

# **NOTA KOSTENVERHAAL**

## **Deel 2: Uitvoeringsdeel**

Auteur(s) Planontwikkeling  
Datum 23 april 2015  
Versie 2.0  
Status Definitief, vastgesteld door de  
raad op 19 mei 2015







## Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	1
2.	Uitleg methode van kostentoerekening .....	1
3.	Vaststelling norm woningequivalenten .....	2
4.	Kostendragers en kostenvragers .....	2
	4.1. Kostendragers vanaf peildatum 1 januari 2014 .....	2
	4.2. Kostenvragers .....	3
5.	Berekening afdrachten .....	3
	5.1. Afdracht per woningequivalent .....	3
	5.2. Afdracht op basis van profijt .....	3
	5.3. Voorbeeld project X en bovenwijkse voorziening Y .....	3
6.	Ontwikkeling RBV.....	5
7.	Overgangssituatie .....	5
Bijlage 1:	Projecten als kostendragers .....	6
Bijlage 2:	Projecten als kostenvragers .....	8
Bijlage 3:	Berekening oud en nieuw .....	9
Bijlage 4:	Stand van zaken afdrachten en onttrekkingen RBV .....	10



## 1. Inleiding

In de Nota Kostenverhaal beleidsdeel wordt het algemene beleidskader gegeven voor het toe te passen kostenverhaal bij gebiedsontwikkelingen. In deze uitvoeringsnota wordt een verdere uitwerking en concretisering van het buitenplans kostenverhaal gegeven.

In hoofdstuk 2 wordt uitleg gegeven op welke wijze de kostentoerekening voor het kostenverhaal zal plaatsvinden. In hoofdstuk 3 wordt de norm voor de woningequivalenten gegeven. In hoofdstuk 4 worden met verwijzing naar de bijlagen de kostendragers (bestaande bebouwing en nieuwbouwprojecten) en kostenvragers (investeringsprojecten) benoemd. In de hoofdstuk 5 wordt de berekeningen voor het kostenverhaal uitgewerkt. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het verloop van de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (RBV).

## 2. Uitleg methode van kostentoerekening

Voor het kostenverhaal wordt onderscheid gemaakt in bovenwijkse voorzieningen die onderdeel uitmaken van de hoofdinfrastructuur (het kern netwerk), waar heel Westland profijt van heeft en bovenwijkse voorzieningen die aan enkele direct aangesloten gebieden zijn toe te rekenen. Als hoofdinfrastructuur wordt begrepen de Vlinderstructuur Westland, zoals omschreven in de structuurvisie.

De voorzieningen die onderdeel uitmaken van de hoofdinfrastructuur worden geacht voor geheel Westland profijt op te leveren en zijn op basis van proportionaliteit aan alle locaties (zowel bestaande bebouwing als nieuwbouwprojecten) toe te rekenen.

De overige voorzieningen worden conform de criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit toegerekend aan nieuwbouwlocaties en bestaande bebouwing.

De stappen die ondernomen moeten worden om de hoogte van het kostenverhaal voor de hoofdinfrastructuur te bepalen worden hierna beschreven.

De proportionaliteit wordt bepaald op basis van de verdeling tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouwprojecten.

Er wordt geïnteriseerd welke investeringen er in bovenwijkse voorzieningen vanaf peildatum 1 januari 2014 t/m 31 december 2020 worden gedaan.

Vervolgens wordt bepaald welk deel van de investeringen het gevolg zijn van de autonoom gegroeide behoefte van de bestaande bebouwing. Het resterende deel komt dan voor rekening van de nieuwbouwprojecten.

Tot slot wordt de grondslag voor de berekeningsmethodiek bepaald:

- a. Vanaf peildatum 1 januari 2014 t/m 31 december 2020 worden alle bekende in ontwikkeling te nemen plannen geïnteriseerd (aantal woningen, bvo bedrijfsruimten en andere functies);
- b. De woningequivalenten voor de verschillende functies worden bepaald (bv 100m<sup>2</sup> bvo kantoor is gelijk aan 1 woningequivalent);
- c. De omvang van de nieuwbouwprojecten in woningequivalenten wordt bepaald op basis van het programma van de in ontwikkeling te nemen plannen;

Wanneer op deze manier de geplande omvang van de nieuwe bebouwing in woningequivalenten per 31 december 2020 is bepaald, kan op basis van het aan de nieuwe bebouwing toe te rekenen deel van de investeringen berekend worden wat de bijdrage per woningequivalent aan de reserve moet zijn.

### 3. Vaststelling norm woningequivalenten

Om kosten toe te rekenen worden de verschillende functies omgezet naar één rekeneenheid, een woningequivalent (weq) volgens onderstaande tabel. Basis voor de omrekenfactor is de gemiddelde hoeveelheid verkeer die een functie genereert<sup>1</sup>. De omrekeningsfactor geeft aan hoeveel eenheden gelijk staan aan 1 weq. Als voorbeeld, 25 m2 detailhandel komt overeen met 1 weq.

Functie	Omrekeningsfactor	Eenheid <sup>2</sup>	WEQ
marktsector woningen	1	aantal	1
sociale woningen/zorgeenheden	2	aantal	1
detailhandel	25	m2	1
kantoren	100	m2	1
bedrijven	150	m2	1
maatschappelijke functies	200	m2	1
agrarisch, sportvelden e.d.	1.000	m2	1

### 4. Kostendragers en kostenvragers

#### 4.1. Kostendragers vanaf peildatum 1 januari 2014

Op basis van de bekende plannen in Westland (bron MPG 2015-2018, zie bijlage 1) wordt er de komende jaren het onderstaande programma gerealiseerd. Er wordt onderscheid gemaakt in plannen waarvoor al contracten zijn afgesloten waarin afspraken over afdrachten voor de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (RBV) zijn gemaakt (gecontracteerd) en plannen waarvoor dat nog niet is gebeurd (nog te contracteren). De te realiseren programma's zijn omgerekend naar woningequivalenten. In de periode 2014-2020 is een nieuwbouwproductie (woningbouw en overige functies) van circa 8.145 weq geprogrammeerd.

Nieuwbouwprogramma 2014-2020 (afgerond in weq)	Gecontracteerd	Nog te contracteren	Totaal
Functie	weq	weq	weq
woningen	3.020	120	3.140
bedrijven (overig)	4.505		4.505
Kassen	10		10
kantoren (overig)	60		60
detailhandel (overig)	420		420
maatschappelijke voorzieningen	10		10
<b>Totaal</b>	<b>8.025</b>	<b>120</b>	<b>8.145</b>

<sup>1</sup> Bron: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW 2012

<sup>2</sup> Indien bij het bepalen van de bijdrage aan de RBV het bouwplan bekend is, wordt met het aantal m2 bvo gerekend. Indien het bouwplan nog niet bekend is, wordt met het aantal m2 uitgeefbaar terrein gerekend.



#### 4.2. Kostenvragers

In het MIP 2015-2018 is circa € 67,8 mln. aan investeringen opgenomen, waarvan circa € 11,5 mln. onderdeel uitmaken van het verbeteren van de hoofdinfrastructuur (vlinderstructuur).

### 5. Berekening afdrachten

#### 5.1. Afdracht per woningequivalent

Uit berekeningen van het verkeersmodel blijkt dat circa 20% van de toename van de verkeersintensiteit tot 2020 veroorzaakt wordt door de geprogrammeerde ontwikkelingen (nieuwe bebouwing). Er wordt daarom 20% van de investeringsbedragen voor de hoofdinfrastructuur toegerekend aan de nieuwe bebouwing. Dat leidt tot de volgende berekeningen voor de afdracht per woningequivalent.

#### Berekening bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen.

Van de € 11,5 mln. aan investeringen is 20% toe te rekenen aan de nieuwe bebouwing, ofwel € 2,3 mln. De nieuwbouwproductie (woningbouw en overige functies) omvat circa 8.145 weq. Per weq is dat afgerond € 300.

In onderstaande tabel wordt dit weergegeven.

<b>Totaal investeringen</b>	<b>11.500.000</b>
Naar nieuwe stad (20%)	2.300.000
Nieuwe stad in weq	8.145
bijdrage per weq	282
<b>Afgerond per weq</b>	<b>300</b>

#### 5.2. Afdracht op basis van profijt

Kosten voor bovenwijkse voorzieningen die geen deel uitmaken van de hoofdinfrastructuur worden verhaald op basis van de wettelijke criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Dat betekent dat elke locatie en elke voorziening afzonderlijk beoordeeld moet worden. Op dit moment hebben de bovenwijkse voorzieningen uitsluitend betrekking op (verkeers-) infrastructurale maatregelen. De proportionaliteit wordt in die gevallen berekend op basis van het verkeersmodel.

#### 5.3. Voorbeeld project X en bovenwijkse voorziening Y

Een te ontwikkelen locatie X omvat het volgende programma:

- 100 woningen, waarvan 30 sociaal
- 1000 m2 detailhandel
- 1000 m2 maatschappelijke voorzieningen

In woningequivalenten is het programma als volgt:

- Marktsector woningen: 70 weq (= 70/1)
- Sociale woningen: 15 weq (= 30/2)
- Detailhandel: 40 weq (= 1000/25)
- Maatschappelijke voorz. 5 weq (=1000/200)
- Totaal 130 weq

Aan het project zijn de kosten van de hoofdinfrastructuur toe te rekenen en een proportioneel deel (30%) van een bovenwijkse voorziening die mede noodzakelijk is vanwege het project. De kosten voor de bovenwijkse voorziening bedragen € 5 mln. en voor de hoofdinfrastructuur € 12 mln.. Aan project X is ruim € 1,5 mln. toe te rekenen.

			Westland	Kern Z	Westland
			bestaande bebouwing	Nieuwbouw locatie X	Overig nieuwbouw
	netto investering	toetsings-criteria art. 6.13.6 Wro			
Bovenwijkse voorziening Y	€5.000.000	profijt	ja	ja	ja
		toerekenbaarheid	ja	ja	ja
		proportionaliteit	40%	30%	30%
		bijdrage	€2.000.000	€1.500.000	€1.500.000
Totaal hoofdinfrastructuur	€12.000.000	profijt	ja	ja	ja
		toerekenbaarheid	ja	ja	ja
		proportionaliteit	80%	130 weq	7870 weq
		bijdrage	€9.600.000	€39.000	€2.361.000
	<b>€17.000.000</b>		<b>€11.600.000</b>	<b>€1.539.000</b>	<b>€3.861.000</b>

Volgens de oude systematiek zou project X € 260.000 moeten afdragen volgens onderstaande berekening:

- Marktsector woningen: 70 x 3000 = 210.000
- Sociale woningen: 30 x 500 = 15.000
- Detailhandel: 1000 x 17,50 = 17.500
- Maatschappelijke voorziening: 1000 x 17,50 = 17.500
- Totaal 260.000

In dit voorbeeld komt de bijdrage aan de RBV in de nieuwe situatie veel hoger uit dan op basis van de oude systematiek, doordat er in dit voorbeeld veel kosten van een bovenwijkse voorziening zijn toe te rekenen aan project X.

Indien geen andere bovenwijkse voorziening dan de hoofdinfrastructuur toegerekend kan worden aan de locatie, is een bijdrage van € 39.000 vereist, wat aanzienlijk minder is dan volgens de oude systematiek.

In bijlage 3 is de vergelijking gemaakt tussen de oude en nieuwe berekening voor de projecten die nog gecontracteerd moeten worden.



## 6. Ontwikkeling RBV

In bijlage 4 is de stand van zaken van de RBV opgenomen. De stand van de RBV bedraagt per 1 januari 2015 € 2,7 mln. De prognose van de cashflow op basis van de plannen (zowel afdrachten als onttrekkingen) die momenteel in het overzicht van de RBV zijn opgenomen geeft een positief beeld van de stand. Eind 2015 wordt de laagste stand verwacht van bijna € 1,7 mln. De stand loopt vervolgens op tot € 6,2 mln. eind 2020.

In het overzicht zijn alleen bovenwijkse voorzieningen opgenomen waarvoor al voorzien is in een bijdrage uit de RBV. Voor de afdrachten aan de RBV zijn in het overzicht alleen de projecten opgenomen, die gecontracteerd zijn of waarvoor een operationele gemeentelijke grondexploitatie loopt.

Er is nog teveel onzekerheid over de planning van de nieuwe plannen om die al in de cashflowprognose te betrekken.

## 7. Overgangssituatie

De nota wordt na vaststelling door de raad, op het moment van publicatie van kracht. Bestaande afspraken en overeenkomsten zullen, indien voor vaststelling van deze nota overeengekomen, gerespecteerd worden, evenals de uitgangspunten in lopende onderhandelingen.

Nieuw te starten onderhandelingen en berekeningen voor nieuwe exploitatieplannen zullen wel op basis van deze nota gebeuren.



## Bijlage 1: Projecten als kostendragers

### Woningbouwlocaties

De Lier	Gecontracteerd / in grondexploitatie	Kern	Nog te contracteren
De Lier	Tramonta	Honselersdijk	Uilehorst 44 / Molenlaan
De Lier	Taxi Jabbe	Kwintsheul	Bieb locatie
De Lier	Rabo locatie	Kwintsheul	Leeuwerik
De Lier	Liermolen	Monster	Boomawatering
De Lier	Liermolen Lithos	Monster	Verburghlaan
De Lier	Molensloot West	Monster	Van Ostadestraat
De Lier	Gemeentehuis De Lier (CP)	s-Gravenzande	Boerenlaan
Naaldwijk	Patijnenburg II (Rentmeester)	s-Gravenzande	Groene Schakel
Naaldwijk	Verhagenplein II	s-Gravenzande	Hoflaan 48-50
Naaldwijk	De Woerd	Wateringen	Kerklaan
Naaldwijk	Woerdblok		
naaldwijk	Woerdblokeiland		
Naaldwijk	Hoogeland AM		
Naaldwijk	Hoogeland Bouhuizen		
Naaldwijk	Hoogeland Vestia/anderen		
Naaldwijk	Hoogeland fase IV		
Naaldwijk	Chrysantenstraat		
Honselersdijk	Endeldijk		
Honselersdijk	Parckzicht		
Honselersdijk	Poeldijksepad		
Monster	Westerhonk		
Monster	Kerkzicht (CP)		
Monster	Ter Heijde I		
s-Gravenzande	Winkelcentrum		
s-Gravenzande	Oosterbuurt		
s-Gravenzande	Horticoop		
Maasdijk	Watertuinen		
Wateringen	Emmastraat e.o.		
Wateringen	Oranjewijk deelgebied III		
Wateringen	Juliahof		



### Overige locaties

Kern	Gecontracteerd / in grondexploitatie
Honselersdijk	TPW III
De Lier	Leehove
Honselersdijk	TPW II
Naaldwijk	Opstal Westland: bedrijfsfunctie
Maasdijk	Honderdland II
Naaldwijk	Hoogeland bedrijven
Naaldwijk	Hoogeland kantoren
s-Gravenzande	Kernwinkelgebied
De Lier	Rabolocatie: detailhandel
De Lier	Uitbreiding Rijk Zwaan
Naaldwijk	Patijnenburg: commercieel
Naaldwijk	Woerdblokeiland: maatsch.vz.
Kern	Nog te contracteren
Honselersdijk	School



## Bijlage 2: Projecten als kostenvragers

In MIP 2013-2017 en op lijst RBV
Kruispunt Geestweg - Woerdblok
Reconstructie Kwaklaan (incl. aanvulling)
3-in-1 Project (provinciaal) 2007 *)
Fietsvoorziening Poelzone
Rotonde Hoogeland Pijletuinenweg
2e verkeersontsluiting bedrijventerrein Teylingen
Directe wegverbinding Honderdland-Maasdijk (N220)
Ombouwen kruising Middelbroekweg - Kruisweg - Kruisbroekweg
Zuidweg

In MIP 2013-2017, niet op lijst RBV
Eerste traject doelgroepenstrook N211/N213 (centrale as) *)
Aanleg rotonde Wateringveldsepolder *)
Vergrote rotonde Zwethlaan *)
Bijdrage Fietsbrug N213
Fietsbrug Middelbroekweg
Aanleg Oostelijke randweg
Bijdrage rotonde Zwartendijk/Emmastraat (incl. aanvullend) *)

- \*) Deze maatregelen zijn ter verbetering van de Vlinderstructuur en maken daarmee onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur.



### Bijlage 3: Berekening oud en nieuw

Voor de projecten die nog gecontracteerd moeten worden is de vergelijking gemaakt tussen de oude en de nieuwe berekening. Bij deze projecten is te zien dat de opbrengsten structureel lager zijn, omdat in de meeste gevallen alleen de bijdrage voor de vlinderstructuur is toe te rekenen.

Kern	Nog te contracteren	aantal	oude berekening	volgens nota	verschil
Honselersdijk	Uilehorst 44 / Molenlaan	12	€36.000	€3.600	€ -32.400
Kwintsheul	Bieb locatie	16	€48.000	€4.800	€ -43.200
Kwintsheul	Leeuwerik	8	€24.000	€2.400	€ -21.600
Monster	Boomawatering	25	€75.000	€7.500	€ -67.500
Monster	Verburghlaan	13	€39.000	€3.900	€ -35.100
Monster	Van Ostadestraat	9	€27.000	€2.700	€ -24.300
s-Gravensande	Boerenlaan	4	€12.000	€3.284	€ -8.716
s-Gravensande	Groene Schakel	10	€30.000	€8.210	€ -21.790
s-Gravensande	Hoflaan 48-50	7	€21.000	€5.747	€ -15.253
Wateringen	Kerklaan	16	€48.000	€4.800	€ -43.200
Westland	Totaal		€360.000	€46.941	€ -313.059

**Bijlage 4: Stand van zaken afdrachten en onttrekkingen RBV**Kasgeldritme Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

Bedragen x 1.000

	2005-2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
BIJDRAGEN VAN VOEDENDE PROJECTEN AAN RBV	€ 15.772	€ 346	€ 2.660	€ 1.205	€ 957	€ 1.260	€ 1.040	€ 762
ONTTREKING AAN RBV	€ 10.907	€ 2.967	€ 3.715	€ 666	€ -	€ -	€ -	€ -
PERIODE SALDO TOTAAL	€ 4.866	€ -2.621	€ -1.055	€ 539	€ 957	€ 1.260	€ 1.040	€ 762
SALDO BEGIN PERIODE	€ 480	€ 5.345	€ 2.725	€ 1.670	€ 2.209	€ 3.166	€ 4.426	€ 5.465
SALDO EIND PERIODE	€ 5.345	€ 2.725	€ 1.670	€ 2.209	€ 3.166	€ 4.426	€ 5.465	€ 6.228

Afdrachten aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

Project	Kern	Geplande afdrachten aan de Reserve per 1/1/15 geactualiseerd	afgedragen t/m 31-12-14	resterend per 01-01-15
s-Gravzande kernwinkelgebied	s-Gravzande	€ 394.600	€ 0	€ 394.600
Horticoop / Hoogenburgh	s-Gravzande	€ 75.500	€ 0	€ 75.500
Parckzicht	Honselersdijk	€ 213.000	€ 0	€ 213.000
Trade Park West 2e fase	Honselersdijk	€ 1.237.604	€ 1.072.462	€ 165.142
Bieblocatie Kwintsheul	Kwintsheul	€ 2.550	€ 0	€ 2.550
Leehove	De Lier	€ 159.893	€ 55.265	€ 104.628
Molensloot-Noord-West	De Lier	€ 1.349.500	€ 81.000	€ 1.268.500
Molensloot-West	De Lier	€ 797.987	€ 657.987	€ 140.000
Centrumplan De Lier / vml. Rabolocatie	De Lier	€ 42.838	€ 17.838	€ 25.000
Centrumplan De Lier / Gemeentekantoor	De Lier	€ 86.750	€ 0	€ 86.750
Maasdijk Zuid-Oost	Maasdijk	€ 295.530	€ 0	€ 295.530
Honderdland II	Maasdijk	€ 2.000.000	€ 161.531	€ 1.838.469
Westerhonk	Monster	€ 700.500	€ 0	€ 700.500
De Woerd	Naaldwijk	€ 2.041.489	€ 918.908	€ 1.122.581
Hoogeland	Naaldwijk	€ 1.407.000	€ 1.218.000	€ 189.000
Woerdblok	Naaldwijk	€ 2.674.697	€ 2.049.453	€ 625.244
Locatie Opstal-Westland (Boslaan)	Naaldwijk	€ 167.795	€ 0	€ 167.795
Juliahof	Wateringen	€ 1.544.840	€ 0	€ 1.544.840
Subtotaal		€ 15.192.074	€ 6.232.445	€ 8.959.629
Afgewikkelde bijdragen		€ 9.875.124	€ 9.875.124	€ 0
Totaal		€ 25.067.197	€ 16.107.569	€ 8.959.629



Onttrekkingen aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

Project	geplande onttrekkingen aan de Reserve per 1/1/15 geactualiseerd	Onttrokken t/m 31-12-14	resterend per 01-01-15
Wegen			
3 in 1 project (provinciaal) 2007	€ 1.637.700	€ 0	€ 1.637.700
Zuidweg (Hoogeland)	€ 845.574	€ 0	€ 845.574
Wegaansluiting Geestweg / Woerdblok	€ 180.000	€ 0	€ 180.000
Reconstructie Kwaklaan (incl. meerkosten)	€ 852.000	€ 0	€ 852.000
2e verkeersontsluiting bedrijventerrein Teylingen	€ 866.050	€ 0	€ 866.050
Totaal wegen	€ 4.381.324	€ 0	€ 4.381.324
Totaal afgewikkeld	€ 13.873.690	€ 13.873.690	€ 0
Totaal	€ 18.255.014	€ 13.873.690	€ 4.381.324