



Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Colofon

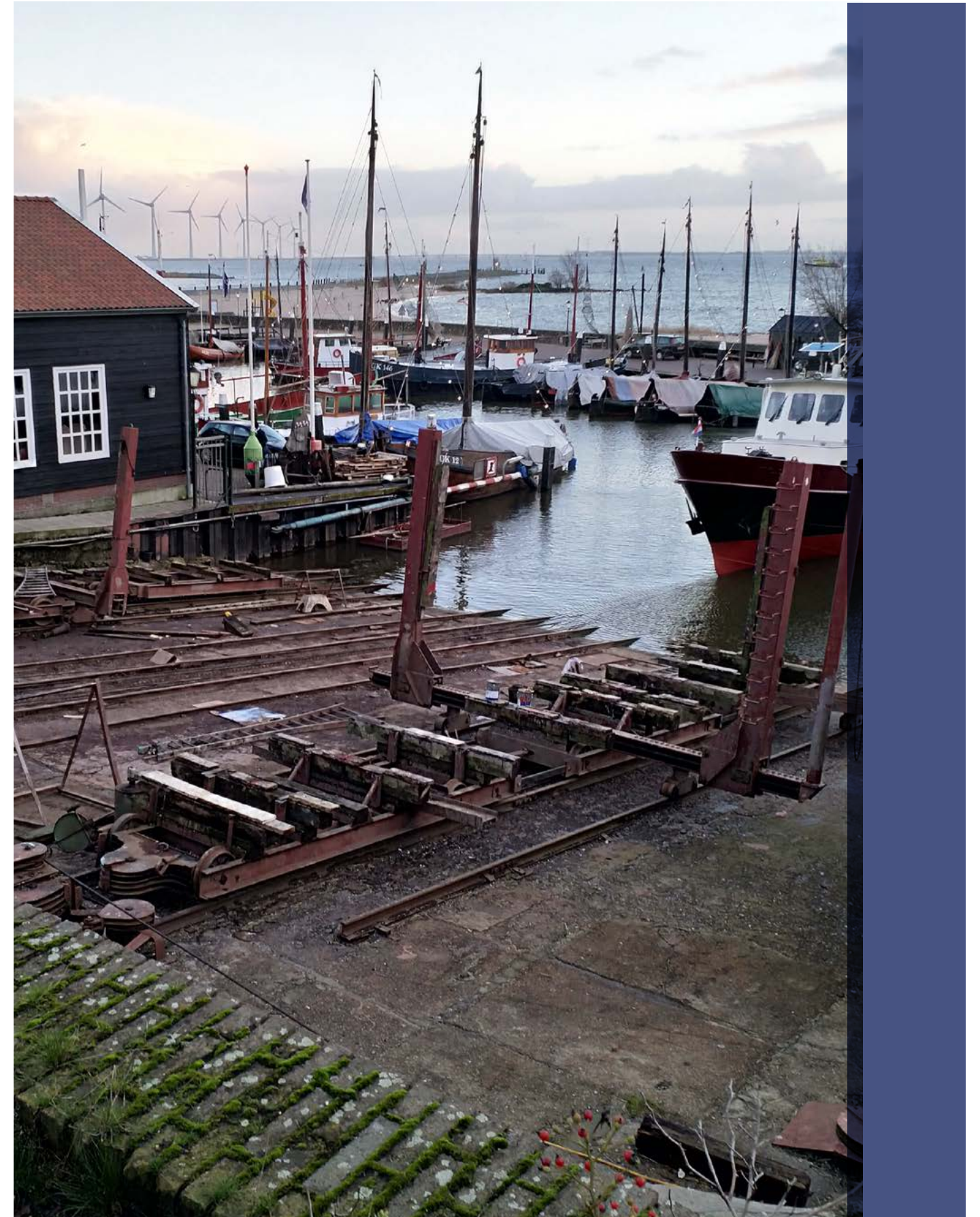
Opdrachtgever



Opdrachtnemer



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



Inhoudsopgave

1. Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen	4	7. Verantwoorden en actualisatie	19
2. Inleiding	5	7.1 Administratieve verwerking bovenwijkse voorzieningen	19
Visie van Urk	5	7.2 Indexering en actualisatie	19
Investeren om een prettig leefklimaat te behouden	5	7.3 Verantwoording financiële bijdragen	19
Kostenverhaal en financiële bijdragen	5	7.4 Afwijken door college	20
3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden	7	8. Uitvoering	21
Wat is kostenverhaal en financiële bijdrage	7	8.1 Inwerkingtreding	21
Wettelijk kader	7	8.2 Governance	21
Kostenverhaalsplicht en verbod	7	Bijlage I Begrippen	22
Afzien van kostenverhaal	8	Anterieure overeenkomst	22
Financiële bijdragen	8	Bestaand gebied	22
Hoe verhaalt een gemeente kosten en financiële bijdragen?	9	Aangewezen activiteit (Ob)	22
Privaatrechtelijke spoor	9	Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen	22
Grondslag en kaders	10	Financiële bijdrage (Ow)	22
Publiekrechtelijk spoor	10	Artikel 8.21 (categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald) Ob	22
4. Wijze van kostenverhaal en financiële bijdragen Urk	11	Bovenwijkse voorziening	23
Sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten	11	Bvo	23
Financiële zekerheid	11	Kostenverhaalregels en -voorschriften (Ow)	23
5. Kostenverhaal Urk	13	Nieuw gebied	23
5.1 Samenvatting kostenverhaal	13	Kostenverhaalsgebied	23
Gebiedseigen kosten	14	PTP-criteria	23
5.2 Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	14	Profijt	23
5.3 Bouw- en woonrijp maken	14	Toerekenbaarheid	23
5.4 Onderzoeken	14	Proportionaliteit	23
5.5 Nadeelcompensatie	14	Regeling plankosten	23
5.6 Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	14	Bijlage II Specificatie investeringsopgave	24
5.7 Parkeren	14	Bijlage III Lijst van ruimtelijke ontwikkelingen	26
Gebiedsoverstijgende kosten	15	Bijlage IV Stappen voor bepalen financiële bijdragen	27
5.9 Bovenwijkse voorzieningen	15		
6. Financiële bijdragen	17		

A stylized illustration of a white rectangular signpost mounted on two black poles. The sign has a thick orange horizontal bar at the top. Below the bar, there are three short black horizontal lines on the right side. Two black arrows point horizontally from the center of the sign, one towards the left and one towards the right. The background consists of a solid orange ground plane and a light blue sky area separated by a dashed vertical line on the far left.

2. Inleiding

Visie van Urk

Urk groeit volop en deze groei zette zich in 2024 voort. Inmiddels heeft de gemeente haar 22.000-ste inwoner verwelkomt. De groei zal ook de komende jaren doorzetten. Urk heeft de ambitie om door tegroeien naar 30.000 inwoners. Er wordt dus voortdurend gebouwd en ontwikkeld; op elk terrein. De gemeente streeft ernaar om voor elke doelgroep een geschikte woning aan te bieden. De behoefte bestaat om tot 2045 bijna 2.500 nieuwbouwwoningen te realiseren. Daarnaast wil de gemeente invulling geven aan de 'motie Koerhuis: Flevoland bouwt voor Nederland'. Dit betekent dat binnen de gemeente tot 2050 nog eens 3.500 nieuwbouwwoningen gebouwd moeten worden¹. De uitbreidingslocatie Zeeheldenwijk speelt in de opvang van de woningbouwopgave een belangrijke rol.

Daarnaast is een vitale economie belangrijk voor Urk. Een sterke band met de visserijsector maakt de economie in Urk uniek in Nederland. Vanuit een bredere maritieme visie wil de gemeente deze economie verstevigen. Port of Urk -binnendijks en buitendijks- is een ontwikkeling van een bedrijventerrein van 100 ha groot, die daarbij past. Urk kijkt ook naar een versteviging van de toeristische aantrekkingskracht. De gemeente blijft inzetten op "het beleven van Urk". In regionaal verband maakt Urk afspraken over projecten om de leefbaarheid op regionaal niveau te vergroten en te verstevigen.

Investeren om een prettig leefklimaat te behouden

De groeiopgave van Urk zorgt voor een druk op de voorzieningen. Daarom zijn investeringen in de openbare infrastructuur en voorzieningen essentieel om een gezonde en veilige leefomgeving te houden. Hierbij vormt de goede bereikbaarheid een speerpunt voor een sterke economie². De gemeente stimuleert de duurzame mobiliteit voor een gezonde economie gezond. Urk zet de komende jaren ook in op de klimaatadaptie en energietransitie.

Een gezonde en veilige leefomgeving wordt ook bereikt door de openbare ruimte te laten aansluiten bij de beleving van Urk. De groene omgeving versterkt de identiteit van Urk en legt de koppeling met een sterke natuur- en recreatiewaarde.

De ambities van Urk zorgen voor een stevige investeringsagenda. Dit komt tot uitdrukking in ondermeer de aanleg van de Spuiweg, investering in vrijliggende fietspaden, de aanpassingen van de Urkerweg en de aanleg van de Michiel de Ruyterbrug ter hoogte van de Zeeheldenwijk.

Kostenverhaal en financiële bijdragen

De gemeente Urk voert situationeel grondbeleid met een actieve basis.

De groeiopgave van Urk in de uitbreidgebieden gebeurt daarom grotendeels via de grond-exploitaties van de gemeente. Een deel van de groeiopgave, voornamelijk in de inbreigebieden, zullen marktpartijen voornamelijk oppakken. De gemeente moet ook voor deze initiatieven inspanningen leveren. Denk daarbij aan het aanleggen van infrastructuur, kosten voor de ambtelijke inzet en de eventuele aanpassingen in het openbaar gebied voor een specifieke bouwplan. Bij initiatieven van marktpartijen faciliteert de gemeente dus de bouwplannen (in het Omgevingsbesluit ook wel aangewezen activiteiten genoemd). Voor deze inzet zijn gemeenten verplicht om kosten te verhalen op initiatiefnemers³. Daarnaast biedt de Omgevingswet mogelijkheden om initiatiefnemers een financiële bijdrage te vragen en te verhalen voor de benodigde investeringen in de openbare ruimte en het landschap die samenhangen met de groei van de gemeente en de verbetering en behoud van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

De bovengenoemde investeringen worden niet volledig verhaald op de initiatiefnemers cq. marktpartijen. Alle partijen, die hier profijt van hebben, dragen bij aan de financiering van deze investeringen. Ruim de helft van de investeringen is toe te rekenen aan de huidige inwoners en gebruikers. De gemeente Urk 'betaalt' dus het grootste deel van deze investeringen. Het andere deel, dat kan worden toegerekend aan de toekomstige inwoners en gebruikers, 'betaalt' de grondeigenaar of de ontwikkelaar die de woningen en gebouwen realiseert. Het is namelijk redelijk dat ook bouwplannen voor toekomstige ontwikkelingen bijdragen aan deze investeringen.

Waarvoor dient dit programma?

Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen speelt geen rol in de inhoudelijke afweging van een ruimtelijk besluit. De inhoudelijke ruimtelijke afweging wordt aan een andere tafel genomen. Op het moment dat met een initiatiefnemer over kostenverhaal wordt gesproken heeft de inhoudelijke ruimtelijke afweging over het bouwplan al plaatsgevonden.

Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen geeft uitsluitend het kader voor het verhalen van kosten voor de ontwikkeling van een ruimtelijk initiatief en de financiële bijdragen voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (hierna: financiële bijdragen). Zo is het voor initiatiefnemers helder welke kosten de gemeente aan hen gaat doorberekenen en hoe de hoogte van de bijdrage is bepaald.

¹ Visie Wonen Gemeente Urk van 20 december 2021

² Omgevingsvisie voor Urk "De toekomstplannen voor Urk tot 2030" van december 2021

³ Artikel 8:13 Ob

Het vaststellen van een programma kostenverhaal is wettelijk niet verplicht als een gemeente enkel kosten verhaalt. Een programma of nota kostenverhaal met financiële bijdragen is wettelijk verplicht⁴ als de gemeente gebruik maakt van de bevoegdheid om de financiële bijdragen aan initiatiefnemers te vragen en te verhalen. In dat geval geeft het programma een duidelijk kader om de hoogte van de bijdragen te bepalen. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid over de wijze van kostenverhaal en de te betalen financiële bijdragen. Het schrijft een uniforme werkwijze voor die geldt voor iedere initiatiefnemer die een aangewezen activiteit of bouwactiviteit⁵ (kortom een ruimtelijke ontwikkeling of bouwplan) binnen de gemeente wil realiseren. Na het vaststellen van dit programma verhaalt de gemeente, op een uniforme en transparante wijze, een bijdrage voor de ontwikkeling van een gebied op initiatiefnemers.

Waarom een nieuw programma

De gemeente Urk beschikt niet over een programma kostenverhaal. Alle te verhalen kosten zijn in het verleden verankerd in specifieke exploitatieplannen en overeenkomsten. Het inwerkingtreden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is een goed ijkmoment om te komen tot een Programma kostenverhaal en financiële bijdrage. Daarmee krijgt Urk een stevige basis om op uniforme wijze kosten te verhalen en financiële bijdrage te vragen op eigen grondexploitaties en te verhalen op initiatieven van marktpartijen

Aan het nieuwe kostenverhaal en financiële bijdragen ligt een redelijk en uitlegbare onderbouwing ten grondslag dat aansluit op de wijze van het kostenverhaal en financiële bijdragen wat bij veel gemeente gebruikelijk is.

Status van het programma ten opzichte van de investeringsagenda

Dit programma noemt de investeringen en de (woningbouw)ontwikkelingen die gebruikt zijn om de financiële bijdragen te bepalen. Dit programma heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw)ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. De gehanteerde gegevens betreffen 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 dit programma.

⁴ Artikel 13.22 lid 1 Ow en artikel 13.23 lid 5 Ow

⁵ Artikel 8.13 Ob



3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden

Wat is kostenverhaal en financiële bijdrage

Als de gemeente meewerkt aan een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een planologische maatregel nodig is (een wijziging van het omgevingsplan of BOPA) verhaalt de gemeente de kosten die zij heeft om de planologische maatregel mogelijk te maken (in juridische en fysieke zin). Daarnaast biedt de wet mogelijkheden om aan initiatiefnemers een financiële bijdrage te vragen voor de benodigde investeringen in de openbare ruimte en het landschap die samenhangen met de groei van de gemeente en het behoud van de kwaliteit van het buitengebied. De regels van het kostenverhaal worden hieronder uitgelegd.

Wettelijk kader

De Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or) zijn het wettelijk kader voor gemeenten om kosten te verhalen en financiële bijdragen te verhalen of vragen.

Kostenverhaalsplicht en verbod⁶

Gemeenten zijn **verplicht** om bij **aangewezen activiteiten**⁷ **kosten**⁸ te verhalen. Hierbij geldt dat de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt van het kostenverhaalsgebied. Het kostenverhaalsgebied is het gebied van de aangewezen activiteit (ruimtelijke ontwikkeling) waarop de gemeente haar verhaalbare kostensoorten (zie kader) kan verhalen.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van een aangewezen activiteit in het **omgevingsplan**, een **omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit**.

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een verbod⁹ om de aangewezen activiteit te verrichten; een bouwverbod. In een anterieure overeenkomst kunnen een 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. Denk hierbij aan een bankgarantie. Indien met een ontwikkelaar niet tot een anterieure overeenkomst wordt gekomen, dienen in het besluit voorschriften te worden opgenomen over het verhalen van kosten.

Aangewezen activiteiten

Denk hierbij bijvoorbeeld aan de bouw van één of meer woningen, het transformeren van bestaand vastgoed naar tenminste 10 woningen of het uitbreiden van een gebouw met meer dan 1.000 m² bvo.

Verhaalbare kostensoorten

In bijlage IV van het Ob ligt vast welke kostensoorten gemeenten moeten verhalen. In tabel A van deze bijlage 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. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kosten van het omgevingsplan inclusief de onderzoeken, kosten van bodemsanering en aanleg van infrastructuur. In tabel B staan kostensoorten die gemeenten moeten verhalen bij kostenverhaalsgebieden met een tijdvak. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de waarde van de gronden waarop de bouwactiviteit wordt verricht.

⁶ afdeling 13.6 Ow

⁷ artikel 8.13 Ob

⁸ artikel 8.15 Ob

⁹ artikel 13.12 Ow

aangewezen activiteit te verrichten; een bouwverbod. In een anterieure overeenkomst kunnen een 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. Denk hierbij aan een bankgarantie. Indien met een ontwikkelaar niet tot een anterieure overeenkomst wordt gekomen, dienen in het besluit voorschriften te worden opgenomen over het verhalen van kosten.

Afzien van kostenverhaal¹⁰

De wettelijke plicht om kosten te verhalen vervalt als:

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

In de bovenstaande gevallen is de gemeente dus **bevoegd** (en niet verplicht) om kosten **niet te verhalen**.

Financiële bijdragen¹¹

Naast het kostenverhaal heeft de gemeente de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een **gemeentelijke beleidskeuze**. Gemeenten mogen een financiële bijdragen vragen en verhalen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan **landschappelijke verbetering**, de aanleg en bescherming van **natuur**, de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang, 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**.

Het is **verplicht** om in de **omgevingsvisie** of een **omgevingsprogramma** de financiële bijdragen te verankeren en hierbij de ruimtelijke en **functionele samenhang** tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd en de aangewezen 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 dan wel investeringen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het college van burgemeester en wethouders legt periodiek verantwoording af aan de gemeenteraad over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

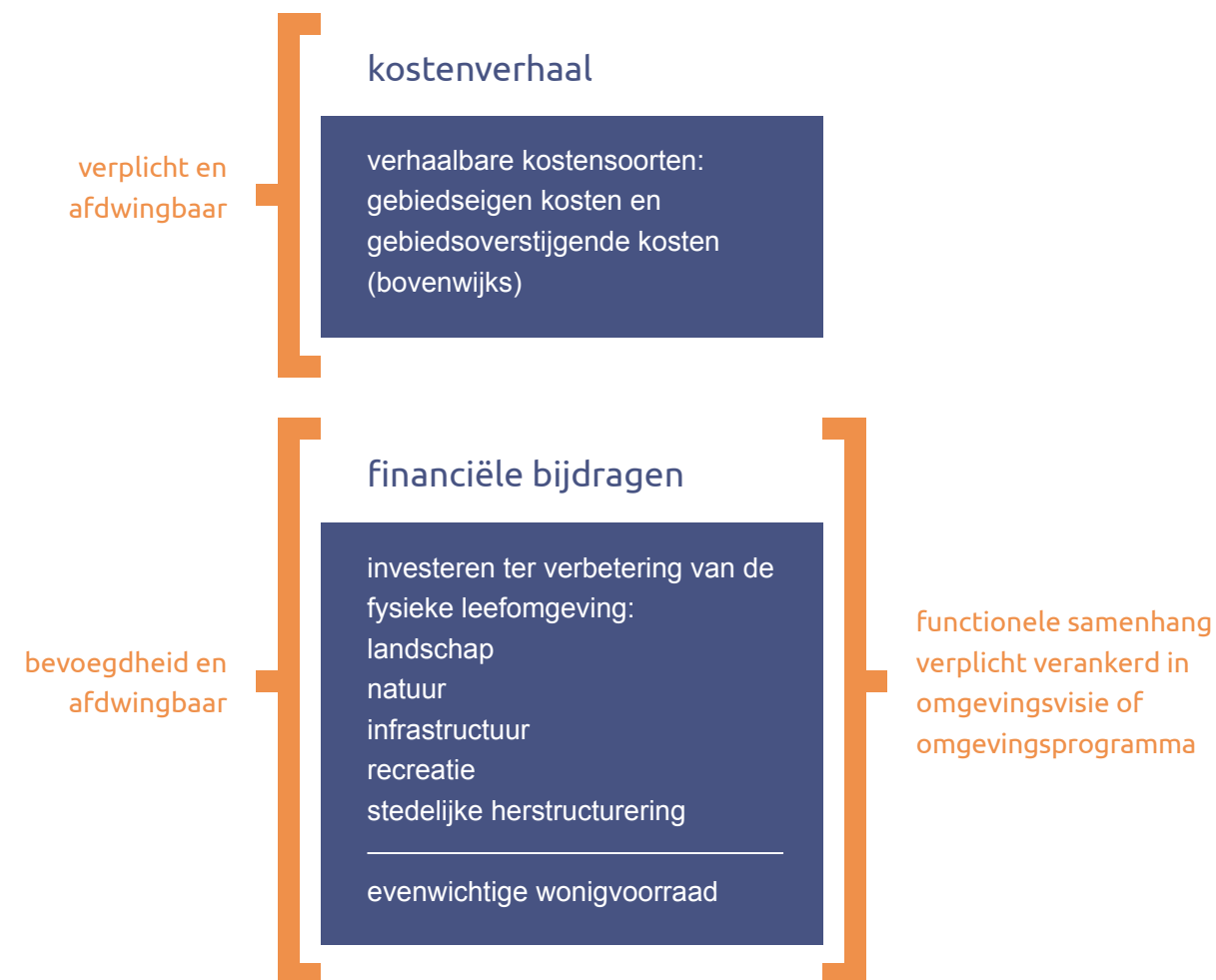
Aangewezen activiteiten

Gemeenten kunnen naast de afdwingbare financiële bijdragen voor aangewezen activiteiten ook de financiële bijdragen op vrijwillige basis overeenkomen bij de volgende activiteiten (artikel 8.20 b en c Ob):

- de bouw van een bouwwerk geen gebouw zijnde als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voor:
 - 1°. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
 - 2°. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - 3°. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
 - 4°. handelsreclame; of
 - 5°. recreatie; en
- andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - 1°. één of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m² bedraagt;
 - 2°. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt; of
 - 3°. één of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

¹⁰ artikel 8.14 Ob

¹¹ afdeling 13.7 Ow



Figuur 1 Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Ow

Hoe verhaalt een gemeente kosten en financiële bijdragen?

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



Figuur 2 Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal en eventueel financiële bijdragen

Privaatrechtelijke spoor

Het privaatrechtelijke spoor door middel van een anterieure overeenkomst heeft de voorkeur; zoals ook staat in de Nota Grondbeleid 2024-2028, gemeente Urk. Dit houdt in dat de gemeente met de initiatiefnemer afspraken maakt over de aangewezen activiteit c.q. het bouwplan. De afspraken betreffen de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Deze afspraken leggen de gemeente en de initiatiefnemer vast in een **anterieure overeenkomst** (en soms hieraan voorafgaand een intentieovereenkomst). Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die de gemeente en de initiatiefnemer ondertekenen, voordat de planologische maatregel (het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is **vormvrij** en **vrijwillig** voor beide partijen. Dit betekent dat de gemeente en de initiatiefnemer **maatwerk** kunnen toepassen.



Grondslag en kaders

De mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen zijn ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor. Partijen kunnen in de anterieure overeenkomst vrijwillig meer afspreken dan in het publiekrechtelijk spoor afdwingbaar verhaalt kan worden. Bijvoorbeeld: de financiële bijdragen kunnen op vrijwillige basis overeengekomen worden voor **verruimde activiteiten**¹². Hierbij gelden wel grenzen¹³. Ook kunnen onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen niet doorberekend worden. Vervolgens moeten gemeenten altijd de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgen en moet het redelijk en billijk zijn. Als een gemeente een programma kostenverhaal en financiële bijdragen vaststelt, dan geeft dit transparant de kaders voor het kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen weer. Dit geeft initiatiefnemers vooraf 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. De verkregen bijdragen dienen dus te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Er mogen niet meer kosten worden verhaald dan de opbrengsten van de grondexploitatie (macroaftopping).

Verruimde activiteiten

Denk hierbij aan het bouwwerk voor land- of tuinbouw, energie, infrastructuur, reclame en recreatie en een functieverandering. In bijlage 2 wordt dit uitgebreider beschreven.

Publiekrechtelijk spoor

Als een gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst en zij brengt de planologische wijziging van een **aangewezen activiteit** in procedure dan moet zij het **kostenverhaal** publiekrechtelijk borgen. De gemeente neemt dan voor het kostenverhaalsgebied **kostenverhaalsregels** op in het **omgevingsplan** of **kostenverhaalsvoorschriften** bij een **omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit**.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de Ow, Ob en Or. Bijvoorbeeld de onderbouwing dat de verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Ook publiekrechtelijk kunnen de financiële bijdragen afgedwongen worden voor aangewezen activiteiten¹⁴, tenzij deze financiële bijdragen dus in een omgevingsvisie en/of omgevingsprogramma zijn vastgelegd.

¹² artikel 8.20 sub b en c Ob

¹³ Zie voor een toelichting het tekstkader "Activiteiten vrijwillige financiële bijdragen"

¹⁴ artikel 8.13 Ob

4. Wijze van kostenverhaal en financiële bijdragen Urk

Sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten

Een initiatief wordt ingediend via het Omgevingsloket en komt terecht bij de initiatiefmanager van de gemeente Urk. De initiatiefmanager bepaald of het initiatief wordt besproken in de intaketafel of in de omgevingstafel. Indien het initiatief niet wenselijk is, wordt het afgewezen. Indien het initiatief wel wenselijk is, kan de initiatiefnemer een officiële aanvraag indienen via DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet).

Verruimde activiteiten

Voor de ruimtelijke afweging (fase van het principe-verzoek) brengt Urk leges in rekening op basis van de legesverordening. Deze zijn verschuldigd naast het kostenverhaal. Ook de leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag van omgevingsvergunning is initiatiefnemer leges verschuldigd. Ook deze leges vallen buiten het beleidskader van het kostenverhaal

Bij een voorstelbaar plan neemt het college een principebesluit en start de haalbaarheidsfase. Over het algemeen sluit de gemeente dan direct een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het gaat vaak om relatief kleine initiatieven en plannen. Dit wordt per geval beoordeeld.

Nadat de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst heeft ondertekend en de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft betaald, start de gemeente met haar werkzaamheden. In de anterieure overeenkomst worden ook, naast de gemeentelijke plan- en apparaatskosten en eisen die vanuit de gemeente aan het initiatief worden gesteld, eventuele nadeelcompensatie, uitvoeringskosten, andere relevante kosten en financiële bijdragen opgenomen. De gemeente brengt de planologische maatregel pas in procedure als de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend.

Bij complexe en/of grote initiatieven kan de gemeente overwegen om eerst een intentieovereenkomst te sluiten. Bij complexe en/of grote initiatieven kan in de haalbaarheidsfase de inzet van de gemeente omvangrijk zijn. Het vooraf borgen van een deel van de plan- en apparaatskosten is daarom noodzakelijk. Dit voorkomt dat -indien het initiatief niet haalbaar blijkt te zijn of niet doorgaat- de inzet van de gemeente niet onbetaald blijft. De intentieovereenkomst richt zich uitsluitend op de haalbaarheidsfase van een initiatief. Als het initiatief haalbaar blijkt en de initiatiefnemer zet het plan door, sluiten de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst.

Het uitgangspunt is dus dat Urk met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. Met het sluiten van een anterieure overeenkomst hebben beide partijen meer contractsvrijheid dan bij het publiekrechtelijk kostenverhaal. De afspraken in de anterieure overeenkomst zijn redelijk en billijk. Het kan voorkomen dat de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en dat zij de planologische maatregel om de aangewezen activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen. In dat geval borgt zij het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels of kostenverhaalsvoorschriften op te nemen.

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 de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen kan voldoen¹⁵. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een bankgarantie af te geven voor het restant van het verschuldigde bedrag. De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie of waarborgsom voor de nadeelcompensatie. De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod¹⁶.

¹⁵ artikel 13.13 lid 2 Ow

¹⁶ artikel 13.12 Ow



5. Kostenverhaal Urk

5.1 Samenvatting kostenverhaal

Het kostenverhaal in de gemeente Urk ziet er schematisch als volgt uit:

Kostenverhaal	omschrijving	Toelichting							
Gebiedseigen kosten	gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Bij de realisatie van 1 woning zijn de plankosten € 10.000,==. Bij de realisatie van 2 tot 5 woningen zijn de plankosten € 30.000,== Bij de realisatie vanaf 5 woningen en initiatieven anders dan woningbouw geldt als basis de Omgevingsregeling plankosten ¹⁷ .							
	bouw- en woonrijp maken	werkelijke kosten							
	onderzoeken	werkelijke kosten							
	nadeelcompensatie (planschade)	o.b.v. uitgekeerde nadeelcompensatie							
	overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	werkelijke kosten							
	Parkeren	€ 6.500,== ex BTW (prijspeil 2025) als niet kan worden voldaan aan parkeren op eigen terrein. In de Nota Grondprijzenbeleid worden de parkeerkosten jaarlijks geactualiseerd.							
Gebiedsoverstijgende kosten	bovenwijkse voorzieningen	Maatwerk als er specifieke gebiedsoverstijgende investeringen door de gemeente worden gedaan. Daarnaast worden een aantal concrete gebiedsoverstijgende investeringen toegerekend aan specifieke kostenverhaalsgebieden.							
		Bestaande stad Bestaande stad	Zeehelden- wijk	Visscher Seafood	Supermarkt	Port of Urk	Port of Urk Binnendijks	Port of Urk Buitendijks	Totaal
Aanleg parkeerplaats Lemsterhoek				€ 0,3 mln	€ 0,2 mln				€ 0,5 mln
Aanleg ontsluitingsweg richting buitendijkse haven							€ 0,6 mln	€ 0,6 mln	€ 1,2 mln
Eindgemaal Urk		€ 0,4 mln	€ 0,4 mln				€ 1,2 m		€ 2,0 mln
Nederlands Natuur Netwerk		€ 0,3 mln	€ 0,1 mln						€ 0,4 mln
totaal									€ 4,0 mln

17 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

Per aangewezen activiteit (ruimtelijke initiatief c.q. bouwplan) bepaalt de gemeente voor het kostenverhaalsgebied wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk, omdat elke ruimtelijke ontwikkeling anders is. 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.

Gebiedseigen kosten

5.2 Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente in beginsel met de zogenaamde plankostenscan¹⁸. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. De uitkomst van de plankostenscan (met de aanvulling voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst) heeft een geldigheidsduur van één jaar¹⁹. Indien binnen die periode geen getekende overeenkomst tot stand komt, bepaalt de gemeente opnieuw de plankosten die alsdan leidend zullen zijn voor intentie- of anterieure overeenkomst.

Per product en activiteit bepaalt de gemeente in overleg met de initiatiefnemer wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert moet de initiatiefnemer vergoeden aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert worden uiteraard niet in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Voor kleine initiatieven hanteert de gemeente vaste bedragen. Hiermee wijkt zij af van de plankostenscan. Voor de realisatie van 1 woning brengt de gemeente een bedrag van € 10.000,== in rekening bij de initiatiefnemer voor de vergoeding van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Voor de realisatie van 2 tot 5 woningen brengt de gemeente een bedrag van € 30.000,== in rekening bij de initiatiefnemer voor de vergoeding van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Voor initiatieven boven de 5 woningen en initiatieven anders dan woningbouw geldt de plankostenscan.

5.3 Bouw- en woonrijp maken²⁰

Het is per ruimtelijke ontwikkeling verschillend of de initiatiefnemer of de gemeente het kostenverhaalsgebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Vandaar dat deze post als maatwerk is aangemerkt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken²¹ in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag op basis van

kengetallen of een besteksraming. Hierbij kan, indien wenselijk, een eindafrekening gemaakt worden op basis van gerealiseerde kosten. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen.

5.4 Onderzoeken²²

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 uitvoeren werken, zoals grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek en onderzoek voor natuurbescherming. Deze opsomming is niet limitatief.

5.5 Nadeelcompensatie²³

De vergoeding voor de tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer.

5.6 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 verhaal van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze kosten maakt dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan kosten voor slopen of bodemsanering.

5.7 Parkeren

Het beleid van de gemeente Urk brengt met zich mee dat indien en voor zover parkeervoorzieningen niet op eigen terrein maar in de openbare ruimte worden gerealiseerd, de kopers van het ruimtelijke initiatief (woningen/bedrijven) een bijdrage dienen te betalen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen om het ruimtelijke initiatief mogelijk te maken. De aanleg- en realisatiekosten per parkeerplaats zijn € 6.500,== ex btw (prijspeil 2025). In het grondprijnsbeleid van de gemeente wordt dit bedrag jaarlijks vastgesteld.

In een (anterieure)overeenkomst wordt de financiële voorwaarden van de ontheffing van het parkeerbeleid en de hieraan te verbinden voorwaarden vastgelegd.

¹⁸ 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

¹⁹ Te rekenen vanaf de uitkomst van de plankostenscan

²⁰ bijlage IV (kostensoorten A8), Ob

²¹ bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

²² bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob

²³ bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Dit programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.



Gebiedsoverstijgende kosten

5.9 Bovenwijkse voorzieningen

De gemeente Urk kiest ervoor om de investeringen voor verbetering van de fysieke leef-omgeving via de financiële bijdragen te verhalen op de initiatiefnemer. Van belang hierbij is dat deze investeringen een functionele samenhang hebben met alle kostenverhaalsgebieden en het bestaand gebied van Urk.

Daarnaast heeft de gemeente specifieke investeringen in het openbaar gebied die zij wenst te verhalen op een geselecteerd aantal kostenverhaalsgebieden. Deze investeringen zijn niet meegenomen in de financiële bijdrage en gelden dus specifiek voor de kostenverhaalsgebieden waarop deze investeringen betrekking hebben. Deze investeringen staan namelijk aantoonbaar ten dienste aan meer dan één kostenverhaalsgebied, maar niet aan alle kostenverhaals-gebieden op Urk. De toetsing van de drie cumulatieve criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (hierna: PTP) past voor deze genoemde investeringen beter dan de toetsing van de ruimtelijke en functionele samenhang met betrekking tot het ruimtelijke initiatief.

In drie stappen worden de bovenwijkse voorzieningen toegerekend aan de specifieke kosten-verhaalsgebieden. In stap 1 worden de kosten van bovenwijkse voorzieningen gekwalificeerd.

bovenwijkse investeringen	netto investeringsopgave
Aanleg parkeerplaats Lemsterhoek	€ 0,5 mln
Aanleg ontsluitingsweg richting buitendijkse haven	€ 1,2 mln
Eindgemaal Urk	€ 2,0 mln
Nederlands Natuur Netwerk	€ 0,4 mln
totaal	€ 4,0 mln

De bovenstaande bovenwijkse investeringen zijn toe te wijzen aan een aantal specifieke kosten-verhaalsgebieden. Hoeveel een kostenverhaalsgebied moet bijdragen aan een bovenwijkse investering is bepaald door de toepassing van de PTP-criteria. Gekeken is in hoeverre het kosten-verhaalsgebied profijt heeft van de voorziening, of de bovenwijkse voorziening kan worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied en of het aandeel dan proportioneel is. Dit is stap 2.

	bestaand gebied	Zeehel-denwijk	Oranjewijk	Visscher Seafood	Supermarkt	Port of Urk	Port of Urk Binnendijs	Port of Urk Buitendijs	Totaal
Aanleg parkeerplaats Lemsterhoek				58%	42%				100%
Aanleg ontsluitingsweg richting buitendijkse haven							50%	50%	100%
Eindgemaal Urk	20%	20%					60%		100%
Nederlands Natuur Netwerk	75%	17%	8%						100%

Op basis van de bovenstaande verdeling worden de bovenwijkse investeringen toegerekend en toegekend aan de kostenverhaalsgebieden. Dit is stap 3.

	bestaand gebied	Zeehel-denwijk	Oranjewijk	Visscher Seafood	Supermarkt	Port of Urk	Port of Urk Binnendijs	Port of Urk Buitendijs	Totaal
Aanleg parkeerplaats Lemsterhoek				€ 0,3 mln	€ 0,2 mln				€ 0,5 mln
Aanleg ontsluitingsweg richting buitendijkse haven							€ 0,6 mln	€ 0,6 mln	€ 1,2 mln
Eindgemaal Urk	€ 0,4 mln	€ 0,4 mln					€ 1,2 mln		€ 2,0 mln
Nederlands Natuur Netwerk	€ 0,3 mln	€ 0,1 mln	€ 0,0 mln						€ 0,4 mln
Totaal									€ 4,0 mln

Naast het aandeel in de bovenwijkse investeringen dienen de kostenverhaalsgebieden ook de financiële bijdragen te betalen (zie hoofdstuk 6). De investeringen die als basis dienen voor de financiële bijdrage hebben geen betrekking op deze bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn andere investeringen met een ander afwegingskader en toetsing.

Bij andere investeringen, die niet al zijn gekenmerkt als bovenwijkse voorziening of op de investeringslijst van bijlage IV van dit programma voorkomen (als onderdeel van de financiële bijdragen), weegt de gemeente af of deze specifieke investering in het openbaar gebied kan worden gekenmerkt als bovenwijkse voorziening of investering voor verbetering van de fysieke leefomgeving (financiële bijdrage). Dit zijn dan zogezegd nieuwe investeringen. Hiervoor zal de gemeente een afzonderlijk toets verrichten in hoeverre zij op basis van de PTP-criteria een deel van de investering kan toerekenen aan een specifieke ruimtelijke ontwikkeling c.q. kostenverhaalsgebied en dan als bovenwijkse voorziening te kenmerken zijn. Dit is dan maatwerk.

6. Financiële bijdragen

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen en het leefklimaat op niveau te houden, investeert de gemeente Urk in de verbetering van de fysieke leefomgeving. De gemeente vraagt aan en verhaalt op alle **aangewezen activiteiten**²⁴ (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 Urk 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 meer te laten ervaren.

De financiële bijdragen voor wonen in de gemeente Urk is gebaseerd op het verschil in vastgoedwaarde van de verschillende woningcategorieën. Hierbij wordt uitgegaan van de categorie sociale huur, goedkope koop, middelduur en duur. Zoals opgenomen in het programma wonen. Het uitgangspunt is dat de dure woning- categorie relatief gezien de hoogste bijdrage betaalt. De volgende financiële bijdragen gelden voor de functie wonen per woning.

wonen	bijdrage per woning
sociale huur	€ 1.600
goedkoop	€ 1.775
middelduur	€ 2.300
duur	€ 3.250

Voor alle niet-wonen functies geldt de bijdrage op basis van m² bruto vloeroppervlakte (bvo) of kaveloppervlakte. Hierbij geldt als criterium een floor space index (fsi) van 1. Wanneer FSI groter is, dan 1 geldt de m² bvo als uitgangspunt. Anders is de m² kaveloppervlakte leidend. De gemeente maakt voor de bijdrage niet-wonen geen specifiek onderscheid tussen de verschillende categorieën die binnen niet-wonen kunnen zijn. Voor alle categorieën geldt dezelfde bijdrage per m² bvo.

	bijdrage per m ² bvo
niet-wonen	€ 6,75

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

²⁴ artikel 8.13 Ob



7. Verantwoorden en actualisatie

7.1 Administratieve verwerking bovenwijkse voorzieningen

De kosten van de bovenwijkse voorzieningen komen gedeeltelijk ten laste van de diverse grondexploitaties en vormen op die manier een onderdeel van de kostprijs van de bouwkavels. Voor het overige deel worden de bovenwijkse voorzieningen geactiveerd. De hieruit voortkomende kapitaallasten komen ten laste van de begroting van de gemeente. Jaarlijks wordt op basis van de Poc methode winst genomen. Deze winst wordt steeds toegevoegd aan de reserve grondzaken.

De investeringen in bovenwijkse voorzieningen blijven voor het betreffende deel als kosten genomen worden binnen de grondexploitaties en maken daardoor deel uit van de berekening van de tussentijdse winstnames. De wijze waarop het resterende deel van de bovenwijkse investeringen worden gedekt in de gemeentelijke begroting, maakt onderdeel uit van het normale begrotingsproces.

7.2 Indexering en actualisatie

De financiële bijdragen en een aantal gebiedseigen kosten hebben een vast bedrag. Jaarlijks actualiseert het college het tarief voor de financiële bijdragen met het indexpercentage, zoals dat voor de gemeentebegroting in enig jaar is bepaald. Vanwege het dynamische karakter is een actualisatie van dit programma kostenverhaal en financiële bijdragen iedere vier jaar het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities substantieel worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren. De bedragen voor de plankosten worden jaarlijks geïndexeerd conform CAO voor gemeenteambtenaren.

De vierjaarlijkse actualisatie omvat het bijstellen van de investeringsbedragen, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Het betekent ook het bijstellen van het ontwikkelprogramma, dit aanvullen met nieuwe ontwikkelingen en verwijderen van ontwikkelingen die niet doorgaan. Afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt kan ook een aanpassing van de wegingsfactoren worden doorgevoerd.

7.3 Verantwoording financiële bijdragen

De financiële bijdragen kunnen uitsluitend ingezet worden voor investeringen voor het verbeteren van de fysieke leefomgeving van de gemeente Urk. In de basis zijn dit de investeringen zoals omschreven in dit programma kostenverhaal en financiële bijdragen. Maar het zijn ook investeringen die niet op deze investeringslijst staan maar wel vallen onder artikel 13.23 Ow in samenhang met artikel 8.21 en 8.22 Ob. Zolang de investeringen voldoen aan de uitgangspunten van artikel 13.23 Ow en artikel 8.21 en 8.22 Ob kunnen de financiële bijdragen worden verantwoord zonder dat deze expliciet in dit programma zijn genoemd.

Kortom, ook nieuwe (passende) investeringen kunnen gebruikmaken van de financiële bijdragen.

Alle verkregen financiële bijdragen worden ingezet als dekking voor investeringen uit dit programma en/of vallen onder de reikwijdte van artikel 13.23 Ow in samenhang met artikel 8.21 en 8.22 Ob.



Over het besteden van de ontvangen financiële bijdragen wordt jaarlijkse een rapportage gemaakt die wordt opgenomen in de gemeentelijke jaarrekening. De rapportage sluit aan bij het programma kostenverhaal en financiële bijdragen. In de rapportage wordt aangegeven

welk bedrag aan bijdragen in het verslagjaar is ontvangen, en wat het totaal is tot en met het verslagjaar. Vervolgens worden de investeringen aangegeven die gerealiseerd zijn met de bijdragen, en voor welk deel dat is gebeurd, in het verslagjaar en de totalen tot en met het verslagjaar. Uit de rapportage blijkt zodoende dat alle bijdragen zijn besteed aan de investeringen van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen, overeenkomstig het bepaalde in de Omgevingswet (artikel 13.23 Ow).

7.4 Afwijken door college

De hoofdregel is dat de gemeente bij iedere nieuw aangewezen activiteit haar kosten verhaalt en dat deze bijdraagt aan de investeringsopgave met de financiële bijdragen. Het college kan

Het college kan in uitzonderlijke situaties hiervan gemotiveerd afwijken. Dit kan als een ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de onderstaande voorwaarde:

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, 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).

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

8. Uitvoering

8.1 Inwerkingtreding

Dit programma kostenverhaal en financiële bijdragen treedt in werking een dag nadat het college dit programma heeft vastgesteld en gepubliceerd.

8.2 Governance

Deze paragraaf schetst de bevoegdheden van de raad en het college van B&W ten aanzien van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

Omschrijving	Rol van het college van B&W	Rol van de raad
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	Informereren
Periodiek, indicatief iedere vier jaar of bij grote wijzigingen, actualiseren van het tarief voor de financiële bijdragen	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de ‘financiële bijdragen’	Vaststellen	Informereren
Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zoals beschreven in het programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	
Afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet.	Vaststellen	
Sluiten (anterieure) overeenkomsten	Vaststellen/aangaan van de rechtshandeling	

Bijlage I Begrippen

In deze begrippenlijst staan de op dit programma 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 het programma of die al planologisch zijn ingepast (behoudens de gemeentelijke grondexploitaties, hier geldt de gronduitgifte als maatstaf) vóór de vaststelling van dit programma.

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:
 - o land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;

- o opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - o infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
 - o handelsreclame; of
 - o recreatie; en
- andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
- o een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m² bedraagt;
 - o gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt, of
 - o 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' wordt 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 kostenverhaalplichtige 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 II Specificatie investeringsopgave

Investeringsprojecten (kostenvragers)				
Projectnaam	Status Gerealiseerd, Hard, Zacht, Ambitie	%	Betreft het een bovenwijkse voorziening of een ontwikkeling ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving?	Type investering infra (wegen, fietspaden, OV), groen, natuur, water, recrea- tie, energie, landschappelijke waarde, bescherming/herstel natuur
Michiel de Ruyterbrug (over Urkervaart)	Hard	100%	Netwerkvoorziening	Infrastructuur
Hoofdverkeerstructuur Michiel de Ruyterallee	Hard	100%	Netwerkvoorziening	Infrastructuur
Oeververbinding bedrijventerrein Zwolse Hoek	Hard	100%	Netwerkvoorziening	Natuur
Spuiweg (voormalige randweg)	Hard	100%	Netwerkvoorziening	Infrastructuur
Urkerweg compleet	Hard	100%	Netwerkvoorziening	Infrastructuur

Investeringsprojecten (kostenvragers)			
Type investering infra (wegen, fietspaden, OV), groen, natuur, water, recreatie, energie, landschappelijke waarde, bescherming/herstel natuur	Status Gerealiseerd, Hard, Zacht, Ambitie	%	Betreft het een bovenwijkse voorziening of een ontwikkeling ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving?
Infratructuur (wegen, fietspaden, bruggen rotondes)	Zacht	75%	Netwerkvoorziening
Recreatie (recreatieve fietspaden, kernoverstijgende parken en recreatiegebieden)	Zacht	75%	Netwerkvoorziening

Investeringsprojecten (kostenvragers)			
Type investering infra (wegen, fietspaden, OV), groen, natuur, water, recreatie, energie, landschappelijke waarde, bescherming/herstel natuur	Status Gerealiseerd, Hard, Zacht, Ambitie	%	Betreft het een bovenwijkse voorziening of een ontwikkeling ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving?
Groen en natuur (aanleggen natuurgebieden, verstevigen robuuste groenvoorzieningen)	Ambitie	50%	Kwaliteit fysieke leefomgeving
Infrastructuur(aanleg fietsestructuur, regionale ov-verbinding, wegen)	Ambitie	50%	Netwerkvoorziening
Natuur (aanleg natuurgebieden, investeringen in biodiversiteit)	Ambitie	50%	Kwaliteit fysieke leefomgeving
Recreatie (aanleg recreatiegebieden en evenemententerreinen)	Ambitie	50%	Netwerkvoorziening
Landschappelijke waarde	Ambitie	50%	Kwaliteit fysieke leefomgeving

Bijlage III Lijst van ruimtelijke ontwikkelingen

Ruimtelijke Ontwikkelingen (kostendragers)			Woningbouw aantal woningen	Maatschappelijk (m² bvo/ kaveloppervlakte)	Niet-woningen (m² bvo/ kaveloppervlakte)
Projecten hard	Status Hard, zacht, potentieel	%	Totaal aantal woningen	Totaal maatschappelijk	Totaal niet-woningen
Functiewijzigingen naar wonen binnen Kom Urk	Hard	100%	20	-	-
Karel Doormanweg 62	Hard	100%	4	600	-
Locatie Schuil	Hard	100%	19	-	-
Noorderzand	Hard	100%	90	-	-
Oranjewijk (afronding)	Hard	100%	56	-	-
Port of Urk - Buitendijkse haven	Hard	100%	-	-	100.000
Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein	Hard	100%	-	-	600.000
Uitbreiding Visscher Seafood	Hard	100%	-	-	2.946
Verplaatsing Supermarkt	Hard	100%	-	-	1.928
Westgat	Hard	100%	-	-	3.000
Zeeheldenwijk	Hard	100%	1.665	50.355	51.909
Totale harde plancapaciteit			1.854	50.955	759.783
Projecten zacht	Status Hard, zacht, potentieel	%	Totaal aantal woningen	Totaal maatschappelijk	Totaal niet-woningen
Woningbouwontwikkelingen in zachte plancapaciteit	Zacht	75%	744		
Maatschappelijke ontwikkelingen in zachte plancapaciteit	Zacht	75%		4.100	
Zachte plancapaciteit niet wonen	Zacht	75%			5.700
Totale zachte plancapaciteit			744	4.100	5.700
Projecten potentieel	Status Hard, zacht, potentieel	%	Totaal aantal woningen	Totaal maatschappelijk	Totaal niet-woningen
Woningbouwontwikkelingen in potentiële plancapaciteit	Potentieel	50%	3.000		
Maatschappelijke ontwikkelingen in potentiële plancapaciteit	Potentieel	50%			
Potentiële plancapaciteit niet wonen	Potentieel	50%			200.00
Totale potentiële plancapaciteit			3.000	-	200.000
Totaal			5.598	55.055	965.483

Bijlage IV Stappen voor bepalen financiële bijdragen

De financiële bijdragen wordt bepaald aan de hand van zes stappen. In deze stappen wordt de investeringsopgave vastgesteld en gekoppeld aan het bestaand gebied en nieuw toe te voegen gebied. Dit laatste geschiedt op basis van vastgoedwaarde. Voor het nieuwe gebied wordt het gewogen programma gedefinieerd zodat voor zowel het woonprogramma als het niet-woonprogramma dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd.

Stap 1

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen, het leefklimaat op niveau te houden en daarnaast te anticiperen op de klimaatveranderingen, investeert gemeente Urk 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.

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

groep	omschrijving	% meegenomen in investeringsopgave
1. hard	De investeringen zijn gerealiseerd in afgelopen vijf jaar (de periode 2019 tot en met 2023), of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	75%
3. ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	50%

De afgelopen drie jaar investeerde en de komende tien jaar investeert gemeente Urk naar verwachting

€ 34,05 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering. De ontvangen bijdragen en subsidies van derden zijn op dit bedrag al in mindering gebracht

In dit programma is € 34,05 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Hard $100\% \times [\text{€ } 18,1 \text{ miljoen (gerealiseerd)} + \text{€ } 12,3 \text{ miljoen (nog te realiseren)}] = \text{€ } 30,4 \text{ miljoen}$
2. Zacht $75\% \times \text{€ } 4,4 \text{ miljoen} = \text{€ } 3,3 \text{ miljoen}$
3. Ambitie $50\% \times \text{€ } 0,7 \text{ miljoen} = \text{€ } 0,35 \text{ miljoen}$

De investeringen kwamen en komen voort uit onder andere het collegeprogramma, de programmabegroting en de omgevingsvisie.

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. Bijlage II geeft de totale investeringsopgave weer.

Stap 2

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaand gebied en voor een kleiner deel draagt het nieuwe gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed²⁵ in Urk. Dit geeft als resultaat dat het bestaand gebied 55,4% en het nieuw gebied 44,6% krijgt toegerekend van de investeringsopgave.

Het programma schetst de investerings- en ontwikkelopgave om de financiële bijdragen te bepalen. Het programma heeft niet als doel om de investeringen en (woningbouw)ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de in dit programma genoemde investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen. Daarnaast betreft het een inschatting op basis van de beschikbare informatie medio 2024; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook bij nieuwe aangewezen activiteiten die nu nog niet zijn voorzien, wordt de financiële bijdragen verhaald.

²⁵ WOZ-waarden van woningbouw

De investeringsopgave is in stap 1 bepaald en wordt op basis van de vastgoedwaarde, die in stap 2 is bepaald, toegerekend 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 nieuwe gebied, waar al een anterieure overeenkomst is gesloten voorafgaand aan het vaststellen van dit programma, de gemeentelijke grond-exploitaties.

Stap 3.

De plancapaciteit voor de komende jaren bedraagt 5.598 woningen. Dit betreft zowel permanente als tijdelijke huisvesting. De 5.598 woningen zijn de woningen in de harde en zachte plancapaciteit en het potentieel dat wordt voorzien binnen de gemeente.

In de realisatie van de zachte en potentiële plancapaciteit schuilt een mate van onzekerheid. Voor de vaststelling van de financiële bijdrage zal daarom een correctie plaatsvinden op basis van de navolgende uitgangspunten:

Aantal woningen	plan-capaciteit	Percentage onzekerheidsfactor	Aantal woningen na afslag onzekerheidsfactor
1.854	hard	100%	1.854
744	zacht	75%	558
3.000	potentieel	50%	1.500
5.598			3.912

De verwachte realisatie van maatschappelijke en commerciële m² bvo (niet-wonen) bedraagt in totaal ruim 1.000.000 m² bvo/m² kaveloppervlakte. Ook deze oppervlakte bvo wordt gecorrigeerd met een onzekerheidsfactor

Aantal m² bvo	plan-capaciteit	Percentage onzekerheidsfactor	Aantal m² bvo/kavelopp. na afslag onzekerheidsfactor
810.738	hard	100%	810.738
9.800	zacht	75%	7.350
200.000	potentieel	50%	100.000
1.020.538			918.088 m²

Het met de onzekerheidsfactor gecorrigeerde oppervlakte van 918.088 m² bvo niet-wonen vormt ook de basis voor de verdere toekenning van de financiële bijdrage

Vervolgens wordt het bedrag van de netto investeringsopgave voor het nieuwe gebied (€ 15,2 mln) toegerekend aan het deel wonen en het deel niet-wonen. Dit gebeurt door het aantal (met de onzekerheidsfactor gecorrigeerde) woningen te vermenigvuldigen met een gemiddelde grootte per woningcategorie.

Voor niet-wonen wordt de na correctie met de onzekerheidsfactor totale oppervlakte aangepast met de wegingsfactor 0,4 om te komen tot een relatieve oppervlakte die in verhouding staan tot het de totale oppervlakte voor het deel wonen. Deze wegingsfactor is gebaseerd en gerelateerd aan de verhouding tussen de waarde van wonen- en niet-wonen. De vastgoedwaarde van wonen is relatief hoger met een kleiner gemiddelde oppervlakte dan de waarde van niet-wonen per m² die doorgaans ook een grotere oppervlakte en volume kent. Zo staat vastgoedwaarde en draagkracht van voor de financiële bijdrage beter in verhouding tot elkaar. Aan wonen kan hierdoor een investering van € 8,9 mln worden toegekend. Dit is de basis om te komen tot een bedrag per gewogen woning. Voor het niet-wonen deel wordt een investering van € 6,3 mln toegekend. Dit is de basis om te komen tot een bedrag per m² bvo gewogen eenheid.

Stap 4.

Het met de onzekerheidsfactor gecorrigeerde woningaantal van 3.912 woningen vormt de basis om het aantal gewogen woningen te bepalen. Dit gebeurt door middel van gewichtsfactor per woningcategorie. De gewichtsfactor is gebaseerd op de gemiddelde VON-prijs per categorie. Zo wordt de bijdrage van het gewogen programma naar draagkracht omgeslagen: een dure woning betaalt dan in absolute zin meer dan een goedkope woning. De gemeente wil de bouw van voldoende sociale huurwoningen stimuleren, maar vindt het daarbij ook belangrijk dat deze woningen bijdragen aan de investeringen die de gemeente pleegt om de leefbaarheid van de fysieke leefomgeving van Urk te vergroten. Met de gewichtsfactor ontstaat een gewogen woningaantal.

wonen	aantal woningen nieuw gebied	aantal woningen nieuw gebied na onzekerheidsafslag	gewichtsfactor o.b.v. vastgoedwaarde	gewogen aantal woningen
sociale huur	1.510	975	0,69	676
goedkoop	628	388	0,76	297
middelduur	2.215	1.694	1,00	1.694
duur	1.245	855	1,41	1.207
totaal	5.598	3.912		3.875

Voor het niet-wonen deel wordt de investering van € 6,3 mln gedeeld door het gewogen oppervlakte van 367.235 m² bvo (die in stap 3 is bepaald door de oppervlakte m² bvo te delen door 0,4). Hierdoor ontstaat een bedrag per gewogen m²/bvo van € 17,09. Dit bedrag is nodig om te komen tot een bijdrage per m² bvo niet-wonen

Stap 5

Met het gewogen woningaantal kan het bedrag per gewogen woning worden vastgesteld. Dit gebeurt door de aan de woningen toegekende investering van € 8,9 mln te delen door het gewogen woningaantal van 3.875. Hierdoor ontstaat een tarief per gewogen woning van € 2.306. Dit bedrag is nodig om te komen tot een bijdrage per woningcategorie.

Voor het niet-wonen deel wordt een investering van € 6,3 mln toegekend. Dit bedrag wordt gedeeld door het gewogen programma. Het gewogen programma ontstaat door de gecorrigeerde oppervlakte van 918.088 m² bvo te corrigeren met de wegingsfactor 0,4 (deze wegingsfactor is in stap 3 bepaald). Het gewogen gemiddelde bedraagt dan 367.235 m² bvo. Hierdoor ontstaat een afgerond bedrag per gewogen m² bvo/kaveloppervlakte van € 17,09. Dit bedrag is nodig om te komen tot een bijdrage per m² bvo niet-wonen.

Stap 6

In de laatste stap wordt de bijdrage van het gewogen programma vertaalt naar een bijdrage per woningcategorie. Voor het niet-wonen is het bedrag gebaseerd m² bvo of per m² kaveloppervlakte. Wanneer de Floor Space Index (FSI) groter is, dan 1 geldt de m² bvo als uitgangspunt. Anders is de m² kaveloppervlakte leidend.

De financiële bijdrage voor wonen wordt gebaseerd op de vastgoedwaarde van de verschillende woningcategorieën. Het verschil in de vastgoedwaarde van de verschillende woningcategorieën bepaalt de gewichtsfactor om de bijdrage per eenheid te bepalen. De gewichtsfactor bepaalt op basis van vastgoedwaarde de verhouding van de verschillende woningcategorieën. Immers kent een dure woning een hogere vastgoedwaarde dan een sociale woning. De gewichtsfactor tussen de woningcategorieën brengt dit verschil tot uitdrukking.

Het bedrag per gewogen eenheid wordt verkregen door de gewichtsfactor van een woningtype te vermenigvuldigen met het aantal woningen, die dat woningtype wordt toegevoegd aan het nieuwe gebied. Hierdoor ontstaat een gewogen woningaantal waarmee een basisbedrag per woning kan worden vastgesteld.

wonen	gewichtsfactor o.b.v. vastgoedwaarde	tarief per gewogen woning	afgeronde bijdrage
sociale huur	0,69	x € 2.306	€ 1.600
goedkoop	0,76		€ 1.775
middelduur	1,00		€ 2.300
duur	1,41		€ 3.250
totaal			

Op dezelfde wijze wordt de bijdrage voor de niet-wonen functies vastgesteld. Aan niet-wonen kan een investering van € 6,3 mln worden toegekend. De relatieve waarde van niet-woonfuncties ligt namelijk lager dan bij wonen. Daarom wordt een gewichtsfactor toegepast van 0,4. Dit gebeurt door de relatieve vastgoedwaarde van wonen te vergelijken met die van niet-wonen²⁶ (zie ook stap 3). Met de correctie op basis van de gewichtsfactor ontstaat een afgeronde financiële bijdrage voor niet-wonen functies van € 6,75,==/m² bvo/kaveloppervlakte.

	gewichtsfactor o.b.v. vastgoedwaarde	tarief per gewogen m ² bvo	afgeronde bijdrage
niet-wonen	0,40	x € 17,09 =	€ 6,75

26 Aan de verschillende vastgoedtypen wordt een wegingsfactor toegekend. Dit is gebaseerd en gerelateerd aan de waarde die iedere vastgoedtype kent. Zo staat vastgoedwaarde en draagkracht van voor de financiële bijdrage beter in verhouding tot elkaar.

In onderstaande schema zijn de stappen 1 tot en met 6 nog eens onder elkaar opgenomen.

Stap 1

Bepalen van de netto investeringsopgave voor de financiële bijdrage

status investeringen	bruto investering netwerkvoorziening en kwaliteit fysieke leefomgeving	bijdragen en subsidies	netto investering netwerkvoorziening en kwaliteit fysieke leefomgeving	afslagonzekerheids-percentage	netto investeringsopgave t.b.v. financiële bijdrage
gerealiseerd	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln	100%	€ 0,0 mln
hard	€ 30,4 mln	€ 0,0 mln	€ 30,4 mln	100%	€ 30,4 mln
zacht	€ 4,4 mln	€ 0,0 mln	€ 4,4 mln	75%	€ 3,3 mln
ambitie	€ 0,7 mln	€ 0,0 mln	€ 0,7 mln	50%	€ 0,4 mln
totaal	€ 35,5 mln	€ 0,0 mln	€ 35,5 mln		€ 34,1 mln

Stap 2

Toerekenen van de netwerkvoorzieningen en kwaliteit fysieke leefomgeving aan het nieuw gebied

	vastgoedwaarde	% verdeling	netto investeringsopgave t.b.v. financiële bijdrage
bestaand gebied	€ 2.041,7 mln	56%	€ 18,9 mln
nieuw gebied	€ 1.646,7 mln	44%	€ 15,2 mln
totaal	€ 3.688,4 mln	99%	€ 34,1 mln

Stap 3

Bepalen verdeling tussen wonen en niet-wonen op basis van de m² bvo

	totaal m² bvo	wegingsfactor	gewogen m² bvo	% verdeling	netto investeringsopgave t.b.v. financiële bijdrage
wonen	522.781	1,0	522.781	58,7%	€ 8,9 mln
niet-wonen	918.088	0,4	367.235	41,3%	€ 6,3 mln
totaal	1.440.869		890.016	100%	€ 15,2 mln

Stap 4

Berekenen van het gewogen aantal woningen o.b.v. de vastgoedwaarde

wonen	aantal woningen nieuw gebied	aantal woningen nieuw gebied na onzekerheidsafslag	Gewichtfactor o.b.v. Vastgoedwaarde	gewogen aantal woningen
sociale huur	1.510	975	0,69	676
goedkoop	628	388	0,76	297
middelduur	2.215	1.694	1,00	1.694
duur	1.245	855	1,41	1.208
totaal	5.598	3.912		3.875

Stap 5

Berekenen van de tarieven per gewogen woning en voor niet-wonen per gewogen m² bvo

netwerkvoorziening en kwaliteit fysieke leefomgeving aandeel	aandeel investeringsopgave van het nieuw gebied	gewogen aantal woningen / m² bvo		tarief per gewogen eenheid
wonen	€ 8,9 mln	3.875	per gewogen woning	€ 2.306
niet-wonen	€ 6,3 mln	367.235	per gewogen m² bvo	€ 17,09

Stap 6

Berekenen van de financiële bijdragen voor woon-categorieën en voor niet-wonen

wonen	gewichtsfactor o.b.v. vastgoedwaarde	tarief per gewogen woning	afgeronde bijdrage
sociale huur	0,69	x € 2.306	€ 1.600
goedkoop	0,76		€ 1.775
middelduur	1,00		€ 2.300
duur	1,41		€ 3.250
totaal			
niet-wonen	gewichtsfactor o.b.v. vastgoedwaarde	tarief per gewogen m² bvo	afgeronde bijdrage
	0,40	x € 17,09	€ 6,75

