

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 $100\% \times [\text{€ } 18,1 \text{ miljoen (gerealiseerd)} + \text{€ } 12,3 \text{ miljoen (nog te realiseren)}]$
= € 30,4 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 vastgoed-waarde 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	per gewogen woning	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	0,40	x € 17,09	€ 6,75