen zijn en conform de criteria Profijt, Toerekenbaarheid, Proportionaliteit (PTP) binnen het plan verhaald moeten worden, of dat deze onderdelen in het bovenwijkse fonds thuishoren. Onze stelregel hierbij is dat indien een ingreep een grote mate van verbondenheid heeft met één specifiek plangebied, het niet anders dan redelijk is deze als 'planeigen' aan te merken. Een voorbeeld kan zijn een rotonde die aangelegd moet worden om een uitbreidingswijk te realiseren, maar ook gebruikt wordt door (een deel van) de inwoners van een naastgelegen bestaande wijk. Een eenduidig gebruik hierin verbetert een gelijk speelveld voor initiatiefnemers. Daarin hoeft de gemeente niet behoudend te zijn in het toerekenen van specifieke ingrepen aan het desbetreffende plangebied volgens PTP-criteria. Hoe hier exact mee om te gaan, kan uitgewerkt worden door een aantal casussen te behandelen en op basis hiervan een beleidslijn op te stellen.

7.3. Kostenverhaal naar draagkracht werkt goed en kan minimaal worden verbeterd

Sinds 2023 differentieert de gemeente de financiële bijdrages naar draagkracht van de te realiseren vastgoedsegmenten. Uit de interviews blijkt dat hierdoor de discussie over de hoogte van het kostenverhaal sterk is verminderd.

Enkele vastgoedtypen zoals bijvoorbeeld zorgwoningen worden nu niet specifiek benoemd en vallen onder de hoofdcategorie reguliere woningbouw. Dit kan ertoe leiden dat voor deze categorieën mogelijk een (te) hoge bijdrage wordt gevraagd. Tegelijkertijd is een wirwar aan categorieën ook niet wenselijk. Daarom is het raadzaam om te onderzoeken welke vastgoedtypen onvoldoende aansluiting hebben en hoe vaak deze voorkomen. Een tussenweg is de gemeentelijke vrijheid tot maatwerkoplossingen wanneer ontwikkelingen met specifieke functies tegen de hoogte van het kostenverhaal aanlopen of deze te spiegelen tussen twee bestaande typen. We verwachten bijvoorbeeld dat zorgwoningen zich het best verhouden tot het betaalbare segment. We raden aan onderzoek uit te laten voeren naar de financiële vergelijkbaarheid van zorgwoningen ten opzichte van de bestaande categorieën binnen het gemeentelijke kostenverhaalsbeleid. Op deze manier kunnen zorgwoningen aan de juiste categorie toebedeeld worden.

In een enkel project zorgde het kostenverhaal bij woningcorporaties voor discussie omdat zij vanwege het sociale karakter van de beoogde woningen geen bovenwijkse en financiële bijdrage zouden hoeven te betalen. Het wel of niet meenemen van sociale huurwoningen is een politieke keuze waarbij gemeenten hun eigen afwegingen maken. Vanuit wet- en regelgeving is een gemeente verplicht kosten te verhalen. Dit geldt in beginsel ook voor woningcorporaties. Er zijn gemeenten die geen financiële bijdragen in rekening brengen bij sociale huurwoningbouw aan woningcorporaties.

Ontwikkelaren van sociale woningen moeten een (minder grote) afdracht doen aan de financiële bijdragen en indien van toepassing compensatiefondsen. Daartegenover staat dat bij de ontwikkeling van sociale eenheden aanspraak gemaakt kan worden op bijdragen uit het fonds. Een voordeel van dit systeem is dat er een gelijk speelveld ontstaat. Woningcorporaties zijn immers niet de enige afnemers van sociale huurwoningen. Ook staan zij in de praktijk vaak niet te springen om kleine hoeveelheden sociale woningen binnen een groter project af te nemen. Daarmee is het logisch dat een ontwikkelaar dit in specifieke gevallen af kan kopen, en is het 'vereveningssysteem' daarmee een praktische oplossing. Het herzien van de huidige werkwijze met het vereveningsysteem voor sociale woningbouw is bespreekbaar, echter zorgt dat in onze ogen niet direct voor woningbouwversnelling. Om toekomstige discussie te voorkomen is het verstandig de gemeentelijke werkwijze en de bijdragen ook in de Prestatieafspraken met woningcorporaties te betrekken en mee vast te leggen.

Verduidelijking kostenverhaal m.b.t. rol woningcorporatie

Bij een enkel project werd de rol van woningcorporaties en de doorwerking daarvan in kostenverhaal geëxpliciteerd. Kostenverhaal redeneert vanuit de rol- en risicoverdeling vanuit de 'grondexploitant'. De grondexploitant maakt gronden bouw- en woonrijp en verkoopt deze aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar werkt de planvorming verder uit en draagt de opstalrealisatie. Na realisatie verkoopt deze aan een eindgebruiker of eindbelegger.

Een corporatie (eindbelegger) opereert vanuit haar maatschappelijke rol beleidsmatig (volgens ons Volkshuisvestingssysteem) met een huurprijs die lager is dan wat zij marktechnisch zou kunnen vragen. Daarmee klopt het dat zij doorgaans een grotere 'onrendabele top' op een vastgoedontwikkeling hebben. Om het beleidsmatige karakter van een corporatie en de rol- en risicoverdeling binnen gebiedsontwikkeling te scheiden is daarom het principe van een 'vaste grondprijs' in het leven geroepen. Vanwege dit maatschappelijke karakter hebben corporaties veelal ook gunstigere financieringsvoorwaarden.

Een corporatie kan de rol van grondexploitant op zich nemen en daarbij aanspraak maken op het macro-aftoppingsbeginsel ('er vindt niet meer kostenverhaal plaats dan dat er waardevermeerdering is'). Daarbij zou zuiver gekeken worden naar de rol als grondexploitant en dus gerekend moeten worden met vaste grondprijs (zonder het 'onrendabele beleidsmatige deel').

Bij transformaties speelt daarbij dat er vanuit de inbrengwaarde wél naar de gebruikswaarde wordt gekeken (veelal marktwaarde verhuurde staat, wijziging naar beleidswaarde voorbehouden). Bij reguliere ontwikkelingen hoeft dit niet tot een probleem te leiden; de opbrengsten uit overige vastgoedtypen of verdichting zorgen voor aanvullende inkomsten waarmee het financiële gat gedicht kan worden. Bij ontwikkelingen waarbij 100% sociaal wordt ontwikkeld kan dit echter wel knellen door toepassing van macroaftopping.

7.4. Gemeente kan het verhalen van plankosten verder verbeteren

In de interviews kwamen de gemeentelijke plankosten ook ter sprake. De bijdrage aan plankosten wordt doorgaans gebaseerd op de Plankostenscan van het Rijk. Dit model heeft een bepaalde mate van invulvrijheid. Uit de gevoerde gesprekken bleek dat de bedragen fors konden verschillen. Dit kan verklaarbaar zijn door verschil in complexiteit en inzet, maar kan ook komen door verschil van inzicht van de betrokken ambtenaren. Goed begrip van de scan en een eenduidige wijze van invoer van planeconoom en projectleider is cruciaal om tot een logische en eenduidige uitkomst te komen. Uit de interviews kwam een beeld naar voren dat er meer afstemming nodig is om te garanderen dat verschillende projectleiders/planeconomen de plankostenscan op eenzelfde wijze invullen. We raden aan om:

- Te werken met normbedragen per woning waarop de plankostenscan (in principe) op uit zou moeten komen. Afwijken van deze normbedragen is met onderbouwing mogelijk, maar dient ten alle tijde met de planeconoom afgestemd te worden;
- Te overwegen om te werken met vaste percentages op het tabblad 'Bijdrage per eigenaar' te werken, om willekeur te voorkomen.

Het proces tot aan de anterieure overeenkomst is met de komst van de 100-dagen overeenkomst verbeterd. Van wat wij begrijpen kan dit proces, waaronder ook de intaketafels vallen, nog worden verbeterd en duidelijker geformaliseerd worden vastgelegd. Geïnterviewden gaven aan dat het proces sneller verloopt wanneer de partijen een (financiële) prikkel hebben die vertraging tegengaat. Om dat te stimuleren kan gedacht worden aan een maximaal aantal overleggen in het voorproces, met bijbetaling als dit er meer worden. In de praktijk zien we meer oplossingen, zoals een minimum kwaliteit van ingediende stukken voordat het in behandeling wordt genomen, of een vereiste dat er professionele ondersteuning bij de initiatiefnemer moet zijn, of een maximum reactietijd op tussentijdse vragen. Deze mogelijkheden liggen vaak gevoelig en komen ook met zowel voor- als nadelen en nemen wij daarom bewust niet mee in onze aanbevelingen. De beste optie moet blijken uit een nadere analyse met *alle* betrokkenen in dat proces, hetgeen geen onderdeel is van deze opdracht.

Tot slot was er behoefte aan duidelijke afwegingskaders voor de intaketafel voor aan welke projecten de gemeente wel of geen ambtelijke capaciteit besteed.

7.5. Bijdrage reserve sociale woningbouw kan beter worden uitgewerkt

Tijdens de interviews kwam de hoogte van de bijdrage en het gewenste toepassingsbereik van het vereveningsfonds sociale huurwoningen ter sprake. Daarbij werd verwezen naar gemeenten die de verevening van sociale huur niet toepassen op kleine projecten (bijvoorbeeld tot 10 woningen). De reden hiervoor is dat corporaties vaak niet in kleine aantallen willen of kunnen afnemen en het financieel niet altijd uit kan om kleine aantallen sociale huurwoningen te bouwen. Daarnaast vindt ook de gemeente het wenselijk in dergelijke gevallen een afdracht te vragen. Met name op locaties waar al voldoende sociale huurwoningen gerealiseerd zijn.

Gemeente past het vereveningsfonds daarom juist wél toe op kleine projecten, ook al introduceert dit een mogelijk knelpunt in het plan. Bij grotere projecten zou gemeente standvastig kunnen zijn en realisatie afdwingen en geen afkoopbijdrage toe te staan, mits dit bijdraagt aan de betere spreiding van sociale huurwoningen in de gemeente.

Daarnaast raden we aan om te standaardiseren hoe een partij een bijdrage uit een van de compensatiefondsen kan ontvangen. Het kwam ter sprake dat het nu relatief veel tijd en inzet kost om aanspraak te maken op een bijdrage uit het fonds.

Tijdens de besprekingen is geopperd om een gemeentelijke rekentool voor fondsafdrachten op te stellen. Dit draagt bij aan verduidelijking van de kosten en voorkomt discussie over rekenmethodiek. Al mag ook worden verwacht dat wanneer het kostenverhaalsbeleid duidelijk publiekelijk is vastgesteld, een professioneel ontwikkelaar dit zelfs goed kan uitrekenen.

7.6. Gemeente raakt steeds meer bedreven in het toepassen van kostenverhaal

De gemeente heeft in de afgelopen jaren het kostenverhaalsbeleid verder uitgewerkt en verbeterd, waarbij zij geleerd heeft van ervaringen uit het verleden. Zo zorgde een kostenverhaalsdiscussie bij twee projecten gebaseerd op het beleid van 2015 voor aanscherping van het intake proces, waarbij de 100-dagen overeenkomst is geïnitieerd. Ook wordt vooraf nu eerder duidelijkheid gegeven over de hoogte van de financiële bijdragen en eventuele compensaties. Deze werkwijze werd door de later geïnitieerde projecten (in ieder geval vanuit de gemeentelijke kant) als goed ervaren.

Voor de staffels van de plankosten bij intentieovereenkomsten worden de volgende opties gehanteerd:

- € 12.500,- voor plannen van 11 tot 20 woningen
- € 19.500,- voor plannen van 21 tot 30 woningen
- € 26.500,- voor plannen van 31 woningen en meer

Bij de plankostenbrieven wordt wisselend gewerkt. Soms geldt een voorschot bedrag van een-derde van de totaal geraamde plankosten maar soms ook de staffels van de intentieovereenkomst. Uit de interviews bleek dat de financiële prikkel (vooraf deel van plankosten betalen) ervoor zorgt dat partijen een gezamenlijke verantwoordelijkheid voelde om tot een efficiënt proces te komen. Aanvullend kwam tijdens de besprekingen het idee om een gemeentelijke rekentool voor fondsafdrachten op te stellen.

Verder zien we in de gekozen ontwikkelroutes een ambtelijke flexibiliteit terug met de wil om het woningbouwtempo op gang te houden. Daarbij wordt strategisch gekozen tussen actief en faciliterend grondbeleid en wordt maatwerk geboden en planoptimalisaties onderzocht om de plannen (financieel) haalbaar te maken. Ook wordt flexibiliteit in betalingsmomenten toegestaan.

8. Conclusies en aanbevelingen

8.1. Conclusies beleidsevaluatie, kostenbenchmark en interviews

Het gemeentelijk kostenverhaal is in 2023 vastgesteld, zit op hoofdlijnen goed in elkaar en maakt gebruik van de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Het kostenverhaal valt vergeleken met andere gemeenten in de onderkant of het midden van de bandbreedte en zou daarom niet tot bovenmatige vertraging moeten leiden in de woningbouwopgave. Daarbij geldt wel de kanttekening dat de kostenverhaal onderling beperkt vergelijkbaar is, vanwege grote verschillen in ruimtelijke ambities, zowel qua woningbouwprogramma, als in de mate van ruimtelijke investeringen. Daarnaast verschilt de kostenverhaalssystematiek sterk per gemeente.

Uit de interviews blijkt niet dat alleen de hoogte van het kostenverhaal voor onnodige of noemenswaardige vertraging van de projecten heeft gezorgd. Hierbij zijn ook geen verschillen geconstateerd tussen de verschillende soorten projecten (inbreiding, uitbreiding, transformatie etc.). Wél zorgde kostenverhaal bij verschillende projecten voor discussie. Uit de gesprekken blijkt dat de gemeente in de tijd meer grip op het proces heeft gekregen, onder andere door gebruik te gaan maken van voorovereenkomsten met een voorschotbetaling en differentiatie toe te passen in de gevraagde bijdragen naar vastgoedsegment.

Landelijk wordt gewerkt aan verbetering van de kostenverhaalsmogelijkheden van gemeenten. Het Rijk werkt eraan om de kennis over kostenverhaal te vergroten en de voorspelbaarheid en transparantie ervan te verbeteren. Uit ons onderzoek blijkt dat deze thema's ook in Geldrop-Mierlo een rol speelden, maar veelal een plek hebben gekregen bij de vernieuwing van beleid. Zo is de transparantie en voorspelbaarheid verbeterd met de komst van o.a. de 100-dagen overeenkomst. In enkele onderzochte projecten komt de hoogte van de inbrengwaarde als knelpunt aan de orde. Ook in het landelijke beeld zorgt dit knelpunt voor discussie tussen overheid en marktpartijen. Landelijk worden kaders opgesteld met nadere wet- en regelgeving die zorgen voor meer eenduidige waardering van de inbrengwaarde van de betrokken gronden en opstallen.

8.2. Verbeterpunten en aanbevelingen

Tot slot vatten wij de in dit rapport genoemde verbeterpunten en aanbevelingen samen. Wij doen dit geclusterd per onderwerp.

Bovenwijkse voorzieningen & investeringslijsten

- Controleer "hardheid" (realisatiezekerheid) van bovenwijkse investeringen
- Voorkom dubbeltellingen, ook tussen lijsten/reserves onderling
- Verifieer dat bedragen na subsidie-aftrek zijn opgenomen

Financiële bijdragen (reserves) – methodiek en toerekening

- Reserve sociale woningbouw: actualiseer normbedrag bij herijking naar lokale marktrealiteit
- Reserve sociale woningbouw: presenteer deze bijdrage niet als 'altijd' onderdeel van het totaal
- Reserve stedelijke herstructurering: controleer rekensystematiek op consistentie
- Reserve stedelijke herstructurering: controleer opnieuw op mogelijke dubbeltellingen
- Reserve natuur/landschap/groen (NLG): maak tijdshorizon kostenvragers en kostendragers consistent
- Reserve investeringen ruimtelijke ontwikkeling: overweeg toerekenen met kanspercentage
- Reserve investeringen ruimtelijke ontwikkeling: wees consistent in tijdshorizon

Compensatiefondsen (parkeren, natuur/groen, water)

- Parkeercompensatie: introduceer maatwerk/differentiatie of herijk bijdrage bij gebouwde voorzieningen
- Parkeercompensatie: vraag ook een bijdrage bij het benutten van 'restcapaciteit' openbare ruimte en leg vast hoe de verdeling van deze restcapaciteit werkt
- Natuur- en groencompensatie: laat bijdrage beter aansluiten op vigerend Groenbeleidsplan en Bomenverordening
- Watercompensatie: behoud flexibiliteit per oplossingsrichting

Projectpraktijk: eenduidigheid, maatwerk en gelijk speelveld

- Maak de keuze “PTP/planeigen” versus “fonds bovenwijks” eenduidiger
- Behoud kostenverhaal naar draagkracht, maar sta open voor beperkt maatwerk bij bijzondere functies
- Leg werkwijze richting woningcorporaties explicieter vast (ook in prestatieafspraken)

Plankosten & proces (contractvorming en doorlooptijd)

- Uniformeer toepassing van de Plankostenscan
- Formaliseer en versnel het voorproces richting anterieure overeenkomst verder
- Introduceer prikkels die vertraging tegengaan
- Maak afwegingskaders voor de intaketafel expliciet

Sociale verevening & fondsen: toepassingsbereik en uitvoerbaarheid

- Standaardiseer het proces om een bijdrage uit compensatiefondsen te ontvangen
- Overweeg een gemeentelijke rekentool voor fondsafdrachten

Communicatie & verwachtingsmanagement (overkoepelend)

- Investeer in beter verwachtingsmanagement om projectvertraging te beperken