

Nota Kostenverhaal

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Actualisatie 2016

Opdrachtgever : Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Datum : 13 september 2016
Vastgesteld : 26-10-2016

Zaaknummer : Z-16-05353

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding Nota Kostenverhaal.....	3
1.2 Doel van de nota.....	3
1.3 Status en actualisatie	3
1.4 Leeswijzer.....	4
2. Wettelijk kader voor het kostenverhaal.....	5
2.1 Definitie kostenverhaal	5
2.2 Instrumentarium Kostenverhaal	6
2.3 Onderscheid binnenplanse en buitenplanse kosten.....	7
2.4 Buitenplanse kosten	7
3. Bijdrage buitenplanse kosten	10
3.1 Stap 1) Investeringsprogramma	10
3.1.1 Bovenwijkse voorzieningen	11
3.1.2 Ruimtelijke ontwikkelingen.....	11
3.2 Stap 2) Toerekeningsmethode (profijt).....	12
3.3 Stap 3) Toerekening naar functie (draagkracht).....	13
3.4 Actualisatie.....	15
Bijlage 1: Gemeentelijke indeling in dorpskernen.....	16
Bijlage 2: Toerekening investeringsprogramma.....	17
Bijlage 3: Verhaalbare kosten volgens art. 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro.....	18
Bijlage 4: Onderbouwing berekening	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding Nota Kostenverhaal

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk voert, zoals is vastgelegd in de Kadernota Grondbeleid 2012, in het algemeen een faciliterend grondbeleid. De planontwikkeling is daarbij in handen van private grondeigenaren c.q. initiatiefnemers. De gemeente vervult daarbij een voorwaardenscheppende en toezichhoudende rol. Ook bij deze rol maakt de gemeente kosten, bijvoorbeeld ambtelijke begeleidingskosten of kosten voor civieltechnische werkzaamheden.

De gemeente is op grond van de Wro (afdeling 6.4, ook wel bekend als 'Grondexploitatiewet') verplicht om haar kosten te verhalen op private initiatiefnemers. De wet biedt hiervoor het nodige instrumentarium. Zo bevat de wet de mogelijkheid voor het verhalen van projectoverstijgende gemeentelijke investeringen, de zogenaamde *buitenplanse kosten*. De eisen die de wet stelt aan het kostenverhaal en de uniformiteit die nodig is naar alle initiatiefnemers maakt het noodzakelijk dat het verhalen van kosten door de gemeente op een eenduidige manier plaatsvindt; en een manier die juridisch stand houdt.

1.2 Doel van de nota

Het doel van deze Nota Kostenverhaal is een onderbouwing van het kostenverhaal binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De nota geeft daarmee inzicht aan private initiatiefnemers en de gemeente zelf op welke wijze de gemeente haar buitenplanse kosten verhaalt bij private initiatieven. Bovendien geeft de nota een onderbouwing van de systematiek en hoogte van de bijdragen (tarief per eenheid per kern) die de initiatiefnemers moeten betalen.

Afbakening

Buitenplanse en binnenplanse kosten

Buitenplanse kosten betreffen door de gemeente aangelegde en/of gebouwde voorzieningen die van nut zijn voor meerdere ontwikkellocaties. Ambtelijke begeleidingskosten en gebouwde voorzieningen die 100% zijn toe te rekenen aan een initiatiefnemer zijn direct verhaalbaar op het betreffende private initiatief. Om die reden vallen deze kosten (en de relatie met de legesverordening) buiten de scope van de Nota Kostenverhaal.

Nieuwbouw

De gemeente realiseert openbare voorzieningen in het belang van de gehele gemeente. Om die reden moet ook nieuwbouwbijdragen aan deze zogenaamde buitenplanse kosten voor zover het van deze voorzieningen profijt heeft. Het aandeel van de (op het moment van schrijven bekend zijnde) nieuwbouwplannen bedraagt 12% van de totale woningvoorraad. De gemeente kan dus maximaal 12% van de kosten verhalen bij de huidige nieuwbouwplannen.

Grondexploitatie

Deze nota gaat over het verhalen van kosten bij bouwplan-ontwikkelingen door private initiatiefnemers. Ook gemeentelijke bouwplannen betalen mee aan de bekostiging van de voorzieningen. Het verhalen van kosten bij gemeentelijke nieuwbouwplannen verloopt via de grondexploitatie, bijvoorbeeld Weideveld. De afdracht wordt gedaan conform de regelgeving rondom grondexploitaties.

1.3 Status en actualisatie

In mei 2015 heeft de gemeenteraad de initiële nota Kostenverhaal vastgesteld. De gehanteerde informatie voor het bepalen van het tarief verdient een bijstelling, aangezien de destijds

gehanteerde input gegevens betrof uit 2014 en 2015. Door middel van het actualiseren van de gegevens (uit medio 2016) kan de raad met deze nota weer actuele en reële tarieven vragen voor de geüpdate lijst met bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen.

Met behulp van deze geactualiseerde nota kunnen weer voor nieuwe particuliere initiatieven of nieuwe gemeentelijke grondexploitatie-projecten een fondsbijdrage bepalen voor het verhalen van deze kosten. De bijdragen zijn onderbouwd op basis van wettelijke criteria. Deze onderbouwing maakt deel uit van de nota. Dit geldt zowel voor het gebruik van de nota in de zogenaamde anterieure fase als bij het opstellen van een exploitatieplan.

Deze nota is niet statisch. Elk jaar wordt de actualiteit van de nota gemonitord. Actualisatie van de nota is wenselijk indien er sprake is van een substantiële wijziging, in aantal of omvang, van de vastgoed-projecten (kostendragers) of de openbare, maatschappelijke voorzieningen (kostenvragers).

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het wettelijk kader van het kostenverhaal. Het betreft de instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft om kosten te verhalen. In hoofdstuk 3 staan de methodologische stappen beschreven om de buitenplanse kosten toe te rekenen. Aan de hand van het gemeentelijke investeringsprogramma van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is vervolgens per kern de bijdrage bepaald; de bijdrage die in rekening gebracht wordt bij private initiatieven.

Als bijlagen zijn opgenomen:

Bijlage 1: Gemeentelijke indeling in dorpskernen

Bijlage 2: Toerekening investeringsprogramma

Bijlage 3: Verhaalbare kosten volgens art. 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro

Bijlage 4: Onderbouwing berekening basiseenheid

2. Wettelijk kader voor het kostenverhaal

2.1 Definitie kostenverhaal

Grondposities en kenmerken van een project bepalen de manier waarop de gemeente haar kosten verhaalt op private partijen. Hierbij zijn de volgende twee uitgangssituaties te onderscheiden:

1. De gemeente heeft de grond in eigendom.

In de situatie waarin de gemeente de grond in eigendom heeft, zal zij de gronden doorgaans verkopen aan een projectontwikkelaar of ontwikkelende bouwer. Met de verkoop is een uitgifteprijs voor de grond gemoeid. Deze grondprijs zal de investeringen die de gemeente doet (voor het bouw- en woonrijp maken en/of voor de planontwikkeling) zoveel mogelijk afdekken. Kostenverhaal vindt dan dus plaats via gronduitgifte en blijft daarom buiten beschouwing in deze nota.

2. De gronden zijn in eigendom van private initiatiefnemer(s).

Grondeigenaren kunnen hun grondeigendom bebouwen wanneer dit gebeurt binnen de ruimtelijke kaders van een bestemmingsplan of andere ruimtelijke plannen. Soms wordt de locatie ontsloten of maakt de gemeente andere kosten om de locatie bouw- en woonrijp te krijgen. Het kan ook zijn dat de gemeente faciliteert door de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken en/of te toetsen. Op dat moment heeft de ontwikkelende partij dus profijt van de (financiële) inspanningen van de gemeente. Op grond van de Wro artikel 6.12 is de gemeente dan ook verplicht de gemaakte en te maken kosten voor de betreffende ontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer. Dit heet 'kostenverhaal'.

Deze nota gaat in op het gemeentelijk kostenverhaal bij private initiatiefnemers zoals bedoeld bij punt 2.



Figuur 1: 1e paal rondweg

2.2 Instrumentarium Kostenverhaal

De gemeente heeft een wettelijk instrumentarium om kosten te verhalen. De twee belangrijkste instrumenten zijn het exploitatieplan (publiekrechtelijk instrument) en de anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk instrument).

Publiekrechtelijk = exploitatieplan

De wettelijke basis voor het gemeentelijke kostenverhaal is gelegen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) Afdeling 6.4 Grondexploitatie. De afdeling vangt aan met de verplichting voor de gemeente om een 'exploitatieplan' vast te stellen voor gronden waar een 'bouwplan' is voorzien (Bro, art. 6.2.1, bijvoorbeeld bij de bouw van één of meer woningen).

Een exploitatieplan bestaat onder andere uit een exploitatieopzet waarin vastgelegd wordt welke kosten en opbrengsten binnen het plangebied gerealiseerd worden. Naar rato van opbrengstpotentie van elke grondeigenaar in het exploitatieplangebied worden de kosten verdeeld en daarmee een exploitatiebijdrage berekend. Het betalen van deze exploitatiebijdrage is een voorwaarde bij de door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning. De vergunningaanvrager is verplicht dat bedrag te betalen en daarmee heeft de gemeente (een deel van) haar kosten verhaald.

Privaatrechtelijk = anterieure overeenkomst

Echter, het opstellen van een exploitatieplan is niet het uitgangspunt van de Wro. Namelijk, lid 2 van artikel 6.12 Wro bepaalt dat de gemeente niet verplicht is een exploitatieplan vast te stellen als, onder meer, het kostenverhaal op andere wijze verzekerd is. Deze andere wijze is het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst (op basis van vrijwilligheid) met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst is opgenomen welke bijdrage deze partij levert aan de gemeentelijke kosten. Dit heet een *anterieure* overeenkomst.

Het exploitatieplan vormt het juridisch vangnet voor het geval het sluiten van een overeenkomst niet lukt (voordat het planologisch besluit wordt genomen). Bovendien kan het nog steeds noodzakelijk zijn een exploitatieplan vast te stellen. Bijvoorbeeld als er meerdere partijen in één gebied aanwezig zijn en niet met al deze private partijen/particulieren lukt om een anterieure overeenkomst te sluiten.

Op basis van bovenstaande kiest de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de volgende beleidslijn:

De gemeente zal altijd eerst proberen haar kosten te verhalen door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst voordat overgegaan wordt tot het vaststellen van een exploitatieplan

Ná vaststelling van een eventueel exploitatieplan kan de gemeente nog steeds op minnelijke wijze tot overeenstemming met die partij komen. De overeenkomst die dan wordt gesloten heet een posterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst wordt dus gesloten vóór de vaststelling van een planologisch besluit, een posterieure overeenkomst ná de vaststelling van het planologisch besluit met het bijbehorend exploitatieplan.

Samengevat zijn er 3 mogelijkheden tot kostenverhaal op grond van de Wro bij private ontwikkelingen:

- 1) Kostenverhaal op basis van een *vastgesteld exploitatieplan* – kostenverhaal op wettelijke basis door het opnemen van een betalingsvoorschrift voor het kunnen afgeven van een omgevingsvergunning. De particulier heeft een betalingsplicht voor het kunnen ontvangen van de vergunning.
- 2) Kostenverhaal via een *privaatrechtelijke overeenkomst* (anterieur)– overeenkomst op

basis van minnelijke overeenstemming zonder of voorafgaand aan de vaststelling van een exploitatieplan;

- 3) Kostenverhaal via een *posterieure overeenkomst* - overeenkomst op basis van minnelijke overeenstemming ná de vaststelling van een exploitatieplan. De afspraken in een posterieure overeenkomst dienen te voldoen aan het vastgestelde exploitatieplan.

De gemeente probeert eerst via het privaatrechtelijke spoor het kostenverhaal te verzekeren. Deze nota gaat in op dit privaatrechtelijke spoor. Het exploitatieplan, en daarmee het publiekrechtelijke spoor, komt verder in deze nota niet aan de orde. Wel gaat de nota in op bovenwijkse voorzieningen. Deze zijn mogelijk ook onderdeel van een op te stellen exploitatieplan. De kosten die de gemeente publiekrechtelijk kan verhalen zijn opgenomen in afdeling 6.4 Wro en afdeling 6.2 Bro (zie bijlage 3). Deze kosten zijn grofweg onder te verdelen in binnenplanse en buitenplanse kosten.

2.3 Onderscheid binnenplanse en buitenplanse kosten

Er zijn kosten binnen en buiten een plan. Kosten binnen het plan worden aangeduid als de kosten die alleen gemaakt worden voor het plan zelf. De **binnenplanse** kosten zijn volledig toerekenbaar aan één plan. Tot deze kosten behoren in ieder geval alle kosten om het exploitatiegebied juridisch en technisch bouwrijp te maken, met inbegrip van de plan- en procedurekosten waaronder de ambtelijke begeleidingskosten.

Onder **buitenplanse** kosten worden de investeringen verstaan die zijn toe te rekenen aan meerdere gebieden. Dit type investeringen is dus niet te relateren aan één enkel plan, maar waarvan meerdere plangebieden profijt ondervinden en/of een functionele relatie hebben. Dit kunnen ook voorzieningen zijn binnen het plan die een bovenwijks karakter hebben (denk aan realisatie van infrastructurele (rotonde, omlegging) of recreatie- en watervoorzieningen).

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven ligt de focus van deze nota primair op de buitenplanse kosten die de gemeente maakt die van belang zijn voor het ruimtelijk, economisch en maatschappelijk functioneren van de gehele gemeente.

2.4 Buitenplanse kosten

In het kader van het verhalen van buitenplanse kosten zijn voornamelijk drie termen uit de Wro en het Bro van belang. Dit zijn:

- Bovenwijkse voorzieningen (Art. 6.2.4 onder e Bro)
- Bovenplanse kosten (Art. 6.13 lid 7 Wro)
- Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (Art. 6.24 lid 1 onder a Wro)

De wet zelf geeft geen duidelijke definities van bovenstaande begrippen. Duidelijk is wel dat deze type kosten betrekking hebben op kosten buiten het plangebied van een vastgoedproject. In de regel wordt onder deze begrippen het volgende verstaan:

- *Bovenwijkse voorzieningen*: Kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden.
- *Bovenplanse kosten*: Het verevenen van de resultaten van winstgevende locatieontwikkelingen en verliesgevende locatieontwikkelingen.
- *Ruimtelijke ontwikkelingen*: Voorzieningen die niet op de zogeheten kostensoortenlijst staan, maar die een bijdrage leveren aan belangrijke, fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld recreatieve voorzieningen, culturele en maatschappelijke voorzieningen.

Hierna gaan we nader in op de bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en ruimtelijke ontwikkelingen.

Bovenwijkse voorziening (Art. 6.2.4 onder e Bro)

Bij bovenwijkse voorzieningen kunnen in het geval van een exploitatieplan kosten aan private ontwikkelingen worden toegerekend als aan 3 criteria wordt voldaan, te weten: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (de zogenoemde PPT-criteria).

- *Profijt*: De locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
- *Proportionaliteit*: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt het meer bij aan de kosten. Onder die meerdere locaties worden ook bestaande locaties zoals woonwijken of bedrijventerreinen verstaan;
- *Toerekenbaarheid*: Er bestaat een causaal verband tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten; de werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

Bovendien kunnen er geen andere kosten in beschouwing worden genomen dan die vallen onder artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro (limitatieve kostensoortenlijst, zie bijlage 3). Veelal zijn dergelijke voorzieningen infrastructuurueel van aard, zoals een ontsluitingsweg of een rotonde. Andere typen bovenwijkse voorzieningen zijn openbare parkeerplaatsen, waterberging etc.



Figuur 2: Bij Everts

Voor *bovenwijkse voorzieningen* vereist de wet geen basis in de gemeentelijke structuurvisie. Dit geldt zowel voor het privaatrechtelijk als publiekrechtelijk kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen.

Aanpak bovenwijkse voorziening gemeente Bodegraven-Reeuwijk

De gemeente verhaalt bovenwijkse kosten door aan de hand van de wettelijke criteria een bijdrage per functie te bepalen op basis van profijt en draagkracht. Bijvoorbeeld € 10 per m² uitgeefbaar terrein voor een grondgebonden woning. De uitwerking hiervan volgt in hoofdstuk 3.

Bovenplafse kosten (Art. 6.13 lid 7 Wro)

Tussen gebiedsontwikkelingen kan samenhang bestaan en daarmee verevening worden toegepast. Dat betekent dat eventuele winst van een gebiedsontwikkeling kan worden ingezet op de gebiedsontwikkeling (vaak de herstructureringslocatie) met een verlies. Het is van belang dat de bedoelde gebiedsontwikkelingen een duidelijke onderlinge relatie hebben die in de structuurvisie goed moet zijn aangeduid. In de structuurvisie dienen tevens aanwijzingen te zijn over de bestedingen die ten laste komen van het fonds.

Het verhalen van bovenplanse kosten is mogelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. In het laatste geval zijn de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid van toepassing.

Aanpak bovenplanse kosten gemeente Bodegraven-Reeuwijk

De gemeente regelt voor vier type voorzieningen, die als bovenplanse kosten kunnen worden geormerkt, een fonds. De gemeente beheert de volgende fondsen:

- Parkeerfonds
- Volkshuisvestingsfonds
- Watercompensatiefonds
- Landschapsfonds sierteeltontwikkeling

De gemeente stelt voor deze type bovenplanse kosten apart beleid op. Voor het beleid en nadere in- en oprichting van de fondsen wordt verwezen naar de structuurvisie en de bijbehorende beleidsnota's.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (art. 6.24 lid 1 onder a)

Een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een financiële bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer op basis van vrijwilligheid afspreken. Het gaat hierbij om kostenposten die niet genoemd zijn in de kostensoortenlijst, maar om een bijdrage aan belangrijke fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, recreatie, kunst, culturele en sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

De Wro geeft geen definitie van ruimtelijke ontwikkelingen. Wel kan uit de Kamerbehandeling van de Wro een aantal voorbeelden worden ontleend: "maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur, in een ander gebied". Om deze type kosten te "verhalen" is het nodig dat de ruimtelijk-functionele relatie tussen de ruimtelijke ontwikkelingen en de projecten in de structuurvisie is geduid.

Aanpak ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Bodegraven-Reeuwijk

De gemeente verhaalt ruimtelijke ontwikkelingen door een bijdrage per functie te bepalen op basis van profijt en draagkracht. Bijvoorbeeld € 10 per m² uitgeefbaar terrein van een grondgebonden woning. Uitwerking volgt in hoofdstuk 3.

Onderstaande tabel geeft de kenmerken weer van de drie type kostensoorten.

Kostensoort	Afdwingbaar	PPT-criteria* van toepassing?	Structuurvisie vereist?	Hoe verhaalbaar
Bovenwijkse voorziening	Ja	Ja	Nee	Exploitatieplan of anterieure overeenkomst
Bovenplanse kosten	Ja	Ja	Ja	Exploitatieplan of anterieure overeenkomst
Ruimtelijke ontwikkeling	Nee	Nee	Ja	Anterieure overeenkomst

*PPT-criteria staat voor Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid

Tabel 1: kenmerken kostensoorten

De gemeente maakt de buitenplanse kosten in het belang van de gehele gemeente. Om die reden moeten ook nieuwe particuliere initiatieven bijdragen aan deze kosten. Omdat ook de bestaande bebouwing profiteert van deze buitenplanse kosten, kan de gemeente maar circa 12% van de kosten verhalen bij nieuw te ontwikkelen gebiedsontwikkelingen. Uit de structuurvisie is gefilterd dat de gebouwde omgeving gedurende de structuurvisie-periode met 12% groeit (aandeel nieuwbouw). De andere 88% wordt anderszins gedekt.

3. Bijdrage buitenplanse kosten

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (juli 2008) is de gemeente in een aantal gevallen verplicht om kosten te verhalen op een initiatiefnemer van een gebiedsontwikkeling. Dit is het geval wanneer de gemeente kosten maakt waar de initiatiefnemer profijt van heeft.

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze bijdragen worden bepaald op basis van het profijt en draagkracht van een betreffende functie. Voor het bepalen van de hoogte van beide bijdragen worden de volgende stappen doorlopen:

- 1) Bepalen van de te verhalen kosten (investeringsprogramma);
- 2) Toerekening van deze kosten naar kernen en projecten (profijt);
- 3) Toerekening van kosten binnen projecten naar de te ontwikkelen functies (draagkracht).

In onderstaande paragrafen worden de bovengenoemde stappen achtereenvolgend toegelicht.

3.1 Stap 1) Investeringsprogramma

Het gemeentelijk investeringsprogramma bestaat uit diverse geplande voorzieningen met bijbehorende investeringskosten. In de structuurvisie¹ staan alle voorzieningen die de gemeente wenst te realiseren t/m 2030. Niet alle ontwikkelingen komen in aanmerking voor kostenverhaal. De gemeente verhaalt alleen de bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen met de volgende eigenschappen:

- Het is een gemeentelijke ontwikkeling of de gemeente investeert mee;
- De ontwikkeling is niet direct te relateren aan één gebiedsontwikkeling en dus van belang voor meerdere gebiedsontwikkelingen;
- In sommige gevallen ontvangt de gemeente subsidies of andere bijdragen ter dekking van de totale investeringskosten van de voorzieningen. Deze worden in mindering gebracht, alleen de netto investeringskosten worden verhaald;
- De ontwikkeling vindt plaats binnen een afzienbare periode. Dit betekent over het algemeen dat ze onderdeel zijn van het door de raad vastgestelde uitvoeringsprogramma, grondexploitatie of investeringsprogramma. Ontwikkelingen waar nog veel onduidelijk over is, zijn voorsnog geen onderdeel van het kostenverhaal. Denk hierbij aan de Bodegravenboog, voetgangersbrug centrum Bodegraven en Noordelijke Randweg. Een globale realisatieplanning staat in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie;
- Voorzieningen die onlangs gerealiseerd zijn mogen onderdeel zijn van het kostenverhaal. Hiervoor worden de wettelijke kaders gehanteerd. Voor ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen geldt dat ze gerealiseerd zijn na vaststelling van de Structuurvisie.
- Alleen de initiële investeringskosten van een openbare voorziening zijn onderdeel van het kostenverhaal. De jaarlijkse exploitatie-/beheer- of onderhoudskosten niet.

De lijst met bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen (bijlage 2) is niet statisch en wordt geactualiseerd bij substantiële wijzigingen. De ontwikkelingen die nu (nog) geen onderdeel zijn van het kostenverhaal kunnen dat in de toekomst wel worden, andersom geldt hetzelfde. De totale netto investeringssom per 1-1-2016 bedraagt EUR 26,6 mln. en bestaat uit zowel uit de investeringen voor bovenwijkse voorzieningen als ruimtelijke ontwikkelingen.

¹ De gemeente Bodegraven-Reeuwijk kent twee structuurvisies. Structuurvisie Bodegraven (15 juni 2011) en Structuurvisie Reeuwijkse Land (9 oktober 2013) zijn afzonderlijk van elkaar vastgesteld. In 2015 is een gezamenlijke uitvoeringsparagraaf vastgesteld voor beide structuurvisies. Als in deze nota gesproken wordt over 'structuurvisie' worden beide structuurvisies bedoeld.



Figuur 3: in het kader van de rondweg worden ook andere straten aangepakt

3.1.1 Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn doorgaans door de gemeente uitgevoerde openbare infrastructurele voorzieningen. Deze te maken kosten voor deze voorzieningen voldoen aan de limitatieve kostensoortenlijst (zie bijlage 3). Voor het verhalen van de kosten in verband met bovenwijkse voorzieningen is geen structuurvisie nodig. Niettemin kunnen ze gewoon onderdeel uitmaken van de structuurvisie. De volgende tabel geeft de lijst met voorzieningen aan die als bovenwijkse geormerkt kunnen worden en daarmee in aanmerking komen voor kostenverhaal. Voor een omschrijving van deze voorzieningen wordt verwezen naar de structuurvisie. De totale investeringsomvang bedraagt EUR 26,6 mln. (excl. btw). De gemeente ontvangt echter ook van diverse instanties financiële middelen ter dekking van de investeringsomvang, zoals provinciale en regionale subsidies. Deze zijn in mindering gebracht op de totale investeringsomvang conform de wettelijke systematiek. De netto investeringsomvang komt dan uit op EUR 15,9 mln. (excl. btw). In bijlage 2 is een nadere onderbouwing opgenomen.

Bovenwijkse voorzieningen	
Fietsbrug Weideveld & verbetering/uitbreiding fietspadenstelsel	
Herontwikkeling Dronenplein	
Herinrichting winkelcentrum Miereakker	
Rondweg Reeuwijk-Brug	
Oostelijke randweg Boskoop & pootje Tempel	
Verkeerstechnische verbeteringen Reeuwijk ivm Rondweg	
Herinrichting dorp Waarder	

Totale kosten (excl. BTW)	€	26.602.000
Externe dekking	€	-10.746.000
Totaal	€	15.856.000

3.1.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Ruimtelijke ontwikkelingen in de zin van de Wro zijn belangrijke fysieke maatschappelijke voorzieningen. Het zijn echter geen voorzieningen die op de zogeheten kostensoortenlijst (bijlage 3) staan. Om een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling te kunnen vragen aan een initiatiefnemer en te verankeren in een anterieure overeenkomst moet deze voorziening opgenomen zijn in de structuurvisie en moet een relatie worden beschreven met de zogenaamde kostendragers aan de voorziening. De ruimtelijke ontwikkelingen die hieronder staan opgesomd zijn opgenomen in de structuurvisie. Tevens is een relatie gelegd met de kostendragers in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie. Voor een toelichting van de ruimtelijke ontwikkelingen wordt verwezen naar de structuurvisie en bijbehorende uitvoeringsparagraaf. De totale investeringsomvang van deze voorzieningen bedraagt EUR 14,8 mln. (excl. btw). Voor een aantal van deze voorzieningen zijn

ook andere dekkingsbronnen van toepassing, zoals subsidies. Deze worden ook in mindering gebracht op de totale investeringssom conform de wettelijke systematiek. De netto investeringssom komt hiermee op EUR 10,8 mln. (excl. btw). Dit volgt uit de onderstaande tabel. In bijlage 2 volgt een nadere onderbouwing van de kosten.

Ruimtelijke ontwikkelingen	
NNN-routes Meije - Oude Rijn en Abessinie - Zuidzijderpolder	
Uitbreiding begraafplaats	
Herinrichting passantenhaven Rijnkade /uitbreiding ligplaatsen	
Revitalisering/sportcomplex De Kuil	
Evertshuis (exclusief Klant Contact Centrum)	
Revitalisering bedrijventerrein Broekvelden	
Revitalisering bedrijventerrein Reeuwijk-Brug	

Totale kosten (excl. BTW)	€ 14.818.500
Externe dekking	€ -4.046.000
Totaal	€ 10.772.500

3.2 Stap 2) Toerekeningsmethode (profijt)

Nu de verhaalbare (buitenplanse) kosten in beeld zijn is de volgende stap het omslaan van de toerekenbare kosten naar de verschillende ontwikkellocaties. Het gaat hierbij om het bepalen van het profijt dat ontwikkellocaties hebben van bepaalde voorzieningen. Het betreft alle ontwikkellocaties in de gemeente, zowel die van de gemeente als van private partijen. Beide type locaties hebben immers profijt van de voorzieningen. Om de mate van profijt te bepalen zijn de volgende drie stappen doorlopen:

Stap 2a) Verhouding bestaande vastgoed-voorraad - nieuwbouw

Van de bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen profiteren niet alleen nieuwe woningen of bedrijven. Ook de bestaande bebouwing profiteert van de realisatie van deze voorzieningen. Een deel van de investeringskosten wordt daarom aan de bestaande bebouwing (woningen, bedrijven, kantoren e.d.) toegerekend. Hierbij is uitgegaan van de verhouding "bestaande bebouwing vs. nieuwe bebouwing" op basis van het aantal m² bvo's². Deze verhouding is per kern bepaald op basis van de BAG en komt neer op circa 12% nieuw en 88% bestaand.

Stap 2b) Opdelen in kernen

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk bestaat uit diverse dorpskernen die niet allemaal evenveel profijt hebben van bepaalde voorzieningen. Zo heeft de kern Reeuwijk-Brug relatief meer profijt van de Rondweg Reeuwijk-Brug dan de kern Waarder. Daarom zijn alle ontwikkellocaties geclusterd in zes dorpskernen, inclusief buitengebied. Op het niveau van de kernen wordt vervolgens het profijt bepaald. Naar mate een ontwikkellocatie meer profijt heeft van een voorziening, draagt deze ook meer bij in de kosten. In totaal is de gemeente verdeeld in zes kernen³:

- 1) Bodegraven
- 2) Nieuwerbrug
- 3) Waarder
- 4) Driebruggen
- 5) Reeuwijk-Dorp

² Bruto vloeroppervlakte

³ Bestaande uit de 5 officiële kernen. De kern Reeuwijk is gesplitst in Reeuwijk-Dorp en Reeuwijk-Brug. De A12 vormt hierbij de grens.

6) Reeuwijk-Brug

Een ruimtelijke weergave van de indeling naar kernen is voor de duidelijkheid opgenomen in bijlage 1.

Stap 2c) Toerekening naar kernen

Vervolgens is per voorziening op het niveau van de zes kernen het profijt bepaald. Bijlage 2 is hiervan de onderbouwing. Om de mate van profijt te bepalen is aangesloten bij de best beschikbare gebruiksgegevens. Afhankelijk van de voorziening betreft het verkeersonderzoeken, detailhandelonderzoeken en bezoekersgegevens. Indien het profijt van een voorziening gelijkmatig over de kernen is verdeeld, volgt toerekening op basis van inwonersaantallen.

Bepaling profijt Rondweg

Het profijt van de rondweg is tweeledig. De primaire doelstelling van de rondweg is het verbeteren van de leefbaarheid in de kern Reeuwijk-Brug door het autoluw maken van de Raadhuisweg. Daarnaast verbetert ook de bereikbaarheid van omliggende kernen. Ook nieuwbouwwontwikkelingen profiteren hiervan. Over bouwlocaties in de directe nabijheid van de randweg die profiteren van nieuwe ontsluiting worden gerichte afspraken gemaakt over het bovenwijkse karakter en de bijdrage. Uit verkeersonderzoeken volgt de mutatie in verkeersbewegingen ten gevolge van de rondweg. Dit dient als onderbouwing voor het bepalen van het profijt.

Resultaat

Door per kern het profijt van die kern te bepalen bij de totale lijst met voorzieningen uit paragraaf 3.1.1 en 3.2.2 kan het totaal aan toerekenbare kosten worden bepaald. Een gevolg van het doorvoeren van dit profijtbeginsel is dat er grote verschillen zijn per kern. De rondweg Reeuwijk-Brug speelt hierin, als belangrijkste investeringsproject, een belangrijke rol. Het is voornamelijk de kern Reeuwijk-Brug en in mindere mate de overige kernen die van deze voorziening profijt hebben. Hierdoor is het logisch dat de bijdrage van de kern Reeuwijk-Brug relatief hoog is. De onderstaande tabel bevat de totale toerekenbare investeringskosten per kern.

	Toerekenbare kosten (a)*	Nieuwbouw t.o.v. bestaand (b)**	Toerekenbaar aan nieuwbouw (c = a x b)
Bodegraven	€ 9.149.600	16%	€ 1.456.700
Driebruggen	€ 324.000	9%	€ 28.400
Nieuwerbrug	€ 614.600	11%	€ 66.200
Reeuwijk-Brug	€ 13.248.600	5%	€ 682.900
Reeuwijk-Dorp	€ 2.859.100	8%	€ 226.000
Waarder	€ 432.400	1%	€ 4.000
Totaal	€ 26.628.300	12%	€ 2.464.200

* = onderbouwing in bijlage 2

**= onderbouwing in bijlage 4

3.3 Stap 3) Toerekening naar functie (draagkracht)

De volgende stap is om de toerekenbare kosten te vertalen naar een eenheid per kern die bij iedere individuele ontwikkeling gebruikt kan worden ter bepaling van de hoogte van de bijdrage. Ontwikkellocaties bestaan vaak uit verschillende functies (woningen, bedrijventerrein etc.). Deze functies worden op basis van hun opbrengend vermogen naar draagkracht belast.

Definitie uitgeefbaar

Het uitgeefbaar terrein is het grondoppervlak waarop gebouwd zal worden met bijbehorend erf. Het betreft het terrein waar de waardecreatie door de functiewijziging op van toepassing is. Niet uitgeefbaar terrein is het grondoppervlak voor openbaar gebied, zoals infrastructuur, groenvoorzieningen, watervoorzieningen e.d.

Basiseenheid

Om te voldoen aan het draagkrachtbeginsel is bij de toerekening van kosten onderscheid gemaakt in verschillende functies. Hoe hoger het opbrengend vermogen van een functie, des te hoger de te betalen bijdrage. De gemeente onderscheidt de volgende functies:

- Woningbouw (grondgebonden, appartementen);
- Bedrijven;
- Commerciële voorzieningen (bijvoorbeeld kantoren, detailhandel, overige commerciële voorzieningen, horeca, recreatieve verblijfsvoorzieningen, commerciële zorgaanbieders);
- Overige voorzieningen (bijvoorbeeld niet-commerciële/maatschappelijke/sport/welzijns voorzieningen, agrarische sector).

Als de te realiseren functie niet onder één van bovengenoemde categorieën valt, zal de gemeente per geval beoordelen welke categorie het meeste aansluit bij de betreffende functie.

Naar analogie van de methodiek van het (toenmalige) ministerie van VROM ("handreiking grondexploitatiewet") zijn deze typen vertaald naar een gewogen basiseenheid, gerelateerd aan de meest gangbare eenheid (uitgeefbaar terrein/bruto vloeroppervlak (bvo)).

Een basiseenheid staat gelijk tot:	Factor	eenheid
Grondgebonden woning	1,0 x	m ² uitgeefbaar
Bedrijf	0,6 x	m ² uitgeefbaar
Appartement	1,0 x	m ² BVO
Commerciële voorziening	1,8 x	m ² BVO
Overige voorzieningen	0,5 x	m ² BVO

Hierna volgt een korte toelichting op de tabel met basiseenheden, voor een verdere toelichting staat in bijlage 4:

Woningbouw

De bijdrage per woning wordt gekoppeld aan de uitgeefbare meters terrein voor woningbouw⁴. Bij een individuele bouwaanvraag wordt het totaal aantal m² uitgeefbaar terrein bepaald waarbij in de regel geldt dat een sociale woning een kleiner kaveloppervlak heeft dan een dure woning. Doordat goedkopere woningen kleinere kavels hebben komt het draagkrachtbeginsel terug in de hoogte van de uiteindelijk bijdrage. Voor appartementen geldt een bijdrage per m² bruto vloeroppervlak (bvo). De bijdrage per m² bvo is gelijk aan de bijdrage per m² uitgeefbaar kavel.

Overige functies

Voor alle andere functies (commerciële, maatschappelijke, overige voorzieningen) wordt de bijdrage bepaald op basis van het bruto vloer oppervlak (BVO) met uitzondering van de functie bedrijventerrein. Deze functies zijn op basis van hun opbrengstpotentie gerelateerd aan de basiseenheid van 1 m² uitgeefbaar voor woningbouw.

Bijdrage per basiseenheid

Om aan het draagkrachtbeginsel te voldoen is vervolgens per kern het woningbouwprogramma vertaald naar het aantal basiseenheden. Door de toe te rekenen kosten per kern te delen door het aantal basiseenheden ontstaat een bedrag per basiseenheid (voor een nadere onderbouwing zie

⁴ Deze is bepaald door de bijdrage per basiseenheid te delen door de gemiddelde kavelgrootte.

bijlage 4). In de onderstaande tabel staan de te betalen bijdragen per basiseenheid, per kern. De bijdrage is ook gesplitst naar een bijdrage bovenwijkse voorziening en ruimtelijke ontwikkeling weergegeven.

Aandeel voorziening			
Kern	Tarief per basiseenheid	<i>Bovenwijkse</i>	<i>Ruimtelijke ontw.</i>
Bodegraven	€ 4,80	€ 1,60	€ 3,20
Driebruggen	€ 1,90	€ 0,40	€ 1,50
Nieuwerbrug	€ 3,90	€ 0,40	€ 3,60
Reeuwijk-Brug	€ 17,00	€ 12,90	€ 4,10
Reeuwijk-Dorp	€ 13,70	€ 12,00	€ 1,70
Waarder	€ 4,00	€ 1,70	€ 2,20

Bepaling bijdrage per ontwikkeling

Op basis van het tarief per basiseenheid is het in de praktijk mogelijk om de bijdrage per bouwplan te bepalen. Hiervoor wordt het bouwprogramma gekoppeld aan de bijdrage per basiseenheid voor de betreffende kern.

Voorbeeld: ontwikkeling in Reeuwijk-Brug

Een private initiatiefnemer wil zijn bedrijf uitbreiden met een extra terrein van 1.000 m2. De bijdrage kan worden bepaald op:

$$1.000 \text{ m}^2 \times 0,6 \times \text{EUR } 17,00 = \text{EUR } 10.200$$

Voorbeeld: ontwikkeling in Bodegraven

Een projectontwikkelaar wil in het centrum 10 appartementen (1.200 m2 bvo) realiseren en 350 m2 bvo commerciële voorzieningen. De bijdrage kan worden bepaald op:

$$1.200 \text{ m}^2 \text{ bvo} \times 1,0 \times \text{EUR } 4,80 = \text{EUR } 5.760$$

$$350 \text{ m}^2 \text{ bvo} \times 1,8 \times \text{EUR } 4,80 = \text{EUR } 3.024$$

In totaal bedraagt de bijdrage: EUR 5.760 + EUR 3.024 = EUR 8.784

3.4 Actualisatie

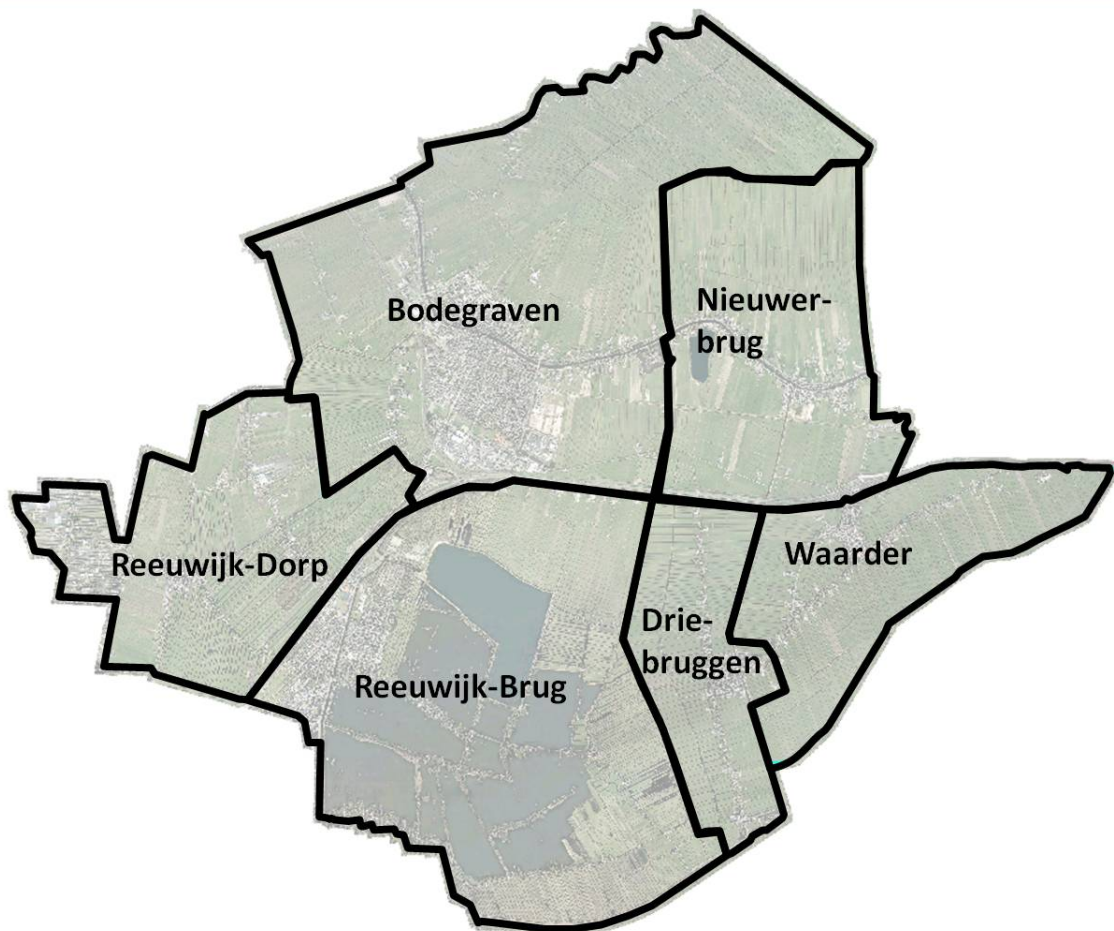
Periodieke actualisatie

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven is dit document dynamisch. Dat wil zeggen dat jaarlijks gekeken wordt of het basistarief bijstelling behoeft. Bijstelling is wenselijk indien er sprake is van een substantiële wijziging, in aantal of omvang, van de vastgoedprojecten (kostendragers) of de openbare/maatschappelijke voorzieningen (kostenvragers).

Impact Omgevingswet

Volgens de planning van het ministerie zal in 2019 de Omgevingswet van kracht worden. Het wetsvoorstel voor de toekomstige Omgevingswet op gebied van grondexploitatie kent een aantal wijzigingen ten opzichte van de regeling van het kostenverhaal in de huidige Wet ruimtelijke ordening. Het zou kunnen zijn dat bovenplanse verevening en bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen niet meer mogelijk is. Voorgenomen wijzigingen voor wat betreft het kostenverhaal zal blijkt uit het concept van de Aanvullingswet grondeigendom. Er volgt ook nog een Invoeringswet Omgevingswet. Mocht uit het eindresultaat van de Omgevingswet blijken dat deze verhaalsmogelijkheden inderdaad vervallen, dan zal de volgende actualisatie in 2018/2019 de impact van de nieuwe regelgeving verwerken in de te actualiseren nota.

Bijlage 1: Gemeentelijke indeling in dorpskernen



Bijlage 2: Toerekening investeringsprogramma

Investeringsprojecten	kosten (excl. BTW)	Externe dekking	Totaal	Bodegraven	Driebruggen	Nieuwerbrug	Reeuwijk-Brug	Reeuwijk-Dorp	Waarder
				%	%	%	%	%	%
Bovenwijkse voorzieningen									
Fietsbrug Weideveld & verbetering/uitbreiding fietspadenstelsel	€ 831.000	€ -	€ 831.000	81%	7%	7%	0%	0%	5%
Herontwikkeling Dronenplein	€ 1.004.000	€ -	€ 1.004.000	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Herinrichting winkelcentrum Miereakker	€ 2.070.000	€ 1.158.000	€ 912.000	0%	0%	0%	82%	18%	0%
Rondweg Reeuwijk-Brug	€ 17.067.000	€ 6.413.000	€ 10.654.000	11%	0%	0%	79%	10%	0%
Oostelijke randweg Boskoop & pootje Tempel	€ 4.093.000	€ 2.481.000	€ 1.612.000	10%	0%	0%	10%	80%	0%
Verkeerstechnische verbeteringen Reeuwijk ivm Rondweg	€ 1.387.000	€ 694.000	€ 693.000	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Herinrichting dorp Waarder	€ 150.000	€ -	€ 150.000	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Totaal bovenwijkse voorzieningen (A)	€ 26.602.000	€ 10.746.000	€ 15.856.000						
Ruimtelijke ontwikkelingen									
NNN-routes Meije - Oude Rijn en Abessinie - Zuidzijdepolder	€ 400.000	€ 200.000	€ 200.000	55%	5%	5%	25%	6%	4%
Uitbreiding begraafplaats	€ 2.624.500	€ 30.000	€ 2.594.500	90%	0%	10%	0%	0%	0%
Herinrichting passantenhaven Rijnkade /uitbreiding ligplaatsen	€ 307.000	€ 194.000	€ 113.000	55%	5%	5%	25%	6%	4%
Revitalisering/sportcomplex De Kuil	€ 2.574.000	€ 845.000	€ 1.729.000	55%	5%	5%	25%	6%	4%
Evertshuis (exclusief Klant Contact Centrum)	€ 3.606.000	€ -	€ 3.606.000	55%	5%	5%	25%	6%	4%
Revitalisering bedrijventerrein Broekvelden	€ 3.472.000	€ 2.777.000	€ 695.000	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Revitalisering bedrijventerrein Reeuwijk-Brug	€ 1.835.000	€ -	€ 1.835.000	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Totaal ruimtelijke ontwikkelingen (B)	€ 14.818.500	€ 4.046.000	€ 10.772.500						
Totaal prijspeil 1-1-2016 (A+B)	€ 41.420.500	€ 14.792.000	€ 26.628.500	€ 9.149.600	€ 324.000	€ 614.600	€ 13.248.600	€ 2.859.100	€ 432.400
Totaal relatief			100%	34%	1%	2%	50%	11%	2%

Bijlage 3: Verhaalbare kosten volgens art. 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van :

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;

- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden,
- l. verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- m. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- n. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere nietterugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- o. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Bijlage 4: Onderbouwing berekening

Aandeel nieuwbouw /oudbouw

In de onderstaande tabel wordt het aandeel nieuwbouw/oudbouw per kern bepaald, vervolgens worden de toe te rekenen kosten per kern bepaald:

Basiseenheden

Bij de toerekening van kosten wordt onderscheid gemaakt in verschillende functies. Denk hierbij aan woningbouw, bedrijven of kantoren. Maar ook binnen woningbouw is onderscheid te maken in typen zoals eengezinswoningen en appartementen. Naar analogie van de methodiek van het (toenmalige) ministerie van VROM ("handreiking grondexploitatiewet") worden daarom al deze typen vertaald naar een gewogen basiseenheid.

Van alle te realiseren ontwikkellocaties⁵ is een inschatting gemaakt van het programma onderverdeeld in de te realiseren functies. Deze functies, die verschillend uitgedrukt worden (aantal kavels, m² uitgeefbaar, bvo etc.), zijn vervolgens vertaald naar één basiseenheid. Om de verschillende functies bij elkaar op te tellen zijn ze aan elkaar gerelateerd op basis van het opbrengend vermogen (draagkracht). Op deze manier kan het aantal basiseenheden bepaald worden. De uitwerking van deze benadering is hieronder weergegeven

Voorbeeld basiseenheid

Uit het Basis Administratie Systeem (BAG) van de gemeente blijkt een gemiddelde woninggrootte 156 m² bruto vloer oppervlak (bvo) in de gemeente. Dit is vervolgens één basiseenheid. Een appartement van 100 m² bvo is dus $100/156 = 0,64$ basiseenheid.

⁵ De opgenomen ontwikkellocaties in de structuurvisies, aangevuld met de Prioritering Woningbouwprogramma, vastgesteld door de raad in juni 2014;