

Financiën binnen Gebiedsontwikkeling

- Inzicht, sturing en samenwerking
voor Projectleiders gemeenten en provincies



Introductie en doel van de sessie

- Inzicht in financiële kaders
- Sturing op financiën

Financiën binnen gebiedsontwikkeling

“Financiën is de brandstof voor de ontwikkeling van een gebied”



“Financiën is zowel het probleem als de oplossing voor de uitdagingen bij gebiedsontwikkeling”



“Zonder goed inzicht en begrip van de financiële kaders, is de overheid geen volwaardige gespreks- en onderhandelingspartner voor marktpartijen”



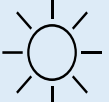
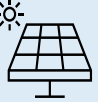
Een aantal actuele discussies binnen gebiedsontwikkeling

Wateropgave: kwaliteit en kwantiteit
Woningbouwopgave: kwantiteit
Huisvesting van urgente woningzoeker en
statushouders
Energietransitie
Betaalbare woningen
Duurzame woningen
Ecologie
Hittestress
Groen in de stad
Stikstofdossier
Logistiek
Werklocaties
Regionale samenwerking

Financiering
Landbouw
Netcongestie
Middenhuur
Regionale samenwerking
Openbare ruimte
Participatie
Juridisering
Onzeker politiek klimaat



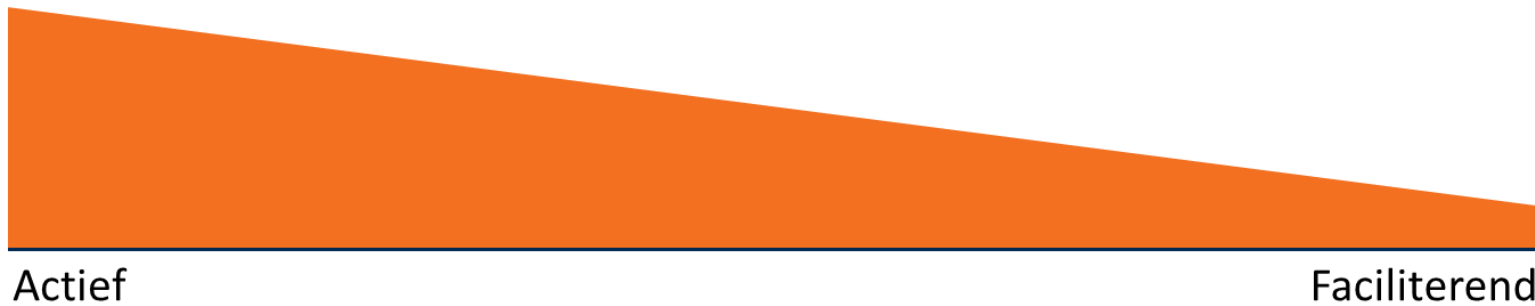
Voorbeeld maatschappelijke outcome-matrix

Vooruitstrevend														
Plus-niveau														
Minimum														
Wonen/ontwikkelen			Sociaal welzijn			Maatschappelijke voorzieningen			Economie/ werkgelegenheid		Verduurzaming			Natuur en ecologie
														
Organisch ontwikkelen	Betaalbaar wonen	Versnellen woningbouw en verhogen aantal	Zorg/gezondheid	Veiligheid	Leefbaarheid	Cultuur	Openbare ruimte	Sport	Vestigingsklimaat	Circulaire economie	Klimaatadaptatie	Energietransitie	Afvalloze stad	Groen/blauw

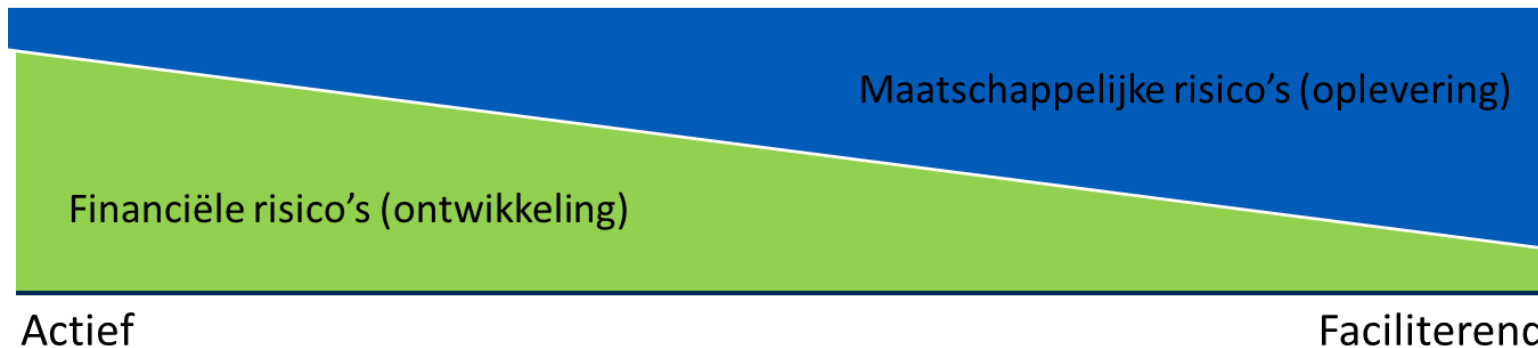
Rol kiezen in een gebiedsontwikkeling

Afwegingen actieve vs. faciliterende sturing

Sturingsmogelijkheden – invloed op resultaat



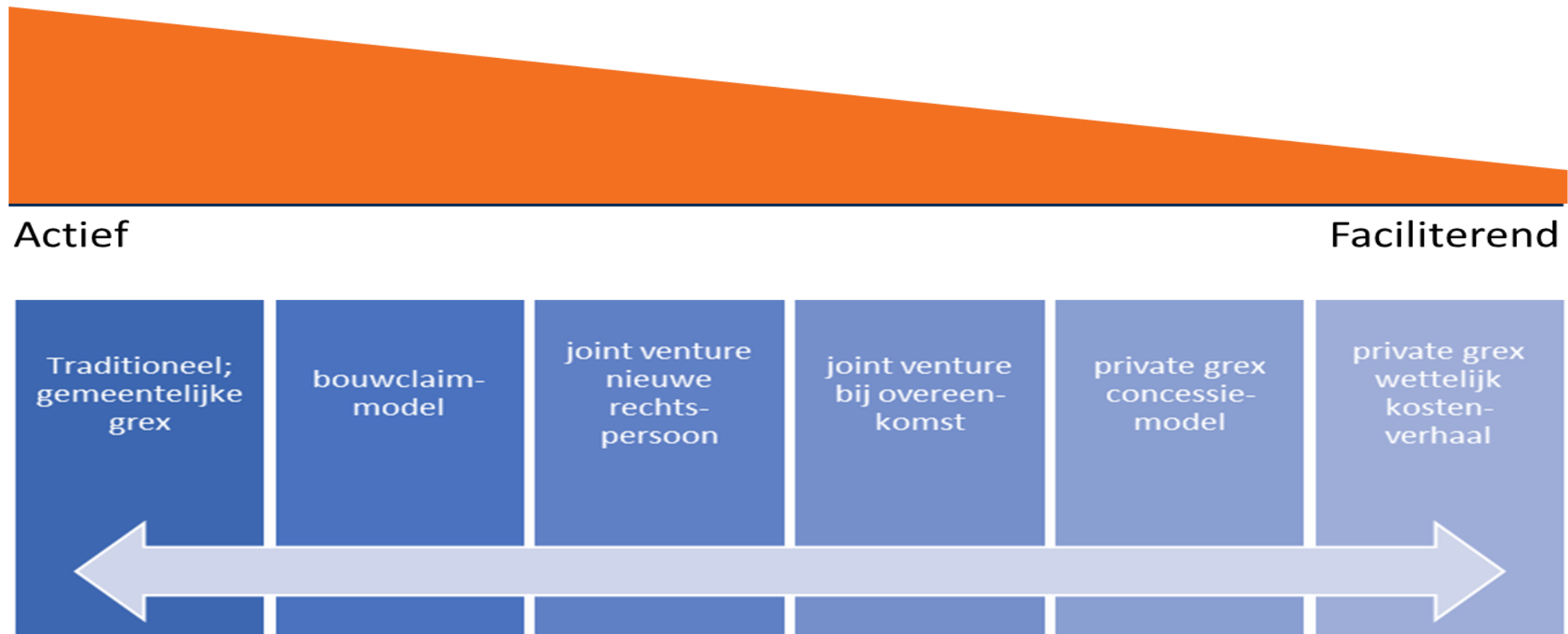
Risico's



Rol kiezen in een gebiedsontwikkeling

Afwegingen actieve vs. faciliterende sturing

Sturingsmogelijkheden – invloed op resultaat

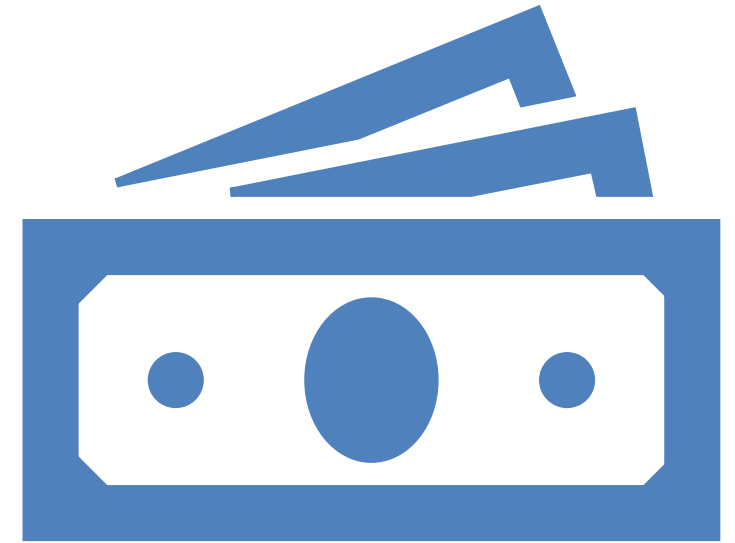


Kostenverhaal en financiële bijdragen

Bij actief grondbeleid worden de kosten verwerkt in de kavelprijs. Op deze wijze worden de kosten dus verhaald.

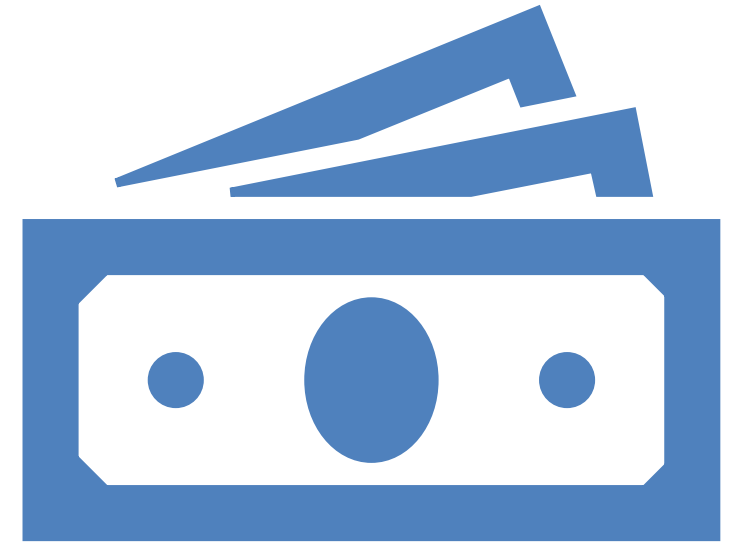
Bij faciliterend grondbeleid is/kan er sprake zijn van:

- Kostenverhaal
- Verplichte financiële bijdrage
- Vrijwillige financiële bijdrage



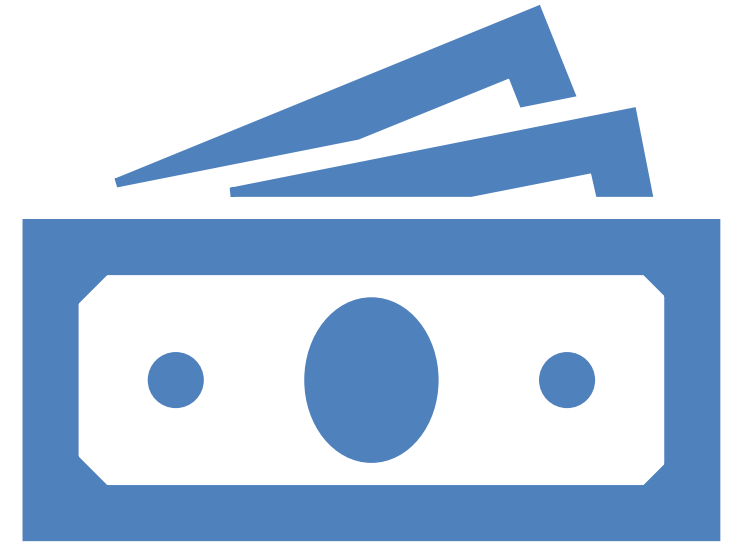
Actief grondbeleid: eigen grondexploitatie

- Regels van de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincie van toepassing.
- Grondexploitatie is simpel: opbrengsten minus de kosten = opbrengst of verlies.
- Aan welke knoppen kan ik draaien en welk financieel effect geeft dit?
- Maar wat is mijn grond waard: inzicht in marktprijzen en bedrijfswaarden.



Bedrijfswaarde: wat is het waard voor een belegger?

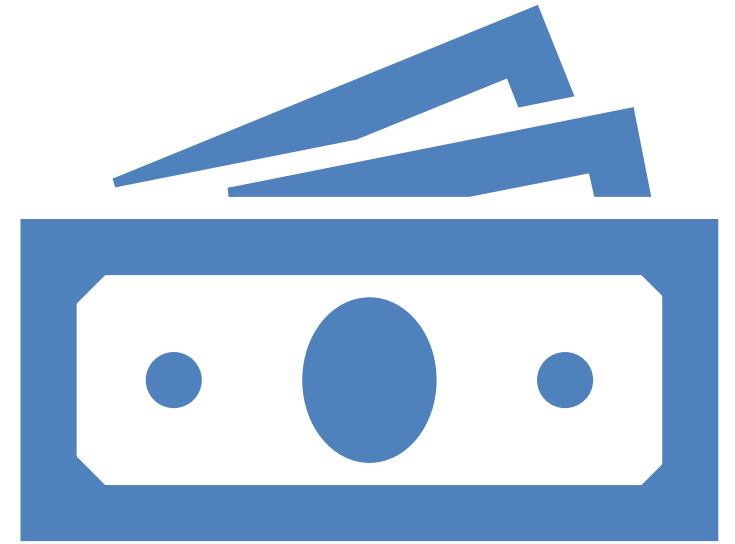
- Berekening Bruto Aanvangs Rendement (BAR) geeft inzicht.
- Wat moet je weten: huurprijs, gewenst rendement en aantal m2 BVO.
- Gaat het er dus niet om wat iets kost maar wat voor rendement het oplevert.



Hoe bereken je dit dan?

Waarde pand voor belegger:

Huurprijs per m2 per jaar x aantal m2 delen door
100/BAR

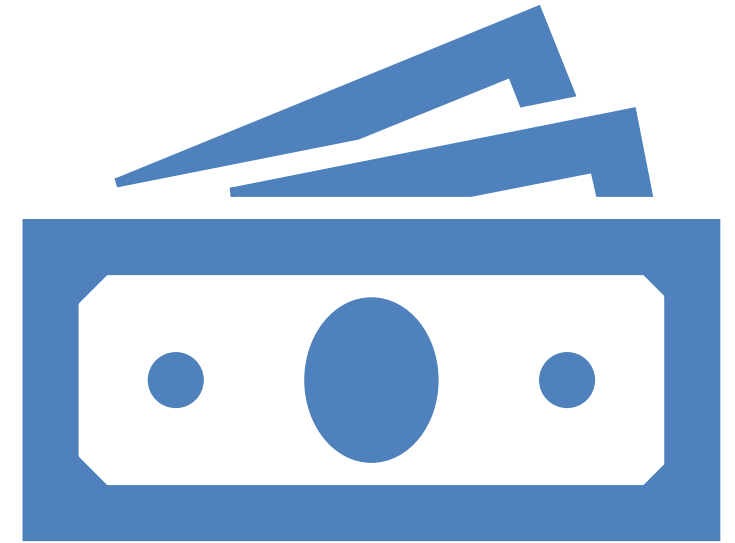


Rekenvoorbeeld

Kantoorpand aan de Zuidas:

- Prijs per m² per jaar is €500,-
- Kantoorpand van 20.000 m²
- Gewenst rendement is 5%
- Waarde van het pand is:
 - 20.000 m² x €500,- = €10.000.000 (= huur per jaar) x
 - 100/5(BAR) =
 - €200.000.000,-

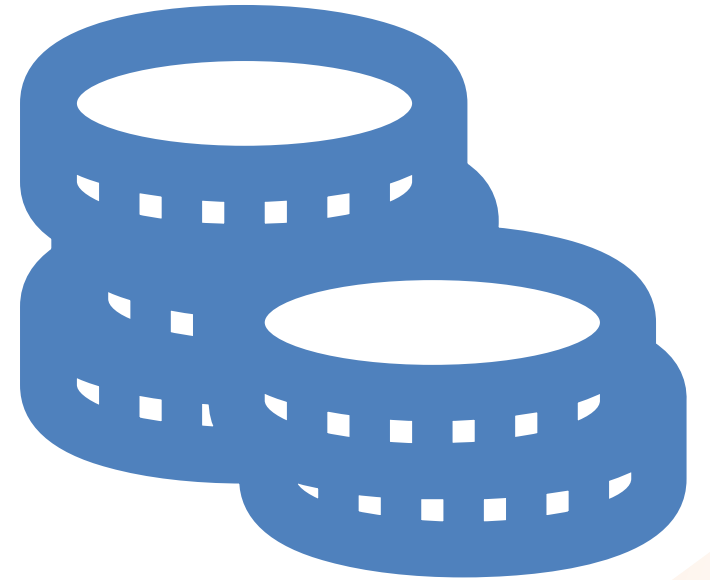
Stel dat het bouwen van het pand €120.000.000,- kost dan is de grond dus €80.000.000,- waard (residueel bepaald).



Kostenverhaal en andere financiële bijdragen

Bij faciliterend grondbeleid is/kan er sprake zijn van:

- Kostenverhaal
- Verplichte financiële bijdrage
- Vrijwillige financiële bijdrage



Wanneer kostenverhaal?

Kostenverhaal. Op basis van:

- Omgevingsplan
- Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking van het omgevingsplan)

of

- Projectbesluit.

Een gemeente, een provincie of de minister van BZK kunnen een omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan verlenen.

Een waterschap, provincie, of minister kan een projectbesluit vaststellen.





Keuze bij kostenverhaal: organische of integraal?

Organische of integraal Kostenverhaal?

Reden	Toelichting
1. Flexibiliteit bij gebiedsontwikkeling	Ondersteunt gefaseerde, kleinschalige en spontane (organische) ontwikkeling door meerdere partijen in verschillende tempo's.
2. Integrale benadering van de leefomgeving	Kostenverhaal wordt afgestemd op bredere beleidsdoelen zoals duurzaamheid, mobiliteit en klimaatadaptatie.
3. Meer maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte	Gemeenten kunnen kiezen hoe en wanneer ze kosten verhalen, passend bij lokale behoeften en context.
4. Evenwichtige verdeling van kosten en baten	Kosten kunnen per fase of ontwikkeling worden verhaald, waardoor investeringen eerlijker worden verdeeld over partijen en tijd.
5. Vervanging van rigide exploitatieplanstelsel (Wro)	Biedt een moderner alternatief voor het oude systeem van exploitatieplannen, dat minder geschikt was voor organische ontwikkeling.

Wanneer kostenverhaal?

Wijziging bij inwerkingtreding Omgevingswet

- De lijst van aangewezen bouwactiviteiten, waarbij kostenverhaal wordt toegepast, is verruimd met bijbehorende gebouwen van meer dan 1500 m².

De kostensoortenlijst is verruimd met de aanleg van:

- Warmtenetwerken,
- Gebouwde fietsenstallingen,
- Faciliteiten voor ondergrondse opslag van huishoudelijk afval.

Kostenverhaal alleen mogelijk bij bouwactiviteiten en niet bij wijziging gebruik.





Toepassingsbereik van de vrijwillige financiële bijdrage

Dit is de opvolger van de vrijwillige financiële bijdrage in een anterieure overeenkomst over grondexploitatie onder de Wro.

- De onderbouwing is verruimd: van structuurvisie naar omgevingsvisie of programma.
- Het toepassingsbereik is anders: naast aangewezen bouwplannen kan er ook bij toelating van andere activiteiten een overeenkomst over een financiële bijdrage gesloten worden. Dit is ruimer dan overeenkomsten over grondexploitatie.
- De reikwijdte is mogelijk ruimer: het betreft een financiële bijdrage voor ontwikkeling van een gebied. Onder de Wro betrof het een financiële bijdrage voor alleen ruimtelijke ontwikkelingen. De beperking tot 'ruimtelijk' is weggefallen.



Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering

Nieuw is de mogelijkheid van een afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering.

- Een initiatiefnemer moet in bepaalde gevallen een afdwingbare financiële bijdrage betalen voor kwalitatieve verbeteringen van landschap, natuur, water of de stikstofbalans, de aanleg of aanpassingen van infrastructuur en daartoe benodigde voorzieningen, de realisatie van sociale woningbouw en het slopen van opstallen in geval van bijvoorbeeld een krimpopgave. Deze bijdrage komt bovenop eventueel verschuldigd kostenverhaal. De artikelen 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet bieden hiervoor de grondslag.

Voorwaarde: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit kan niet worden aangetoond, anders immers kostenverhaal.

Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering

Voorbeeld gemeente Groningen:
Nota Kostenverhaal 2024.

Nieuwsgierig naar een verdere verdieping?



Bijeenkomst Provincie op dinsdag 7 oktober 2025 in de middag.



Verdere vragen:



Jan Lenssen



Mail lenssen.linders@home.nl



Telefoon: 06-10968700

Binnenkort in ons kennisprogramma

Kennisprogramma
Stedelijke Gebiedsontwikkeling

Provincie Noord-Brabant

10 September 13.00-17.00u

Verdiepende sessie Biobased Bouwen in Bosrijk Meerhoven

23 September 13.00-13.30u

Afterlunchwebinar KunstUnlocked

25 September 13.00-17.00u

Verdiepende sessie Inwonersparticipatie en rondleiding op De Caai in Eindhoven

7 oktober 13.00-17.00u

Verdiepende sessie Financiën en Grondexploitatie op het Provinciehuis



En er is nog meer...

Kijk vooral op onze website en schrijf je in voor de sessies die jij interessant vindt!

