



Nota kostenverhaal

18 november 2021

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	4
1. Algemeen	5
1.1 Leeswijzer	5
1.2 Definities.....	5
2. Kosten verhalen.....	7
2.1 Waarom kosten verhalen?	7
2.2 Wettelijke grondslag voor het verhalen van kosten	8
2.3 Anterieure (exploitatie)overeenkomsten.....	9
2.4 Bouwplannen.....	10
2.5 Het sluiten van een voorovereenkomst of intentieovereenkomst	11
2.6 De Initiatiefnemer weigert mee te werken aan het sluiten van een Anterieure overeenkomst11	
3. Welke kosten worden verhaald ?.....	14
3.1 Kostensoorten	14
3.2 Gebiedseigen kosten	15
3.3 Gebiedsoverstijgende kosten.	15
3.3.1 Kosten voor bovenwijkse voorzieningen.....	16
3.3.2 Bovenplanse kosten.....	16
3.3.3 Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen	17
3.4 Schema kostenverhaal.....	18
3.5 Kostenverhaal indien er meerdere grondeigenaren zijn in een Exploitatiegebied.....	18
3.6 Maximale invulling van het bestemmingsplan niet noodzakelijk	20
4. Tarief bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten.....	21
4.1 Stappen naar een tarief.....	21
4.2 Structuurvisie.....	26
4.3 Actualisatie	26
5. Tarief ruimtelijke ontwikkelingen.....	27
5.1 Toerekening	27
5.2 Tarief.....	27
5.3 Grondslag: normatief bepaalde grondwaarde	28
5.4 Rekenvoorbeeld bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	29
6. Voorbeelden berekening bijdrage.....	30
7. Uitzonderingen	34

7.1	Sociale huurwoningen	34
7.2	Exploitatiegebieden met een financieel tekort	34
8.	Taken en bevoegdheden	35
9.	Omgevingswet	36
10.	Bijlage 1: Lijst met gebiedsoverstijgende investeringen	37

Inleiding

De gemeente Súdwest-Fryslân (SWF) is een ontwikkelgemeente. Binnen de gemeente neemt het aantal woningen, bedrijfsgebouwen en commercieel vastgoed in de komende jaren toe. Daarom wenst de gemeente de komende jaren te investeren in wegen, voorzieningen voor duurzaamheid en energie, groen, natuur, waterberging en andere openbare voorzieningen waarvan meerdere woon-, werk of recreatielocaties profijt hebben. Zo blijft SWF een aantrekkelijke gemeente om te wonen, te werken en te recreëren.

Het onderhouden, uitbreiden of vernieuwen van deze openbare voorzieningen wordt tot nu toe betaald door de gemeente. Daarmee komen deze kosten voor rekening van de belastingbetaler.

Wanneer een gemeente alle grond voor een bouwlocatie zelf in eigendom heeft, worden alle kosten die de gemeente heeft gemaakt, verdisconteerd in de verkoopprijs van de bouw kavels. Bijvoorbeeld de kosten voor aankoop van de grond, de interne en externe kosten voor projectleiding en adviezen, en de kosten van het bouw- en woonrijp maken. Het verschil tussen de uitgifteprijs en de kostprijs, de winst, kan de gemeente aanwenden voor bekostigen van maatschappelijk voorzieningen, als er sprake is van winst. Dit is actief grondbeleid.

Binnen SWF worden ook bouwlocaties door marktpartijen ontwikkeld. De gemeente faciliteert deze ontwikkelingen door het opstellen van beleid, bestemmingsplannen en door het afgeven van Omgevingsvergunningen. Dit is faciliterend of passief grondbeleid.

De marktpartijen betalen echter niet mee aan het uitbreiden of vernieuwen van openbare voorzieningen binnen de gemeente SWF, terwijl deze marktpartijen hier wel van profiteren. Het is wenselijk dat marktpartijen hier ook aan bijdragen. De gemeente wil hier ook op sturen. De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en de komende Omgevingswet (OW) geven gemeenten een aantal instrumenten om de regie te kunnen voeren. In het verleden waren deze instrumenten niet voorhanden en had de overheid bij faciliterend grondbeleid soms te maken met marktpartijen die wel profiteerden van ruimtelijke voorzieningen, maar er niet voor betaalden. Dit leidde dan tot een oneerlijke verdeling van de kosten versus het voordeel van de voorzieningen.

Door investeringen van de gemeente in openbare voorzieningen te koppelen aan nieuwe bouwlocaties, of aan nieuw te bouwen vastgoed, kan de raad marktpartijen naar rato laten meebetalen aan de kosten die betrekking hebben op investeringen in projecten (in de openbare ruimte), waarvan de ontwikkelingsprojecten van marktpartijen mede profiteren.

In deze nota kostenverhaal wordt onderbouwd en vastgesteld op welke manier de gemeente marktpartijen laat meebetalen aan de kosten voor investeringen in onder meer bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen.

Ook onder de nieuwe Omgevingswet blijft kostenverhaal onverminderd van kracht, zij het dat hier voor kostenverhaal enige wijzigingen worden doorgevoerd. Deze nota zal hierop te zijner tijd worden aangepast.

1. Algemeen

1.1 Leeswijzer

In dit hoofdstuk en volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de systematiek van kostenverhaal door de gemeente SWF en de uitgangspunten en principes die hierbij worden gehanteerd. Daarna worden de verschillende te verhalen kostensoorten toegelicht waarbij dieper wordt ingezoomd op het verhalen van verschillende soorten kosten. Dit zijn de Gebiedseigen kosten en de Gebiedsoverstijgende kosten. Tenslotte zal worden toegelicht op welke wijze de gemeente kosten wil verhalen voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen met een meer ruimtelijk karakter, op private partijen die bouwprogramma toevoegen.

1.2 Definities

In de wet en wetenschappelijke literatuur over het verhalen van kosten, blijkt dat begrippen niet altijd eenduidig worden gehanteerd of verschillend worden uitgelegd. Het is van belang dat hierover geen verwarring bestaat bij de gemeente en marktpartijen. Onderstaand worden een aantal begrippen gedefinieerd, die in deze nota kostenverhaal worden gebruikt. De begrippen worden in de nota met een hoofdletter aangeduid.

Anterieure (exploitatie) overeenkomst:	Een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 Wro die een gemeente sluit met particuliere exploitant(en) dan wel marktpartij(en) op het moment dat er nog geen exploitatieplan is vastgesteld.
Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	Een bijdrage of financiële vergoeding die betrekking heeft op de realisatie van (maatschappelijke) voorzieningen waarvan meerdere exploitatiegebieden profiteren. De grondslag hiervan is gelegen in artikel 6.24, lid 1, sub a. Wro.
Bouwplan:	Een bouwplan als omschreven in artikel 6.2.1 van het Bro.
Bovenplanse kosten:	Kosten als bedoeld in artikel 6.13, lid 7 Wro.
Bovenwijkse kosten:	Kosten als bedoeld in artikel 6.13, lid 6 Wro t.b.v. werken, werkzaamheden, maatregelen of voorzieningen die van nut zijn voor het Exploitatiegebied en voor één of meerdere andere gebieden.
Bro:	Besluit ruimtelijke ordening.
Exploitatiebijdrage:	De door een particuliere eigenaar of marktpartij (Initiatiefnemer) te betalen bijdrage op grond van een anterieure/posterieure overeenkomst dan wel via een financieel voorschrift aan een Omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 6.17 van de Wro, in de kosten van de grondexploitatie.
Exploitatiegebied:	Het gebied waarop een Bouwplan van toepassing is of een ruimtelijke ontwikkeling, dan wel het gebied zoals omschreven in een Exploitatieplan.
Exploitatieplan:	Een plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.
Gebiedseigen kosten:	Kosten van bestedingen die alleen voor het Exploitatiegebied worden gemaakt, zoals bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken, gemeentelijke plankosten, planschade, compenserende maatregelen.
Gebiedsoverstijgende kosten:	Kosten van bestedingen die het Exploitatiegebied overstijgen en betrekking hebben op meerdere Exploitatiegebieden of ruimtelijke ontwikkelingen. Deze kosten bestaan uit kosten voor bovenwijkse voorzieningen, Bovenplanse kosten en bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

Grondexploitatie (grex):	Het totaal aan kosten en opbrengsten ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen in een Exploitatiegebied.
Initiatiefnemer:	Degene die een (Bouw)plan en/of Ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren en hiervoor bij de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient dan wel de gemeente verzoekt publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan het initiatief.
Kostensoorten(lijst):	De kosten die zijn weergegeven in artikel 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro.
Ruimtelijke besluiten:	Een besluit opgenomen in artikel 6.12, lid 2 van de Wro, te weten: <ul style="list-style-type: none"> a. Het vaststellen van een bestemmingsplan; b. de vaststelling van de een wijzigingsplan; c. Het verlenen van een Omgevingsvergunning, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken.
Ruimtelijke ontwikkelingen:	Ontwikkelingen die zijn weergegeven op een lijst behorend bij de gemeentelijke Structuurvisie.
Structuurvisie:	Een structuurvisie als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro.

2. Kosten verhalen

2.1 Waarom kosten verhalen?

De gemeente SWF is door tal van factoren een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te werken. Voor de toekomst wordt bevolkingsgroei verwacht. Door een combinatie van een interessante stedelijke woon- en werkomgeving met een hoog voorzieningenniveau zijn bijvoorbeeld Sneek en Bolsward aantrekkelijke vestigingsplekken voor bewoners en bedrijven. Deze aantrekkingskracht vertaalt zich in een toename van het aantal woningen en de uitbreiding van de industrieterreinen. De meeste woningen zullen dan ook in deze steden worden gebouwd.

Een stad of dorp groeit en ontwikkelt zich echter als geheel. Er zijn niet alleen nieuwe woningen en bedrijven nodig, maar er moet ook goed gekeken worden naar de daarbij noodzakelijke extra aanpassingen zoals de aanleg of het verleggen van wegen, het aanpassen van bruggen of rotondes, het verbeteren van het openbaar vervoer, de aanleg van groenstructuren en diverse maatschappelijke voorzieningen voor onderwijs, sport, zorg, cultuur en vrije tijd. Deze (toekomstige) ontwikkelingen en noodzakelijke voorzieningen bieden kansen om ze te combineren met het verwezenlijken van ambities op het gebied van het klimaatbestendiger maken van de stad en de energietransitie.

Het moet wel mogelijk zijn deze voorzieningen te realiseren. Feitelijk is er sprake van een wederzijdse (financiële) afhankelijkheid: Woningen en bedrijven kunnen niet zonder goede voorzieningen en voorzieningen kunnen niet zonder gebruikers. Hierbij geldt dat de financiële ruimte voor de gemeente weer bepalend is voor het voorzieningenniveau. De gemeente investeert daarbij uiteraard zelf, maar de gemeente vraagt tegelijkertijd van iedere partij die vastgoed ontwikkelt, een bijdrage aan de financiële ruimte voor de aanleg van het bij die groei behorende voorzieningenniveau.

Uit onderzoeken¹ is gebleken dat investeringen in de kwaliteit van de omgeving, zoals bijvoorbeeld het verbeteren van ontsluitingen of het verbeteren van het voorzieningenniveau, ook een waardeverhogend effect heeft op vastgoed in die omgeving. De omgeving bepaalt voor een aanzienlijk deel de woningprijs. En als functioneel onderdeel van die woonomgeving spelen commerciële en niet-commerciële voorzieningen een wezenlijke rol. Voorzieningen zorgen ervoor dat mensen gestimuleerd worden elkaar te ontmoeten en te netwerken, en kunnen de katalysator zijn van vernieuwing en waardeontwikkeling. Daarvoor is een samenhangende infrastructuur van voorzieningen op diverse schaalniveaus nodig.

Algemeen geldt dat de aanwezigheid van voorzieningen waarde creëert voor de mensen die er gebruik van maken. Mensen zullen in meerderheid eerder kiezen voor vastgoed dat wel gefaciliteerd wordt door de aanwezigheid van goede voorzieningen, dan voor vastgoed waar deze voorzieningen niet of onvoldoende aanwezig zijn. Deze voorkeur zorgt weer voor een toenemende vraag naar vastgoed in de nabijheid van goede voorzieningen. Ook hier geldt weer een wederzijdse relatie.

Het waardeverhogend effect van goede voorzieningen doet zich niet alleen voor bij woningen, maar ook bij bedrijventerreinen, supermarkten, kantoren of ander commercieel vastgoed. De bereikbaarheid en de aanwezigheid van goede openbaar vervoervoorzieningen worden door makelaars altijd nadrukkelijk benoemd om duidelijk te maken dat dit vastgoed meer waarde heeft dan een vergelijkbaar kantoor op een achteraf-locatie.

De gemeente SWF omvat stedelijk gebied zoals Sneek, Bolsward en andere grotere woonplaatsen, en een prachtig landelijk gebied met kleinere woonplaatsen. Zowel in de steden als het landelijk gebied wordt gewoond en gerecreëerd. De meren genieten een grote bekendheid waarvan veel inwoners en toeristen gebruik maken. Daarnaast is ook de IJsselmeerkust met haar oude vissersdorpen zoals Makkum, Workum en Hindeloopen belangrijk voor inwoners van de gemeente, om te wonen én recreëren. Recreatie en toerisme is tegelijk ook een relatief grote bedrijfssector in de gemeente.

¹ Onderzoek van het CPB heeft bijvoorbeeld aangetoond dat de ondertunneling van de A2 bij Maastricht en de ondertunneling van de spoorlijn in Delft heeft geleid tot een forse waardestijging van het vastgoed in de directe omgeving. Deze maatregelen hebben geleid tot een betere ontsluiting en minder geluidsoverlast en luchtverontreiniging.

Ook hier geldt weer dat goede openbare voorzieningen een voorwaarde zijn om te kunnen voorzien in de woon-, werk- en recreatiebehoefte. Hetgeen hierboven is gesteld over de wederzijdse (financiële) afhankelijkheid is ook hier van toepassing. Woningen, bedrijven, recreatie en toerisme kunnen niet zonder goede voorzieningen en voorzieningen kunnen niet zonder gebruikers.

Om het voorzieningenniveau in stad, dorp en platteland op peil te houden en/of uit te breiden geldt dat de gemeente ook hier investeert, maar dat de gemeente tevens een bijdrage vraagt aan iedere partij die wil bijdragen aan de groei en ontwikkeling van de gemeente.

In het vervolg van deze nota zal voor het vragen van een bijdrage aan particuliere ontwikkelaars (hier ook genoemd: Initiatiefnemers), onderscheid gemaakt worden in voorzieningen met een meer lokaal karakter en 'ruimtelijke ontwikkelingen' die voor een groter gebied binnen de gemeente gelden.

2.2 Wettelijke grondslag voor het verhalen van kosten

De gemeente is wettelijk verplicht om de kosten die zij maakt bij een particuliere ruimtelijke ontwikkeling, te verhalen op de Initiatiefnemer. Dit geldt voor aangewezen Bouwplannen waarvoor een wijziging van het planologische regime vereist is. Dit vindt zijn grondslag in de Grondexploitatiewet, opgenomen in afdeling 6.4 van de Wro. Kostenverhaal door de gemeente kan daarbij op verschillende manieren plaatsvinden. De wet geeft hiervoor de volgende mogelijkheden:

1. Het sluiten van een Anterieure overeenkomst tussen de gemeente en een Initiatiefnemer;
2. Het opstellen van een Exploitatieplan en waarna tussen de gemeente en een Initiatiefnemer een Posterieure overeenkomst wordt gesloten;
3. Het verbinden van een financieel voorschrift aan een Omgevingsvergunning, mits er een Exploitatieplan is vastgesteld.

Het verhalen van kosten is verplicht, wanneer er sprake is van een ruimtelijk besluit of een planologische maatregel, waarmee een nieuw Bouwplan mogelijk wordt gemaakt. Het ruimtelijk besluit² of de planologische maatregel kan bestaan uit de volgende besluiten:

1. een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo, met een bouwactiviteit en/of zonder een bouwactiviteit;
2. een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo, met een bouwactiviteit en/of zonder een bouwactiviteit;
3. het gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, van de Wro;
4. het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan;
5. Indien er een beheersverordening van toepassing is waarvan wordt afgeweken, bij het nemen van een besluit over ruimtelijke initiatieven als bedoeld onder nummer 1 t/m 3.

Wanneer een globaal bestemmingsplan wordt vastgesteld, is nog niet duidelijk welke bouwplannen in de toekomst kunnen worden gerealiseerd. Dit wordt pas duidelijk bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan. Bij het aangaan van een Anterieure overeenkomst of het opstellen van een Exploitatieplan dient hier rekening mee te worden gehouden. Het is verstandig in de Anterieure overeenkomst een bepaling op te nemen over het bijstellen van de te verhalen kosten nadat het uitwerkingsplan is vastgesteld. Dit geldt ook voor het Exploitatieplan. Als het Exploitatieplan wordt herzien aan de hand van een wijzigingsplan, brengt dit mee dat de te verhalen bijdragen ook kunnen wijzigen doordat bijvoorbeeld de inbrengwaarden van vastgoed of de uitgifteprijs van de grond zullen wijzigen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen die nog gerealiseerd moeten worden, maar waarvan het ruimtelijke besluit al genomen is, kunnen achteraf geen kosten meer worden verhaald.

In de Wro is opgenomen dat wanneer er een aangewezen Bouwplan wordt ontwikkeld, de gemeenteraad een Exploitatieplan vaststelt, waarin wordt opgenomen welk bedrag door de gemeente op de Initiatiefnemer wordt verhaald, en op welke wijze. In de wet³ is opgenomen dat de gemeente geen Exploitatieplan hoeft vast te stellen, als de door de gemeente te verhalen kosten:

² Zie artikel 6.12, lid 2 Wro.

³ Zie artikel 6.12, lid 2 van de Wro en artikel 6.2.1.a van het Bro.

- a. minder bedragen dan € 10.000;
- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4., onderdelen b t/m f van het Bro;
- c. als de verhaalbare kosten uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op de nutsvoorzieningen.

De hierboven genoemde situaties worden ‘kruimelgevallen’ genoemd. Als dit aan de orde is verhaalt SWF deze kosten in beginsel via de leges. Ook kan de gemeente hiervoor een Anterieure overeenkomst sluiten, bijvoorbeeld in het geval er tussen partijen afspraken zijn gemaakt die moeten worden vastgelegd of wanneer de gemeente bepaalde eisen stelt.

De gemeente mag ook afzien van het opstellen van een Exploitatieplan wanneer het verhalen van de kosten door de gemeente ‘anderszins is verzekerd’⁴. Het ‘anderszins verzekerd’ zijn doet zich voor wanneer er tussen de gemeente en de Initiatiefnemer een Anterieure overeenkomst is gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het verhalen van gemeentelijke kosten.

In de praktijk blijkt dat het sluiten van een anterieure overeenkomst verreweg het meeste voorkomt. Dit komt allereerst doordat wetgever ook heeft aangegeven dat het de voorkeur heeft dat de gemeente en een Initiatiefnemer vrijwillig afspraken maken over kostenverhaal. Het kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg dient in de visie van de wetgeven de meest voorkomende weg te zijn. Kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor is bedoeld als de spreekwoordelijke “stok achter de deur”. Het sluiten van een Anterieure overeenkomst gaat veel sneller. Een Initiatiefnemer weet ook direct waar hij aan toe is als hij een Anterieure overeenkomst sluit. Daarnaast is dit ook het meest kostenefficiënt. Met het opstellen van een Anterieure overeenkomst is veel minder tijd en geld gemoeid dan met het opstellen van een Exploitatieplan. Een exploitatieplan is vaak een kostbare en tijdrovende bezigheid, waarvan de inhoud voor een Initiatiefnemer soms onzeker is.

In deze Nota Kostenverhaal wordt dan ook voornamelijk het verhalen van kosten via een Anterieure overeenkomst nader uitgewerkt. De gemeente SWF hanteert als uitgangspunt dat het verhalen van kosten middels een Anterieure overeenkomst de voorkeur heeft boven het opstellen van een exploitatieplan.

2.3 Anterieure (exploitatie)overeenkomsten

In Anterieure (exploitatie)overeenkomsten kunnen tussen de gemeente en de Initiatiefnemer ‘projectspecifieke’ afspraken worden gemaakt. Dit biedt de gemeente en marktpartijen flexibiliteit om tot overeenstemming te komen. De gemeente vindt het belangrijk om bij het tot stand komen van een Anterieure overeenkomst, de dialoog met de initiatiefnemer aan te gaan, in plaats van eenzijdig Exploitatiebijdragen op te leggen.

Hoewel de wetgever heeft aangegeven dat het verhalen van kosten via een Anterieure overeenkomst de voorkeur geniet, behoudt de gemeente zich altijd wel het recht voor om wel een Exploitatieplan vast te stellen. Dit geldt ook voor gevallen waarin al met een Initiatiefnemer een Anterieure (grondexploitatie)overeenkomst is gesloten. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als er meerdere grondeigenaren zijn en niet met alle grondeigenaren een Anterieure grondexploitatieovereenkomst kan worden gesloten of indien de gemeente het noodzakelijk acht om kostenverhaal, eisen of regels eveneens middels een publiekrechtelijk instrument te verzekeren.

In principe werkt de gemeente alleen mee aan ruimtelijke ontwikkelingen waarbij alle verhaalbare kosten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Indien niet alle kosten op de ontwikkelende partij kunnen worden verhaald, dan wel de initiatiefnemer en gemeente niet tot overeenstemming komen omtrent de hoogte van de te verhalen kosten, zal de gemeente opnieuw afwegen of medewerking aan de ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is. De gemeente zal immers in dat geval een deel van de kosten zelf moeten dragen en hiervoor (op termijn) geld beschikbaar moeten stellen. In het geval de ontwikkeling vanuit ruimtelijk optiek alsnog gewenst is, zal een Exploitatieplan worden opgesteld om kostenverhaal (voor zover mogelijk) te verzekeren, dan wel een Anterieure exploitatieovereenkomst worden afgesloten.

⁴ Zie artikel 6.12, lid 2, sub a Wro.

De overheid is bij het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst ook gebonden aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht. De gemeente dient dan ook op zorgvuldige wijze de betrokken belangen te wegen en mag haar bevoegdheid niet gebruiken voor een ander doel dan waarvoor de bevoegdheid is toegekend.

2.4 Bouwplannen

Er is al aangegeven dat de gemeente bij Bouwplannen voor woningen of commercieel vastgoed die door een Initiatiefnemer worden ontwikkeld, verplicht is kosten op de Initiatiefnemer te verhalen. In het Bro⁵ zijn de volgende Bouwplannen voor kostenverhaal aangewezen:

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen (bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen, supermarkten en kantoren);
3. de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
4. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd (functiewijziging);
5. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Geen Bouwplan, toch verhaal van kosten

Over de vraag of de gemeente ook een Anterieure overeenkomst kan sluiten met een initiatiefnemer als er niet wordt voldaan aan de vereisten van een Bouwplan, is inmiddels enige jurisprudentie gevormd. De rechter heeft daarbij bepaald dat als er niet sprake is van een bovenomschreven Bouwplan, de gemeente toch een Anterieure overeenkomst mag sluiten met een Initiatiefnemer. Dit blijkt onder meer uit de onderstaande rechterlijke uitspraken.

De rechtbank Noord-Holland⁶ oordeelde naar aanleiding van een klacht van een Initiatiefnemer:

“In de toelichting bij artikel 6.2.1, onder d. van het Bro, is vermeld dat bij kleine functiewijzigingen onder de grens geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld, maar de gemeente wel afspraken kan maken in een exploitatieovereenkomst (lees: anterieure overeenkomst). Deze verbouwing (en functiewijziging) van het pand is te beschouwen als een bouwplan waarvoor geen exploitatieplan is vereist. Naar het oordeel van de rechtbank stond het de gemeente dan ook vrij om voor dit bouwplan, nu dat onder de grens van artikel 6.2.1 onder d. van het Bro viel, een anterieure overeenkomst te sluiten”.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State⁷ oordeelde onder meer:

“dat het systeem van de Wro zich er niet tegen verzet dat ook zonder aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24, eerste lid van de Wro wordt aangegaan”

Wanneer een initiatiefnemer geen Anterieure overeenkomst met de gemeente wil sluiten voor het nemen van een ruimtelijk besluit door de gemeente, kan de gemeente weigeren om planologische medewerking te verlenen. Van belang daarbij is wel dat hierbij aandacht wordt geschonken aan de redenen en motivering voor de weigering om mee te werken. De motivering moet ruimtelijk van aard zijn zodat voorkomen wordt dat de gemeente het bedrijven van betaalplanologie kan worden verweten hetgeen verboden is (zie ook hierna).

⁵ Zie artikel 6.2.1 Bro.

⁶ Rb Noord-Holland, d.d. 30 augustus 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:7279.

⁷ Afd. BR RvS, d.d. 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2950.

2.5 Het sluiten van een voorovereenkomst of intentieovereenkomst

Gemeenten worden veelvuldig geconfronteerd met allerlei verzoeken van (mogelijke) initiatiefnemers over het meewerken aan een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij op voorhand nog niet duidelijk is of er sprake is van een aangewezen Bouwplan, of het ruimtelijk initiatief past binnen het geldende bestemmingsplan dan wel er specifieke ruimtelijke besluiten noodzakelijk zijn om het initiatief te kunnen realiseren. Veel van deze ruimtelijke initiatieven vallen uiteindelijk af, zodat er nooit een Anterieure overeenkomst tot stand komt en waarbij de gemeente kostenverhaal kan toepassen.

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat met alle initiatiefnemers van ruimtelijke initiatieven een voorovereenkomst of intentieovereenkomst wordt gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over kostenverhaal. De voorovereenkomst eindigt meestal op het moment dat een Anterieure overeenkomst wordt gesloten. In de voorovereenkomst wordt door de gemeente aangegeven welke kosten de gemeente wil verhalen tot het sluiten van de Anterieure overeenkomst. De kosten voor het opmaken van de Anterieure overeenkomst, de uit te voeren werkzaamheden, kosten van de planologische procedures worden in de te volgen Anterieure overeenkomst verwerkt. Het bedrag aan te verhalen kosten wordt hierbij berekend met inachtneming van deze nota, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, een raming van de gemeentelijke plankosten en indien van toepassing, aan de criteria van profijt, toerekenbaarheid en de proportionaliteit (de P.T.P-criteria). In hoofdstuk 3.1 wordt dit nader uitgewerkt

2.6 De Initiatiefnemer weigert mee te werken aan het sluiten van een Anterieure overeenkomst

Uit een internationaal vergelijkend onderzoek is gebleken dat in veel landen in Europa, ontwikkelaars aanzienlijk meer bijdragen aan de kosten voor gebiedsoverstijgende infrastructuur dan in Nederland doorgaans het geval is⁸. Toch kan zich de situatie voordoen dat de ontwikkelaar, om haar moverende redenen, geen Anterieure overeenkomst met de gemeente wil sluiten. Veelal zal de ontwikkelaar zich daarbij op het standpunt stellen dat de bijdrage die de gemeente vraagt, te hoog is.

De vraag is of de gemeente in dat geval mag weigeren mee te werken aan het nemen van een ruimtelijk besluit of planologische maatregel om de ontwikkeling mogelijk te maken, indien er voor het overige geen planologische bezwaren bestaan tegen het voorgenomen initiatief. Hiervoor is dit onderwerp ook al aan de orde gesteld. Hierbij dient een onderscheid te worden gemaakt voor het geval (1) de gemeente 'een stok achter de deur heeft' middels het vaststellen van een Exploitatieplan en (2) voor de gevallen dat de gemeente geen stok achter de deur heeft hetgeen onderstaand wordt uitgewerkt.

In de zaak 'gemeente Reimerswaal - Krabbedijke'⁹ oordeelde de Vz. van de Afd. Bestuursrechtspraak:

Nu geen planologische bezwaren bestaan tegen de gewenste woning acht de Afdeling de omstandigheid dat geen anterieure overeenkomst is gesloten een onvoldoende deugdelijke motivering om aan het perceel geen woonbestemming toe te kennen.

Deze lijn is voorgezet in de kwestie 'gemeente Cranendonck - Bestemmingsplan Kom Maarheze'¹⁰. De Afdeling Bestuursrechtspraak oordeelde hier eveneens dat de enkele omstandigheid dat met de initiatiefnemer geen Anterieure overeenkomst was gesloten, op zichzelf onvoldoende was geen medewerking te verlenen aan het om aan het verzoek tot het nemen van een ruimtelijk besluit (in casu het toekennen van een woonbestemming). In beide zaken had de gemeente de mogelijkheid om een Exploitatieplan vast te stellen op basis waarvan de gemeente kosten op de initiatiefnemer kon verhalen.

Wat geldt nu wanneer de gemeente deze mogelijkheid niet heeft en er tegen het ruimtelijk initiatief op zichzelf genomen geen bezwaren bestaan?

⁸ D. Munoz Gielen & E. van de Krabben, Public infrastructure, Private Finance: Developer Obligations and responsibilities, Linden and New York, Routledge 2019 en Bouwrecht 2020, aflevering 2, pag. 65.

⁹ Afd. BR RvS, d.d. 25 oktober 2013, nr. 2201307468/1/R2, ECLI:NL:RVS:2013:1783.

¹⁰ Afd. BR RvS, d.d. 22 oktober 2014, nr. 201309214/1/R3, ECLI:NL:RVS:2014:3776.

Als de gemeente niet de mogelijkheid heeft om een Exploitatieplan af te sluiten of omdat er geen sprake is van een Bouwplan zin de zin van artikel 6.2.1 Bro, mag de gemeente wel planologische medewerking weigeren als de initiatiefnemer geen Anterieure overeenkomst met de gemeente wil sluiten. Dit standpunt is onder meer bevestigd in de kwestie ‘gemeente Heeze - Leende’. De Afdeling Bestuursrechtspraak oordeelde hier onder meer¹¹:

“Het college acht de wijziging waarom [appellante] heeft verzocht, aanvaardbaar, maar is van oordeel dat de kosten van de uit een wijzigingsplan voortvloeiende planschade niet voor rekening van de gemeente behoren te komen. Om die reden heeft het college aan het vaststellen van het wijzigingsplan de voorwaarde gesteld dat [appellante] een planschadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening met de gemeente sluit, waarin zij zich verbindt om de uit het wijzigingsplan eventueel voortvloeiende planschade voor haar rekening te nemen.

In dit geval, waarin het gaat om een wijziging die uitsluitend in het belang van [appellante] is, acht de Afdeling het niet onredelijk dat het college die voorwaarde (lees: sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst) heeft gesteld. Daarbij is van belang dat het college niet de mogelijkheid had om de kosten uit hoofde van een exploitatieplan te verhalen, nu in dit geval op de gronden waarop het wijzigingsplan betrekking zou hebben, geen aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgenomen.”

Van belang hierbij is wel dat medewerking werd geweigerd vanwege het feit dat de ‘financieel-economische uitvoerbaarheid’ met de hieraan gerelateerde kosten niet was gewaarborgd en derhalve een belangrijke rol speelde bij de beoordeling om planologische medewerking te weigeren. Hiermee leunt de Afdeling Bestuursrechtspraak op een ander belangrijk uitgangspunt uit de parlementaire geschiedenis van de Wro, en op oudere jurisprudentie over de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen¹².

In de parlementaire geschiedenis van de Wro is onder meer opgenomen¹³:

Een gemeente mag planologische medewerking slechts weigeren wegens niet betaling van een bijdrage indien het project in combinatie met de niet-betaling een verslechtering van de ruimtelijke planologische kwaliteit tot gevolg kan hebben in het gebied dat in de structuurvisie is bedoeld.

Als de gemeente aangeeft planologisch mee te werken aan een ruimtelijk initiatief, dit onder de voorwaarde dat economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd, is er geen sprake van betaalplanologie¹⁴. De gemeente mag via een Anterieure overeenkomst een vergoeding eisen om de negatieve gevolgen van een project op te heffen of te compenseren. Dit mag alleen als deze vergoeding niet anderszins kan worden verzekerd. Er is dan geen sprake van verboden betaalplanologie¹⁵. In dat geval is de bijdrage van de initiatiefnemer noodzakelijk om een goede ruimtelijke ordening te handhaven.

In de literatuur¹⁶ en jurisprudentie¹⁷ wordt hierbij ook gewezen op de ‘compensatiegedachte’. De bijdrage van de Initiatiefnemer is nodig om ruimtelijk kwaliteitsverlies ten gevolge van het ruimtelijk initiatief elders in de gemeente te compenseren of kwaliteitsverbetering elders mogelijk te maken. Wanneer de initiatiefnemer geen bijdrage betaalt, kan het kwaliteitsverlies ten gevolge van voorgenomen ruimtelijk initiatief niet worden gecompenseerd en is er dus sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het komt dus aan op de motivering van de weigering.

¹¹ Afd. BR RvS, d.d. 25 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2012: BV1816, r.o. 2.2.2.

¹² Dr. D. Munoz Gielen, Bouwrecht 2020, aflevering 2, pag. 63.

¹³ Bouwrecht 2020, Afl. 2, pag. 63.

¹⁴ Idem noot 13, pag. 63.

¹⁵ Idem noot 13, pag.63.

¹⁶ M. Fokkema, Bouwrecht 2019, nr. 11, pag. 619, commentaar op uitspraak Afd. BR RvS inzake gemeente Oldebroek - Buitengebied Mulligen.

¹⁷ Afd. BR RvS, d.d. 28 augustus 2019, nr. 201803385/1/R1, ECLI:NL:RVS:2019:2950.

Van belang is voorts nog dat de Afdeling Bestuursrecht oordeelde dat de compenserende maatregelen waarvoor een bijdrage wordt gevraagd niet in het (Exploitatie)gebied zelf hoeven te worden getroffen, maar dat er wel een samenhang moet zijn tussen het planologisch initiatief waarvan een bijdrage wordt gevraagd en de maatregel waarvoor de bijdrage is bestemd. In het vervolg van deze nota wordt hier nader op ingegaan.

3. Welke kosten worden verhaald ?

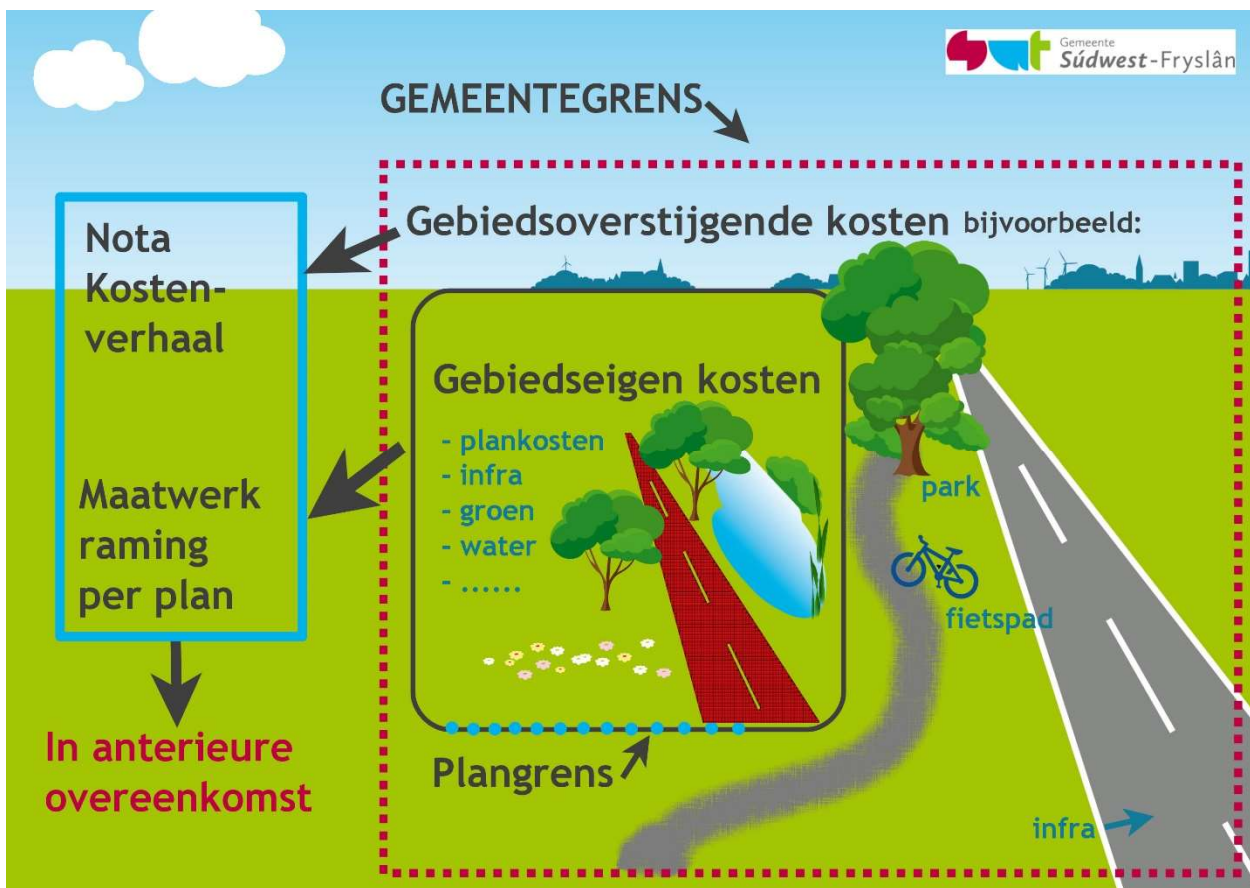
3.1 Kostensoorten

Bij het verhalen van kosten door de gemeente op een initiatiefnemer, dient onderscheid te worden gemaakt tussen verschillende soorten kosten. In deze nota wordt de volgende verdeling aangehouden, gebaseerd op de wet:

- A. Gebiedseigen kosten;
- B. Gebiedsoverstijgende kosten. Deze kosten bestaan uit de volgende kostensoorten:
 - 1. Kosten voor bovenwijkse voorzieningen;
 - 2. Bovenplanse kosten;
 - 3. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

De kosten onder B. 1 t/m 3 worden ook wel Gebiedsoverstijgende kosten genoemd. De Gebiedseigen kosten en de Gebiedsoverstijgende kosten worden hieronder nader omschreven en uitgewerkt.

In de onderstaande afbeelding wordt het verschil tussen gebiedseigen kosten en gebiedsoverstijgende kosten weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe deze worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij voorkeur via een anterieure overeenkomst, als het nodig is, via een exploitatieplan.



Bro

In het Bro zijn de kosten opgenomen die kunnen worden verhaald. Deze kosten zijn opgenomen in de **kostensoortenlijst** (zie hiervoor artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro). De in de kostensoortenlijst omschreven verschillende kostenposten gelden als een limitatieve lijst bij publiekrechtelijk kostenverhaal. Dit is het geval wanneer een Exploitatieplan wordt opgesteld.

De kostensoortenlijst kan ook dienst doen als leidraad voor de te verhalen kostenposten in Anterieure overeenkomsten (ook genoemd: privaatrechtelijk spoor), echter bij privaatrechtelijk kostenverhaal is

de gemeente niet aan deze kostensoortenlijst gebonden, maar kan de gemeente dus ook andere kosten verhalen.

P.T.P- criteria

Bij het publiekrechtelijk verhalen van kosten is de gemeente gebonden aan de P.T.P-criteria. Dit criterium staat voor de begrippen Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit.

Profijt

De gemeente moet bij het verhalen van de kosten allereerst te toetsen of het Exploitatiegebied of het ruimtelijke initiatief Profijt heeft van de aan te leggen bovenwijkse voorzieningen of te maken Bovenplanse kosten.

Toerekenbaarheid

Vervolgens moet worden beoordeeld of de kosten ook kunnen worden toegerekend aan het ruimtelijk initiatief. Er moet een verband (direct of indirect) aanwezig te zijn tussen het Exploitatiegebied en/of het ruimtelijk initiatief en de kosten die worden toegerekend.

Proportionaliteit

Als er sprake is van Profijt en Toerekenbaarheid, moeten de kosten vervolgens op Proportionele wijze worden toegerekend aan het ruimtelijk initiatief of Exploitatiegebied, waarbij de gemeente moet onderbouwen welk gedeelte van de totale kosten wordt toegerekend.

In het privaatrechtelijke spoor van kostenverhaal, zijn de P.T.P-criteria formeel niet van toepassing, zodat de gemeente hieraan ook niet is gebonden. In de literatuur is wel als uitgangspunt opgenomen dat de P.T.P-criteria 'uitstralen' naar het privaatrechtelijke spoor. Dit brengt mee dat als de gemeente in het privaatrechtelijke spoor meer kosten wil verhalen dan met inachtnaam van het P.T.P-criterium mogelijk is, de gemeente hieraan invulling kan geven, maar wel moet motiveren waarom er in het specifieke geval extra kosten in rekening worden gebracht.

Uit het vonnis van de rechtbank Noord-Holland (zie voetnoot 6) blijkt dat de rechtbank van mening is:

“Hoewel het wettelijk is toegestaan dat via een anterieure overeenkomst meer kosten worden verhaald dan in het publiekrechtelijke spoor, is naar het oordeel van de rechtbank al sprake van betaalplanologie als bij het aangaan van een anterieure overeenkomst meer en substantieel hogere kosten worden bedongen dan mogelijk is bij een exploitatieplan..... tenzij een afwijking deugdelijk wordt gemotiveerd.”

Een motivering kan worden opgenomen in de Anterieure overeenkomst zelf worden opgenomen of anderszins tussen partijen schriftelijk worden vastgelegd.

3.2 Gebiedseigen kosten

Gebiedseigen kosten zijn kosten die louter voor het Exploitatiegebied worden gemaakt. Deze kosten gaan onder andere over gemeentelijke plankosten, het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied, infrastructurele werkzaamheden aansluitend aan het Exploitatiegebied en eventuele kosten van tegemoetkoming van planschade. Uitgangspunt is dat de Gebiedseigen kosten, die vallen binnen het Exploitatiegebied en alleen voor het Exploitatiegebied of het individuele Project worden gemaakt, door de gemeente voor 100% op de initiatiefnemer worden verhaald. Fondsvorming door de gemeente is niet nodig.

Zoals gezegd worden deze kosten gemaakt binnen het Exploitatiegebied maar kunnen het ook kosten zijn grenzend aan of buiten de grens van het Exploitatiegebied. Bijvoorbeeld compenserende milieumaatregelen, of compensatie van verloren gegane natuurwaarde, groen- en watervoorzieningen. De Gebiedseigen kosten die kunnen worden verhaald zijn opgenomen in de kostensoortenlijst van het Bro (zie hiervoor artikel 6.2.3 t/m 6.2.5).

3.3 Gebiedsoverstijgende kosten.

In paragraaf 3.1 is reeds aangegeven dat de Gebiedsoverstijgende kosten bestaan uit:

1. Kosten voor Bovenwijkse voorzieningen;
2. Bovenplanse kosten;

3. Bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze worden hier toegelicht.

3.3.1 Kosten voor bovenwijkse voorzieningen

Bij kosten voor bovenwijkse voorzieningen gaat het om kosten die een Gebiedsoverstijgend karakter hebben. Het gaat om de kosten van werken en werkzaamheden die van nut zijn voor het betreffende Exploitatiegebied zelf, of een deel daarvan, en voor een of meerdere (aanpalende) gebieden of voor de bestaande stad of dorp. Dit zijn maatregelen zoals gedefinieerd in de kostensoortenlijst in het Bro, opgenomen in artikel 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5. De term 'voorzieningen' wordt omschreven in art. 6.2.5 Bro. Te denken valt aan kosten van onderzoek, ambtelijke inzet, fysieke ingrepen zoals infrastructuur, riolering, de aanleg of uitbreiding van parkeerplaatsen. Het betreft kosten voor fysieke ingrepen, activiteiten of werken.

Bij het verhalen van deze kosten in het publiekrechtelijk spoor gelden de P.T.P-criteria. Wanneer deze kosten worden verhaald middels een Anterieure overeenkomst, gelden de P.T.P-criteria niet. De gemeente heeft hier dan ook meer vrijheid, doch de gemeente is hier ook gebonden aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur en zal dus moeten motiveren op welke wijze de kosten worden berekend en wat de ruimtelijke of functionele relatie is tussen het Exploitatiegebied en de te verhalen kosten.

3.3.2 Bovenplanse kosten

Ook bij Bovenplanse kosten gaat het om kosten die uitstijgen boven het individuele Exploitatiegebied. Het zijn kosten die worden gemaakt voor de realisatie van meerdere ruimtelijke ontwikkelingen en zijn zeer divers. Bovenplanse kosten kunnen variëren van maatregelen in de openbare ruimte zoals de aanleg of de verbetering van infrastructuur (fietspaden, rotondes, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen), de aanleg van een waterberging, groen (parken) tot het realiseren van openbare of maatschappelijke voorzieningen zoals een nieuw theater of sportvoorzieningen, tot het realiseren van kwaliteitsimpulsen in landschap en stedelijke omgeving. Het gaat hier bijvoorbeeld om maatregelen of voorzieningen die betrekking hebben op Exploitatiegebieden wonen met wonen, wonen met bedrijven of bedrijven met bedrijven, etc. Deze kosten kunnen ook, maar hoeven niet perse onder de kostensoortenlijst te vallen.

Als Bovenplanse kosten worden verhaald via het publiekrechtelijke spoor, dient de gemeente de relatie tussen de bestedingen en betalende Exploitatiegebieden te onderwerpen aan de P.T.P-criteria, net zoals het geval is bij Bovenwijkse voorzieningen. Voor Bovenplanse kosten geldt, in tegenstelling tot bovenwijkse voorzieningen, tevens dat er sprake moet zijn van het verevenen van deze kosten, dat wil zeggen het verrekenen van tekorten en overschotten, tussen twee of meerdere Exploitatiegebieden. Er is een donerend Exploitatiegebied en een ontvangend Exploitatiegebied die een relatie met elkaar hebben. Deze relatie kan programmatisch, ruimtelijk of functioneel zijn. Voor Bovenplanse kosten geldt de mogelijkheid om tekorten en overschotten te verrekenen tussen verschillende Exploitatiegebieden waartussen een ruimtelijke, functionele, of beleidsmatige relatie bestaat.

Als voorbeeld geldt: Twee woningbouwgebieden worden gesloopt en binnen elk gebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Het ene gebied kent relatief veel sociale woningbouw, het ander gebied kent relatief veel koopwoningen. Het gebied met veel koopwoningen draagt dan bij aan de het gebied met veel sociale woningbouw.

Als tweede voorbeeld geldt: Een gebied met nieuwe grootschalige detailhandel draagt bij aan een gebied met een inferieure winkelbestand, waarbij de winkels worden vervangen door woningen, maar het realiseren van de bestemmingswijziging kent een tekort.

In de wet¹⁸ is opgenomen dat voor het verhalen van deze kosten een aantal eisen gelden. Noodzakelijk is dat de gemeente een Structuurvisie vaststelt waarin is opgenomen aan welke locaties of voorzieningen de bijdrage die door initiatiefnemers betaald wordt, zal worden besteed.

¹⁸ Zie artikel 6.13, lid 7 Wro.

Wanneer Bovenplanse kosten worden verhaald via het privaatrechtelijke spoor, geldt wederom dat de P.T.P-criteria niet van toepassing zijn en de gemeente weer meer vrijheid heeft om de programmatisch, ruimtelijke of functionele relatie tussen de verschillende Exploitatiegebieden te onderbouwen en te motiveren.

3.3.3 Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

De wetgever heeft met een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, voor gemeenten ruimte willen creëren om in Anterieure overeenkomsten wat extra's te vragen voor voorzieningen die ook buiten de kostensoortenlijst van artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro kunnen vallen¹⁹. Te denken valt aan de stichtingskosten van maatschappelijk en/of culturele voorzieningen. Maar ook kan worden gedacht aan maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, water, recreatie, infrastructuur, sportvoorzieningen of een waterberging die voor meerdere Exploitatiegebieden tot nut zijn. Het verhalen van deze bijdragen gaat verder dan het verhalen van kosten opgenomen op de kostensoortenlijst. Deze bijdragen kunnen niet via het publiekrechtelijke spoor worden verhaald, maar uitsluitend via het privaatrechtelijke spoor. Dit brengt mee dat de P.T.P-criteria formeel ook niet van toepassing zijn.

Van deze maatschappelijke en/of culturele voorzieningen of andersoortige maatregelen of investeringen profiteren meerdere Exploitatiegebieden. Indien de gemeente een bijdrage voor de ruimtelijke ontwikkelingen wil vragen aan een initiatiefnemer, dan dient de gemeente wel aannemelijk te maken dat er tussen de ruimtelijke ontwikkeling en het initiatief waarvan een bijdrage wordt gevraagd, een 'samenhang' aanwezig is of een 'ruimtelijke' of 'functionele' relatie bestaat. In de wet is niet uitgewerkt wat hieronder moet worden verstaan.

Uit onderzoek bij andere gemeenten²⁰ blijkt dat de gemeenten de samenhang en de relatie op twee manieren opvatten:

1. Een materiële relatie;
2. Een beleidsmatige relatie.

Materiële relatie

Er is sprake van een materiële relatie wanneer tussen de voorgenomen bestedingen en de betalende exploitatiegebieden een fysieke of technische verbinding bestaat die wijst op oorzaak-gevolg en/of nut. Het positieve gevolg of toenemende nut kan worden bereikt via bijvoorbeeld een gebruik, uitstraling of op een andere wijze. De bestedingen kunnen worden gedaan op korte afstand, maar ook op grotere afstand van het betalende Exploitatiegebied. Als voorbeeld geldt een investering in recreatiegebieden waarvan ook nieuwe te bouwen woningen profiteren die op grotere afstand van het recreatiegebied zijn gelegen, maar hierdoor vaker van het recreatiegebied gebruik maken.

Beleidsmatige relatie

Er is sprake van een beleidsmatige relatie wanneer tussen de voorgenomen bestedingen en de betalende exploitatiegebieden louter een relatie bestaat op basis van een bestuurlijke opvatting of bestuurlijke keuze, eventueel neergelegd in een beleidsnota. Het vragen van een bijdrage leunt daarbij vaak op gemeentelijk beleid²¹. Als voorbeeld voor een bestuurlijke relatie geldt dat nieuwe bedrijventerreinen moeten meebetalen aan de revitalisering van vervallen bedrijventerreinen, terwijl er geen fysieke of technische relatie aanwezig is.

Uit de wet²² volgt dat voor het verhalen van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, een Structuurvisie noodzakelijk is. Deze Structuurvisie moet ten minste het volgende aangeven: (1) de voorgenomen bestedingen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, (2) de betalende exploitatiegebieden en (3) de samenhang tussen beide. De wijze waarop een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen wordt verhaald, wordt verderop in deze nota uitgewerkt.

¹⁹ D. Munoz Gielen, H. Nijland en T. van der Heijden, De relatie tussen gebiedsoverstijgende kosten en de betalende exploitatiegebieden, Bouwrecht, nr. oktober 2019, pag.504.

²⁰ Idem noot 19, pag. 504.

²¹ Idem noot 19, pag. 505.

²² Zie artikel 6.24, lid 1, sub a Wro.

3.4 Schema kostenverhaal

In het onderstaande schema is het voorgaande nog eens schematisch weergegeven.

	Gebiedseigen kosten	Bovenwijkse kosten of voorzieningen	Bovenplanse Kosten	Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling
Opnemen in Exploitatieplan	Ja	Ja	Ja	Nee
Opnemen in Anterieure overeenkomst	Ja	Ja	Ja	Ja

Onderstaand schema geeft aan bij welke categorie van kosten en bijdragen de kostensoortenlijst en P.T.P.-criteria van toepassing zijn bij publiekrechtelijk kostenverhaal.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

	Gebiedseigen kosten	Bovenwijkse kosten of voorzieningen	Bovenplanse Kosten	Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling
Kostensoortenlijst uit Bro van toepassing	Ja	Ja	Ja	Niet van toepassing
P.T.P criteria van toepassing	Ja	Ja	Ja	Niet van toepassing

Dit schema is niet van toepassing bij privaatrechtelijk kostenverhaal. Bij kostenverhaal via een Anterieure overeenkomst is de gemeente niet gebonden aan de kostensoortenlijst. Deze lijst is niet bindend. Ook zijn voor de omvang van de te verhalen kosten de P.T.P-criteria niet van toepassing²³. Bij paragraaf 3.1 is reeds aangegeven dat de P.T.P-criteria wel 'uitstralen' naar een Anterieure overeenkomst en dat wanneer de gemeente meer kosten wil verhalen dan op basis van publiekrechtelijk kostenverhaal, hiervoor een motivering noodzakelijk is.

3.5 Kostenverhaal indien er meerdere grondeigenaren zijn in een Exploitatiegebied

Als er meerdere grondeigenaren zijn binnen een Exploitatiegebied, kan de gemeente voor dit Exploitatiegebied een Exploitatieplan opstellen en de grondexploitatiekosten omslaan naar rato van de verschillen in opbrengspotentie van de verschillende gronden binnen het gebied. De gemeente kan ook proberen met al deze aanwezige grondeigenaren een Anterieure overeenkomst te sluiten. In dat geval zijn de grondexploitatiekosten 'anderszins verzekerd' en hoeft de gemeente geen Exploitatieplan vast te stellen.

Het is mogelijk dat binnen een gebiedsontwikkeling die op zichzelf genomen sluitend is, locaties aanwezig zijn die een tekort bevatten. De tekorten van deze locaties moeten worden opgevangen, doordat op andere locatie binnen het exploitatiegebied overschotten aanwezig zijn. De locaties met overschotten dienen bij te dragen om de locatie met tekorten tot ontwikkeling te kunnen brengen. Dit wordt 'binnenplanse verevening' genoemd. Als binnenplanse verevening niet mogelijk zou zijn, dan zou dit tot gevolg hebben dat voor locaties met tekorten nooit een (her)ontwikkeling tot stand zou komen. Dat zou weer tot gevolg hebben dat de 'rotte appel' blijft bestaan hetgeen nu juist onwenselijk is.

²³ Grondexploitatie, deel III van de reeks grondzaken in de praktijk, J.A.M van den Brand c.s. uitgave 2011, pag. 50.

Begrenzing Exploitatiegebied

De gemeente kan op binnenplanse verevening sturen door het Exploitatiegebied te vergroten of te verkleinen. Op deze wijze is de gemeente in staat ‘rotte appels’ mee te nemen in een grondexploitatie en voorkomt de gemeente dat het opruimen van deze appel volledig door de gemeente zelf moet te worden bekostigd. De wet bevat geen concrete criteria voor de afbakening van een Exploitatiegebied. In de wetsgeschiedenis is opgenomen dat de raad bij de vaststelling van een exploitatieplan het Exploitatiegebied zodanig dient te begrenzen dat planologisch, ruimtelijk of functioneel een duidelijke samenhang bestaat tussen de delen van het Exploitatiegebied. Bij de toepassing van deze criteria komt de gemeenteraad beoordelingsvrijheid toe ²⁴.

De gemeente dient daarbij wel goed te motiveren en inzichtelijk te maken op welke wijze de gemeente (delen van) gebieden wel of niet tot het Exploitatiegebied rekent, aangezien de gemeente anders het risico loopt dat de rechter het besluit tot vaststelling van het Exploitatieplan zal vernietigen ²⁵. Omstandigheden die onder meer voor de samenhang van belang kunnen zijn, zijn de ligging van de gronden, het al dan niet bestaan van gedeeltelijke voorzieningen, het doel van de bestemming, en het al dan niet nastreven van stedenbouwkundige samenhang, maar ook de beheersing van geluidshinder.

Uitgangspunten binnenplanse verevening

Bij het toepassen van binnenplanse verevening gelden een aantal uitgangspunten, te weten:

- a. Het draagkrachtbeginsel van de verschillende (deel)locaties en/of Bouwplannen, zoals opgenomen in artikel 6.18 Wro;
- b. Het beginsel van de macro-aftopping, zoals opgenomen in artikel 6.16 Wro;
- c. De toepassing van de P.T.P-criteria zoals opgenomen in artikel 6.13, lid 6 Wro.

Draagkrachtbeginsel

Het draagkrachtbeginsel brengt met zich mee dat locaties met hogere opbrengstpotentie en/of financiële draagkracht hebben, een hogere bijdrage en/of aandeel in de kosten dragen dan deel(locaties) met een lagere opbrengst potentie. Dit is uitgewerkt in artikel 6.18 van de Wro. Aldaar is bepaald dat in een exploitatieplan uitgifte categorieën worden vastgesteld, waarvoor een basiseenheid wordt vastgesteld zoals bijvoorbeeld een bepaalde (grond)oppervlakte in m², of een vloeroppervlakte of andere objectief vast te stellen maatstaf. Deze basiseenheid wordt vermenigvuldigd met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor. Op deze wijze worden gewogen eenheden vastgesteld. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld. Aan deze gewogen eenheden wordt een verhaalbaar bedrag gekoppeld, zodat het te verhalen bedrag kan worden bepaald.

Macro-aftopping

In artikel 6.16 Wro is opgenomen dat kosten kunnen worden verhaald tot maximaal het niveau van de geraamde opbrengsten. Als de kosten boven de maximale opbrengsten uitkomen, kan niet alles worden verhaald, maar moeten de kosten worden “afgetopt”. Als de kosten hoger zijn dan de opbrengsten op de betreffende (deel)locatie ontstaat er een tekort. Dit tekort kan de gemeente in het publiekrechtelijke spoor niet op de grondeigenaren verhalen. In het privaatrechtelijke spoor kan wel een hogere bijdrage worden gevraagd dan in het publiekrechtelijke spoor, echter hiervoor (zie 3.1) is aangegeven dat de gemeente dit in de Anterieure overeenkomst nadrukkelijk moet motiveren.

De vraag is op welke wijze de gemeente de geraamde opbrengsten dient te ramen of te begroten. Dient daarbij te worden aangesloten bij een (actuele) taxatie of mag de gemeente grondprijzen berekenen op basis van de residuele grondwaardemethodiek waarbij wordt aangesloten bij de gemeentelijke grondprijzennota? De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft bepaald dat dit laatste het geval is²⁶. Een exploitatieopzet is een rekenkundig model waarbij ramingen in de exploitatieopzet kunnen afwijken van de daadwerkelijk te realiseren kosten en opbrengsten.

²⁴ Praktijkblad grondzaken en gebiedsontwikkeling, uitgave februari 2020, pag. 31.

²⁵ Vergelijk Afd. BR RvS d.d. 20 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3927 (Midden Delftland), Gemeentestem 7502, nr. 20, pagina 124 e.v., met noot L.W. Feenstra.

²⁶ Afd. BR RvS, d.d. 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2271 (Westland).

P.T.P.-criteria

Tenslotte moet de gemeente rekening houden met de P.T.P.-criteria. Als omliggende gebieden ook profiteren van de werken, werkzaamheden of maatregelen, kan de gemeente een deel van de grondexploitatiekosten doorschuiven naar andere exploitatie bieden.

De Afdeling Bestuursrechtspraak²⁷ heeft bepaald dat de Wro geen verplichting bevat om de Exploitatiebijdrage uit een Exploitatieplan gelijk te laten zijn aan de bijdrage die op grond van een Anterieure overeenkomst in rekening wordt gebracht.

3.6 Maximale invulling van het bestemmingsplan niet noodzakelijk

Bij het opstellen van een bestemmingsplan staat nog niet altijd vast wat de (maximale) invulling van het nieuwe bestemmingsplan zal worden. Deze maximale invulling is afhankelijk van ingediende zienswijzen, beroep bij de bestuursrechter en visie van de gemeenteraad. Uit de Wro vloeit niet voort dat bij het opstellen van een Exploitatieplan en/of de taxatie die van het Exploitatieplan deel uitmaakt, van de maximale planologische invulling moet worden uitgegaan²⁸.

De kosten en opbrengsten die in de Exploitatieopzet zijn opgenomen kunnen, zeker als het de vaststelling van een Exploitatieplan betreft of wanneer het de eerste herziening betreft, ramingen zijn en kunnen mogelijk afwijken van de daadwerkelijk te realiseren kosten en opbrengsten. De ramingen kunnen daarom worden uitgewerkt, gedetailleerd, aangepast of gewijzigd worden bij een herziening van het Exploitatieplan. Dat in het geval bij het opstellen van het Exploitatieplan en de taxatie niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden, maar van de door de raad beoogde invulling van de planologische mogelijkheden, biedt geen grond voor het oordeel dat de in het Exploitatieplan opgenomen kosten en opbrengsten niet met de juiste zorgvuldigheid zijn geraamd, aldus de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wel moeten de in een Exploitatieplan opgenomen kosten en opbrengsten met zorgvuldigheid worden geraamd. Eveneens dienen de ramingen van de kosten en opbrengsten te voldoen aan de Wro en Bro.

Deze jurisprudentie werkt ook door naar de Anterieure overeenkomst. Dit brengt mee dat ook bij het aangaan van een Anterieure overeenkomst, dit ter voorkoming van het opstellen van een Exploitatieplan, de gemeente niet hoeft uit te gaan van de maximale invulling van het Bestemmingsplan.

²⁷ Afd. BR. RvS, d.d. 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:827.

²⁸ Afd. BR RvS d.d. 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:376, Bouwrecht nr. mei 2020, pag. 297.

4. Tarief bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten

4.1 Stappen naar een tarief

Gebiedsoverstijgende kosten bestaan uit de volgende onderdelen:

- A. Kosten voor bovenwijkse voorzieningen;
- B. Bovenplanse kosten;
- C. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de onderdelen A. Kosten voor bovenwijkse voorzieningen, en B. Bovenplanse kosten, gelden de drie wettelijke criteria Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit, de P.T.P.-criteria. In dit hoofdstuk worden deze twee onderdelen uitgewerkt. Deze uitwerking is uitgewerkt in de onderstaande stappen. Het resultaat is een tarief per vierkante meter 'gewogen bouwprogramma'. De term gewogen bouwprogramma wordt verderop toegelicht.

Onderdeel C. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wordt in het volgende hoofdstuk uitgewerkt. Alle bedragen zijn exclusief btw.

Stap 1: Samenstellen van de lijst met investeringen in de openbare ruimte

Alle investeringen in bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten zijn geïnventariseerd en weergegeven op bijlage 1. Deze voorzieningen staan ten dienste van meerdere gebiedsontwikkelingen die in de afgelopen 5 jaar zijn uitgevoerd, of waarvan het aannemelijk is dat deze binnen een periode van 10 jaar gerealiseerd worden.

Stap 2: Bepalen van het bedrag van de voorzieningen

Het bruto investeringsbedrag is bepaald via een kostenraming die past bij het uitwerkingsniveau. De kostenraming is inclusief eventuele (bekende) verwervingskosten van de benodigde gronden. Van deze bruto raming zijn ontvangen bijdragen van derden en subsidies conform de wettelijke voorschriften afgetrokken, zodat de gemeentelijke netto bijdrage resteert. Van de investeringen in de openbare ruimte die al (deels) gerealiseerd zijn, is steeds de actuele boekwaarde opgenomen.

De gemeente streeft er naar om een zo realistisch mogelijk overzicht te geven van de investeringen die binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van deze nota zullen worden uitgevoerd. De investeringsprojecten onderverdeeld in drie groepen die ieder hun eigen mate van waarschijnlijk hebben. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen:

- A. Voorzieningen die reeds zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn;
- B. Voorzieningen die aannemelijk zijn;
- C. Voorzieningen met een beleidsvoornemen.

De totaalbedragen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

INDELING VOORZIENINGEN IN CATEGORIEËN

	Netto raming	Zekerheid	Opgenomen bedrag
Uitgevoerde of in uitvoering zijnde voorzieningen	€ 4.456.100	100%	€ 4.456.100
Aannemelijke voorzieningen	€ 9.484.200	80%	€ 7.587.360
Voorzieningen met een beleidsvoornemen	€ 330.000	35%	€ 115.500
Totaal	€ 14.270.300		€ 12.158.960

Onderstaand wordt dit toegelicht.

Uitgevoerde of in uitvoering zijnde voorzieningen

Investeringsprojecten in voorzieningen die reeds zijn uitgevoerd of in uitvoering: dit zijn investeringsprojecten die al gerealiseerd zijn of in uitvoering zijn of die reeds in de begroting opgenomen zijn en waarvan

dus met de nodige zekerheid gesteld kan worden dat ze werkelijk uitgevoerd worden. De realisatie ervan zal binnen een termijn van 10 jaar een feit zijn en de kosten ervan zijn inzichtelijk. Dit bedrag wordt voor 100% meegenomen in de berekening. Onder deze categorie zijn ook reeds gerealiseerde voorzieningen opgenomen.

Aannemelijke voorzieningen

Dit zijn investeringsprojecten die redelijkerwijs gerealiseerd zullen gaan worden. Deze voorzieningen worden nodig geacht om de toename van het bouwprogramma in de verschillende exploitatiegebieden te kunnen faciliteren. Hoewel het aannemelijk is dat deze voorzieningen gerealiseerd gaan worden, is er ook een kans dat deze investeringen niet (volledig) gerealiseerd worden of dat ze gerealiseerd worden in een andere variant dan die waar in de raming van uit is gegaan. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat zeker 80% van deze voorzieningen gerealiseerd zal worden.

Voorzieningen met een beleidsvoornemen

Dit vormt de minst zekere groep van de investeringsprojecten. Toch valt te verwachten dat een aanzienlijk deel van deze voorzieningen toch gerealiseerd gaat worden, aangezien er vanuit beleid van de gemeente op wordt gestuurd. De toerekening van deze categorie voorzieningen gebeurt op voorzichtige wijze. De gemeente gaat er vanuit dat 35% van de geraamde netto investeringen zal worden gerealiseerd binnen een termijn van 10 jaar.

Stap 3: Koppelen van de voorzieningen aan de toe te rekenen exploitatiegebieden

Voor het kunnen toerekenen van Gebiedsoverstijgende kosten aan de verschillende deelgebieden, is het noodzakelijk dat er een samenhang aanwezig is tussen de gebiedsoverstijgende kosten en de gebieden waar nieuw bouwprogramma wordt verwacht. De gemeente SWF is daartoe onderverdeeld in zes deelgebieden, deze zijn hier onder afgebeeld.



De hierboven aangegeven gebiedsindeling wijkt af van de gebiedsindeling in de Omgevingsvisie. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de gebiedsindeling in de Omgevingsvisie niet optimaal is voor deze nota kostenverhaal. Dat komt doordat de Omgevingsvisie is ingedeeld op andere overwegingen dan de 'kostendragers' (nieuwbouwprojecten die bijdragen) of de 'kostenvragers' (gebiedsoverstijgende investeringen) waarvan de nota kostenverhaal uitgaat.

Voor de gebiedsindeling in de nota is daarom gekozen voor de beleidsmatige gebiedsindeling volgens het meeste recente woononderzoek. Deze keuze is ingegeven doordat aan nieuwbouw van woningen verreweg de grootste toerekening van kosten en kostenverhaal zal plaatsvinden. De gebiedsindeling in de nota kostenverhaal is daarmee gebaseerd op de kostendragers: de nieuwbouwprojecten waaruit een financiële bijdrage wordt gevraagd. Dit levert een goed te onderbouwen kostentoerekening.

Profijt en toerekenbaarheid

Per voorziening / ruimtelijke ontwikkeling is aangegeven waar in de gemeente men profijt ondervindt van de aanleg van deze voorziening, en waar deze toerekenbaar is aan het betreffende deelgebied. Dat kan variëren van één enkel (deel)gebied tot meerdere of zelfs alle deelgebieden. In dat laatste geval heeft feitelijk de hele gemeente profijt van de voorziening, en is de toerekenbaarheid ook voor alle deelgebieden. In bijlage 1 is voor elke gebiedsoverstijgende investering aangegeven welke deelgebieden er profijt van hebben, en tegelijk aan welke deelgebieden ze toerekenbaar zijn.

Stap 4: Verdeling van de investeringen tussen bestaande steden en dorpen en de nieuwe exploitatiegebieden, weging naar opbrengend vermogen

Proportionaliteit

De proportionaliteit is bepaald door:

- de kosten te verdelen tussen de bestaande steden en dorpen en de toekomstige toevoegingen (uitbreiding) van bebouwing;
- rekening te houden met verschillen in het opbrengend vermogen tussen woningbouw, commerciële ruimte en bedrijventerrein.

In de onderstaande twee tabellen zijn de oppervlakten weergegeven van het verwachte nieuwe programma, en van het bestaande programma.

NIEUW PROGRAMMA

Deelgebied	Wonen	Commerciële functies	Bedrijventerrein
	m2 BVO	m2 BVO	m2 uitgeefbaar
Deelgebied 1 Noordwest	61.251	203	22.000
Deelgebied 2 Noordoost	40.344	134	22.000
Deelgebied 3 Zuidwest	68.405	227	22.000
Deelgebied 4 Zuidoost	57.338	190	22.000
Deelgebied 5 Sneek, buitengebied	238.603	790	250.000
Deelgebied 6 Bolsward	40.223	133	22.000
Totaal	506.163	1.676	360.000

BESTAAND PROGRAMMA

Deelgebied	Wonen	Commerciële functies	Bedrijventerrein
	m2 BVO	m2 BVO	m2 uitgeefbaar
Deelgebied 1 Noordwest	1.473.020	6.982	474.900
Deelgebied 2 Noordoost	867.955	4.114	233.000
Deelgebied 3 Zuidwest	814.607	3.861	284.600
Deelgebied 4 Zuidoost	2.167.052	10.272	2.058.500
Deelgebied 5 Sneek, buitengebied	2.992.825	14.186	1.914.700
Deelgebied 6 Bolsward	816.213	3.869	713.400
Totaal	9.131.672	43.283	5.679.100

In de tabel hier onder zijn de bovenstaande twee tabellen opgeteld. Dit geeft het verwachte totale ruimtelijke programma aan het einde van de beleidsperiode.

TOTAAL PROGRAMMA; BESTAAND EN NIEUW

Deelgebied	Wonen m2 BVO	Commerciële functies m2 BVO	Bedrijven- terrein m2 uitgeefbaar
Deelgebied 1 Noordwest	1.534.271	7.185	496.900
Deelgebied 2 Noordoost	908.299	4.248	255.000
Deelgebied 3 Zuidwest	883.012	4.088	306.600
Deelgebied 4 Zuidoost	2.224.390	10.462	2.080.500
Deelgebied 5 Sneek, buitengebied	3.231.428	14.976	2.164.700
Deelgebied 6 Bolsward	856.436	4.002	735.400
Totaal	9.637.835	44.960	6.039.100

De programma's zijn daarna gewogen met een factor die gebaseerd is op de gemiddelde WOZ-waarde van de verschillende functies van het bestaande vastgoed in de gemeente SWF. Daarmee wordt uiting gegeven aan het verschil in opbrengend vermogen tussen woningbouw, commerciële ruimte en bedrijventerrein.

Functie	Wonen	Commerciële functies	Bedrijven- terrein
Wegingsfactoren	1,00	0,36	0,13

Een m2 woningbouw krijgt in de verdeling 100% van de kosten, een m2 commerciële ruimte 36% en een m2 bedrijventerrein 13%. Door de functies te wegen, worden de vierkante meters van verschillende functies ook onderling vergelijkbaar.

De wegingsfactoren worden toegepast op de vierkante meters bestaand en nieuw programma. Dit resulteert in vierkante meters gewogen programma, voor nieuw en bestaand. Dit is weergegeven in de onderstaande tabel.

GEWOGEN PROGRAMMA

Deelgebied	Bestaand gewogen programma m2	Nieuw gewogen programma m2	Totaal gewogen programma m2
Deelgebied 1 Noordwest	1.535.032	64.080	1.599.112
Deelgebied 2 Noordoost	898.627	43.149	941.776
Deelgebied 3 Zuidwest	851.654	71.243	922.897
Deelgebied 4 Zuidoost	2.428.671	60.163	2.488.834
Deelgebied 5 Sneek, buitengebied	3.237.832	270.211	3.508.043
Deelgebied 6 Bolsward	906.992	43.027	950.019
Totaal	9.858.807	551.873	10.410.680

De eenheid 'm2 gewogen programma' betekent dat het niet meer gaat om vierkante meters vloeroppervlak of bedrijventerrein. Het gaat om vierkante meters 'gewogen programma'. Deze vierkante meters zijn daarmee voor de onderscheiden functies vergelijkbaar gemaakt, en kunnen bij elkaar opgeteld worden. Voor het bepalen van een bijdrage voor een project, is het daarom nodig dat voor dat project de vierkante meters per functie (wonen, commerciële ruimte, bedrijventerrein) eerst worden gewogen, met de bij elke functie behorende wegingsfactor.

Stap 5: Berekening van de bijdrage per deelgebied

Per deelgebied is berekend welk deel van de investeringen aan het nieuw bouwprogramma wordt toegerekend, en welk deel aan de bestaande stad (= de gemeente). Verreweg het grootste deel van de

investeringen blijft voor rekening van de gemeente, omdat er meer bestaand programma is dan nieuw programma. De verdeling staat in de tabel hier onder.

BIJDRAGE UIT NIEUW EN BESTAAND PROGRAMMA

Deelgebied	Bijdrage uit nieuw programma	Bijdrage voor bestaand programma	Totaal toegerekende investeringen
Deelgebied 1 Noordwest	€ 79.730		
Deelgebied 2 Noordoost	€ 17.230		
Deelgebied 3 Zuidwest	€ 267.771		
Deelgebied 4 Zuidoost	€ 39.790		
Deelgebied 5 Sneek, buitengebied	€ 177.804		
Deelgebied 6 Bolsward	€ 107.343		
Totaal	€ 689.668	€ 11.469.292	€ 12.158.960

Vervolgens is het totaal van het aan het nieuwe programma toerekenbare deel van de investeringen gedeeld door de gewogen m² nieuw programma in dat deelgebied. Dit resulteert in een tarief per gewogen m² nieuw bouwprogramma, voor elk deelgebied. Zie de onderstaande tabel.

BIJDRAGE PER M2 NIEUW GEWOGEN PROGRAMMA

Deelgebied	Bijdrage uit nieuw programma	Nieuw gewogen programma m2	Bijdrage per m2 gewogen programma €
Deelgebied 1 Noordwest	€ 79.730	64.080	1,24
Deelgebied 2 Noordoost	€ 17.230	43.149	0,40
Deelgebied 3 Zuidwest	€ 267.771	71.243	3,76
Deelgebied 4 Zuidoost	€ 39.790	60.163	0,66
Deelgebied 5 Sneek, buitengebied	€ 177.804	270.211	0,66
Deelgebied 6 Bolsward	€ 107.343	43.027	2,49
Totaal	€ 689.668		

Stap 6: Berekening van de bijdrage per Bouwplan en initiatief

Voor ieder die nieuw programma toevoegt aan de bestaande stad of dorp, wordt met de bovenstaande tarieven de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten bepaald.

Dit is voor de onderdelen A. Kosten voor bovenwijkse voorzieningen, en B. Bovenplanse kosten. Daarbij komt nog een bijdrage voor onderdeel C. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Daarvoor wordt een tarief uitgewerkt in een volgende hoofdstuk. Verderop worden rekenvoorbeelden gegeven van de totale bijdrage, voor de onderdelen A, B en C opgeteld.

Stap 7: Doelbestemming van de verkregen bijdrage en waarborgen dat de verkregen bijdrage wordt besteed aan de bestedingsvoornemens

Omdat de bedragen die van de particuliere exploitanten worden ontvangen bestemd zijn voor aangewezen bestedingen, zijn deze middelen niet vrij aanwendbaar. Middelen van derden met een bestedingsverplichting worden doorgaans in een voorziening (fonds) verantwoord. De bijdragen aan kostenverhaal die van derden worden ontvangen, worden gestort in de betreffende voorzieningen. Deze voorzieningen krijgen een specifieke bestedingsfunctie en kunnen niet voor andere doeleinden worden ingezet.

Door de gemeenteraad worden de volgende voorzieningen (fondsen) ingesteld:

1. Infrastructuur;
2. Herinrichting stad en dorp (openbare voorzieningen, herstructureren);
3. Recreatie (o.a. fietspaden);

4. Klimaatadaptatie en -mitigatie, groen en water.

Toevoegingen

Ontvangen bijdragen worden aan de voorzieningen toegevoegd, met de onderstaande verdeelsleutel.

FONDSEN

Naam fonds	Voorbeelden	Bovenwijken en bovenplans	%	Ruimtelijke ontwikkelingen (R.O.)	%
1. Infrastructuur	Wegen, kruisingen, rotondes, bruggen en tunnels, vaarroutes	7.255.160	60%	1.375.000	17%
2. Herinrichting stad en dorp	Openbare voorzieningen, centrum-, stations- winkelgebieden	3.175.700	26%	440.000	5%
3. Recreatie en cultuur	Fietspaden, water-/oeverrecreatie, musea, toeristische voorzieningen	1.464.100	12%	2.574.000	31%
4. Klimaatadaptatie en - mitigatie, groen en water	Waterberging, -afvoer, boomaanplant tegen hitte	264.000	2%	3.901.618	47%
Totaal		12.158.960	100%	8.290.618	100%

Onttrekkingen

De onttrekkingen uit deze voorziening vinden plaats op basis van een dekkingsvoorstel dat hoort bij een investeringsbesluit. De raad neemt investeringsbesluiten. Het college legt aan de raad verantwoording af over de stortingen in het fonds, de onttrekkingen uit het fonds, en de stand van het fonds.

4.2 Structuurvisie

Door de gemeente SWF is een Structuurvisie vastgesteld. Deze Structuurvisie heeft als naam 'Omgevingsvisie' aangezien de gemeente hiermee reeds heeft voorgesorteerd op de Ow. In de Structuurvisie is beleidsmatig onderbouwd voor welke Gebiedsoverstijgende kosten dan wel ruimtelijke initiatieven een bijdrage wordt gevraagd van een marktpartij. Deze Structuurvisie wordt uitgebreid met een bijlage en tegelijkertijd vastgesteld met deze nota. Vervolgens zal de Structuurvisie zo vaak als noodzakelijk is worden geactualiseerd.

4.3 Actualisatie

Vanwege het dynamische karakter van de bovenwijkse voorzieningen, kosten en de Ruimtelijke ontwikkelingen (de Gebiedsoverstijgende kosten), dient er regelmatig een actualisatie plaats te vinden. Onderdeel van deze actualisatie kunnen zijn:

- Het aanpassen van de lijst van investeringsprojecten, waar nieuwe projecten bij kunnen komen en ook projecten af kunnen vallen;
- De mate van waarschijnlijkheid van de bovenwijkse voorzieningen, door een verandering in de planvormingsfase, uitwerking van de investering en/of zekerheid van de realisatie ervan;
- Het voorgenomen te realiseren bouwprogramma in m² gebouw aan woningen, kantoren en commerciële functies en m² uitgeefbaar terrein aan bedrijventerreinen in de gebiedsontwikkelingen;
- Wijzigingen in de methodiek voor de berekening van de bijdrage en/of wijziging van de tarieven.

5. Tarief ruimtelijke ontwikkelingen

Gebiedsoverstijgende kosten bestaan uit de volgende onderdelen:

- A. Kosten voor bovenwijkse voorzieningen;
- B. Bovenplanse kosten;
- C. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

De onderdelen A. Kosten voor bovenwijkse voorzieningen, en B. Bovenplanse kosten, zijn hiervoor uitgewerkt. Onderdeel C. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wordt in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen gelden niet de drie wettelijke criteria Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit, de P.T.P.-criteria. Wel is het voor het verhalen van kosten van ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk dat er een structuurvisie is vastgesteld. Daarin moeten de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen. De gemeenteraad heeft al een Structuurvisie vastgesteld. De raad stelt bij de bestaande structuurvisie een bijlage vast, met de gebiedsoverstijgende projecten waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. De in de Structuurvisie opgenomen projecten hebben betrekking op onder andere:

1. Infrastructuur;
2. Herinrichting stad en dorp (openbare voorzieningen, herstructureringen);
3. Recreatie (o.a. fietspaden);
4. Klimaatadaptatie en -mitigatie, groen en water.

De bijlage bij de structuurvisie geeft aan:

1. De voorgenomen bestedingen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling
2. De betalende gebieden
3. De samenhang tussen beide

Dit is opgenomen in bijlage 1. Alle bedragen zijn exclusief btw.

5.1 Toerekening

Voor de genoemde ruimtelijke ontwikkelingen wordt in anterieure overeenkomsten over bouwplannen een door de initiatiefnemer te betalen bijdrage vastgelegd, van 7,50% over de normatief berekende grondwaarde. Dit tarief en de grondslag, de normatief bepaalde grondwaarde, worden hierna toegelicht.

5.2 Tarief

Deze bijdrage is niet onderbouwd vanuit de drie criteria van Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit (P.T.P.-criteria), omdat dit voor ruimtelijke ontwikkelingen niet hoeft. Wel is in bijlage 1 de relatie met de verwachte nieuwe bouwplannen omschreven.

Het gekozen percentage van 7,50% is onderbouwd vanuit bestaand onderzoek waarin de waardeverhoging van vastgoed in de nabijheid van groen wordt aangetoond²⁹.

Dit effect is ook geconstateerd bij uitvoeren van investeringen zoals het aanleggen van een nieuwe rondweg, ondertunneling van een weg of spoorlijn. Ook dit verbetert de leefbaarheid door het verbeteren van de mobiliteit en het verminderen van geluidsoverlast en luchtvervuiling door verkeer³⁰.

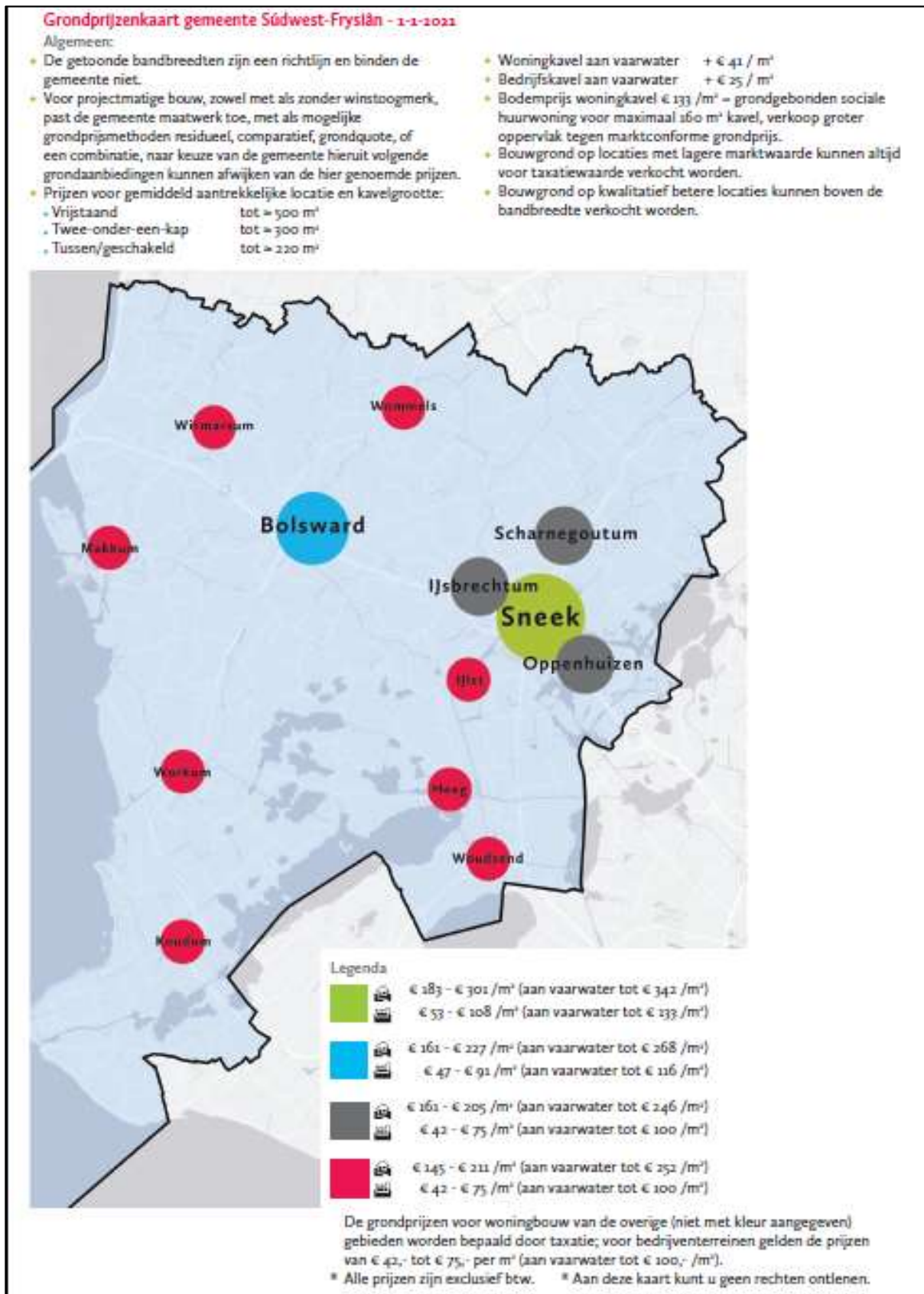
Het is redelijk om aan te nemen dat andere openbare voorzieningen een soortgelijk effect hebben.

²⁹ <https://research.rug.nl/en/publications/rethinking-the-economic-valuation-of-natural-land-spatial-analyse>

³⁰ <https://www.cpb.nl/profijt-en-bekostiging-van-ruimtelijke-ontwikkeling>

5.3 Grondslag: normatief bepaalde grondwaarde

De normatief bepaalde grondwaarde wordt bepaald uit de laatst vastgestelde Nota grondprijzen. In de Nota grondprijzen zijn bandbreedten in de grondprijzen per gebied opgenomen. De onderstaande kaart is een voorbeeld, deze kaart wijzigt periodiek tegelijk met de Nota grondprijzen.



Voor de overige (niet met kleur aangegeven) gebieden wordt de bandbreedte van de rood gekleurde gebieden aangehouden: Workum, Koudum, Als grondslag wordt gekozen de bovenkant van de aangegeven bandbreedte.

Voorbeeld: uitgaande van de boven afgebeelde kaart met bandbreedten, voor een woningbouwproject in Workum, niet aan vaarwater, is de normatief bepaalde grondwaarde € 211 per m² kavel en in Sneek € 301 per m² kavel.

5.4 Rekenvoorbeeld bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Voor een woningbouwproject van twee woningen in Workum, met een totaal kaveloppervlak van 2 woningen x 180 m² kavel per woning is 360 m², wordt de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling als volgt bepaald.

- Normatieve grondprijs Workum € 211 per m² kavel
- Totaal kaveloppervlak 360 m²
- De normatieve grondwaarde is € 211/m² x 360 m² is € 75.960
- Tarief 7,50%
- De bijdrage is dan 7,50% x € 75.960 is € 5.697 voor het hele project, of € 2.849 per woning

Bij deze bijdrage ruimtelijke ontwikkeling komt nog de bijdrage bovenwijkse voorziening en bovenplanse kosten, in een eerder hoofdstuk onderbouwd.

6. Voorbeelden berekening bijdrage

Hieronder is voor de drie onderscheiden functies wonen, commerciële ruimte en bedrijventerrein een voorbeeldberekening van de totale bijdrage weergegeven. De voorbeelden bestaan uit een enkele functie: wonen, commerciële ruimte of bedrijventerrein. Bij projecten waarbinnen verschillende functies worden toegevoegd, vindt de berekening van de bijdrage op dezelfde manier plaats, waarbij de bijdragen van de verschillende functies worden opgeteld.

Gebruikte afkortingen:

GBO Gebruiksoppervlak, beloopbaar oppervlak

BVO Bruto vloeroppervlak, buitenomtrek muur over alle bouwlagen

VVO Verhuurbaar vloeroppervlak, beloopbaar oppervlak commerciële ruimte

De oppervlaktebegrippen zijn bij benadering geduid, hiervoor gelden normen. Alle bedragen zijn exclusief btw.

Voorbeeld 1, woning in Sneek

De totale bijdrage bestaat uit twee onderdelen:

1. Bijdrage bovenwijks / bovenplans
2. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (R.O.)

1. Bijdrage bovenwijks

Voor de bijdrage bovenwijks wordt eerst het gewogen programma in m² bepaald. Dit volgt uit de m² bruto vloeroppervlak van het project (159 m² BVO) vermenigvuldigd met het gewicht voor de functie woningbouw (1,0). Het gewogen programma blijft dan 159 m². Het gewogen programma (159 m²) maal het tarief voor het betreffende deelgebied (€ 0,66 per m² gewogen programma, zie de tabel in paragraaf 4.1 stap 5) geeft een bijdrage bovenwijks van € 104.

2. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (R.O.)

Voor de bijdrage R.O. wordt eerst de normatieve grondprijs bepaald. Deze volgt uit de Nota grondprijzen en is in het voorbeeld € 301 per m² kavel. De normatieve grondwaarde is de normatieve grondprijs (€ 301 per m²) maal de kavelgrootte of uitgeefbaar oppervlak (180 m²), is € 54.180. De normatieve grondwaarde (€ 54.180) maal het tarief van 7,50% resulteert in de bijdrage R.O. van € 4.064.

Totale bijdrage

De totale bijdrage gebiedsoverstijgende kosten is de optelling van de bijdrage bovenwijks (€ 104) en de bijdrage R.O. (€ 4.064), deze is € 4.168. Een samenvatting van de berekening is weergegeven in de onderstaande tabel.

Woning	
Plaats	Sneek
Deelgebied	Sneek+
Grootte m2 GBO	121
Grootte m2 BVO bij GBO-BVO verhouding 76% (aannee)	159
Gewicht woningbouw	1,0
Gewogen programma m2	159
Grootte kavel m2	180
Grondprijs Sneek bovenkant bandbr.* € / m2	€ 301
Grondwaarde woning normatief	€ 54.180
Tarief bijdrage bovenwijken € / m2 programma	€ 0,66
Tarief bijdrage R.O. % x € grondwaarde	7,50%
Bijdrage bovenwijken € 0,66 x 159 = € 104	
Bijdrage R.O. 7,50% x € 54.180 = € 4.064	
Totale bijdrage	€ 4.168

* Nota grondprijzen 2021, werkelijke prijs vaststellen met geldende nota

Voorbeeld 2, woning in Workum

Een vergelijkbare berekening als in het vorige voorbeeld, maar voor een woning in een ander deelgebied. Het tarief bovenwijken/bovenplannen is hier hoger vanwege de hogere gebiedsoverstijgende kosten in dit gebied. De normatieve grondprijs is lager dan in Sneek.

Woning	
Plaats	Workum
Deelgebied	Zuidwest
Grootte m2 GBO	140
Grootte m2 BVO bij GBO-BVO verhouding 76% (aannee)	184
Gewicht woningbouw	1,0
Gewogen programma m2	184
Grootte kavel m2	180
Grondprijs Workum bovenkant bandbr.* € / m2	€ 211
Grondwaarde woning	€ 37.980
Tarief bijdrage bovenwijken € / m2 programma	€ 3,76
Tarief bijdrage R.O. % x € grondwaarde	7,50%
Bijdrage bovenwijken € 3,76 x 184 = € 692	
Bijdrage R.O. 7,50% x € 37.980 = € 2.849	
Totale bijdrage	€ 3.541

* Nota grondprijzen 2021, werkelijke prijs vaststellen met geldende nota

Voorbeeld 3, commerciële ruimte in Sneek

De totale bijdrage bestaat uit twee onderdelen:

1. Bijdrage bovenwijken / bovenplannen
2. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (R.O.)

1. Bijdrage bovenwijken

Voor de bijdrage bovenwijken wordt eerst het gewogen programma in m2 bepaald. Dit volgt uit de m2 bruto vloeroppervlak van het project (889 m2 BVO) vermenigvuldigd met het gewicht voor de functie

commerciële ruimte (0,36). De functie commerciële ruimte heeft minder opbrengend vermogen dan woningbouw en hoeft daardoor minder bij te dragen. Het gewogen programma is 319 m2. Het gewogen programma (319 m2) maal het tarief voor het betreffende deelgebied (€ 0,66 per m2 gewogen programma) geeft de bijdrage bovenwijks/bovenplans van € 210.

2. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (R.O.)

Voor de bijdrage R.O. wordt eerst de normatieve grondprijs bepaald. Deze volgt uit de Nota grondprijzen en is in het voorbeeld € 368 per m2 BVO. De normatieve grondwaarde is de normatieve grondprijs (€ 368 per m2 BVO) maal het bruto vloeroppervlak (889 m2 BVO), is € 327.111. De normatieve grondwaarde (€ 327.111) maal het tarief van 7,50% resulteert in de bijdrage R.O. van € 24.533.

Totale bijdrage

De totale bijdrage gebiedsoverstijgende kosten is de optelling van de bijdrage bovenwijks (€ 210) en de bijdrage R.O. (€ 24.533) , deze is € 24.743. Een samenvatting van de berekening is weergegeven in de onderstaande tabel.

Commerciële ruimte	
Plaats	Sneek
Deelgebied	Sneek+
Grootte m2 WO	800
Grootte m2 BVO bij VVO-BVO verhouding 90% (aannee)	889
Gewicht commerciële ruimte	0,36
Gewogen programma m2	319
Minimale grondprijs* € / m2	€ 368
Grondwaarde commerciële ruimte	€ 327.111
Tarief bijdrage bovenwijks € / m2 programma	€ 0,66
Tarief bijdrage R.O. % x € grondwaarde	7,50%
Bijdrage bovenwijks	€ 0,66 x 319 = € 210
Bijdrage R.O.	7,50% x € 327.111 = € 24.533
Totale bijdrage	€ 24.743

* Nota grondprijzen 2021, werkelijke prijs vaststellen met geldende nota

Voorbeeld 4, bedrijventerrein in Makkum

De totale bijdrage bestaat uit twee onderdelen:

1. Bijdrage bovenwijks / bovenplans
2. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (R.O.)

1. Bijdrage bovenwijks

Voor de bijdrage bovenwijks wordt eerst het gewogen programma in m2 bepaald. Dit volgt uit de m2 uitgeefbaar bedrijventerrein van het project (3.000 m2 BVO) vermenigvuldigd met het gewicht voor de functie bedrijventerrein (0,13). De functie bedrijventerrein heeft minder opbrengend vermogen dan woningbouw en hoeft daardoor minder bij te dragen. Het gewogen programma komt uit op 376 m2. Het gewogen programma (376 m2) maal het tarief voor het betreffende deelgebied (€ 1,24 per m2 gewogen programma) geeft de bijdrage bovenwijks/bovenplans van € 468.

2. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (R.O.)

Voor de bijdrage R.O. wordt eerst de normatieve grondprijs bepaald. Deze volgt uit de Nota grondprijzen en is in het voorbeeld € 75 per m2 bedrijfskavel. De normatieve grondwaarde is de normatieve grondprijs (€ 75 per m2) maal de m2 uitgeefbaar bedrijventerrein (3.000 m2), is € 225.000. De normatieve grondwaarde (€ 225.000) maal het tarief van 7,50% resulteert in de bijdrage R.O. van € 16.875.

Totale bijdrage

De totale bijdrage gebiedsoverstijgende kosten is de optelling van de bijdrage bovenwijks (€ 468) en de bijdrage R.O. (€ 16.875) , is € 17.343. Een samenvatting van de berekening is weergegeven in de onderstaande tabel.

Bedrijventerrein	
Plaats	Makkum
Deelgebied	Noordwest
Grootte kavel m2	3.000
Gewicht bedrijventerrein	0,13
Gewogen programma m2	376
Grondprijs Makkum bovenkant bandbr.* € / m2	€ 75
Grondwaarde bedrijfskavel	€ 225.000
Tarief bijdrage bovenwijks € / m2 programma	€ 1,24
Tarief bijdrage R.O. % x € grondwaarde	7,50%
<hr/>	
Bijdrage bovenwijks	€ 1,24 x 376 = € 468
Bijdrage R.O.	7,50% x € 225.000 = € 16.875
Totale bijdrage	€ 17.343

** Nota grondprijzen 2021, werkelijke prijs vaststellen met geldende nota*

7. Uitzonderingen

7.1 Sociale huurwoningen

Voor sociale huurwoningen wordt geen bijdrage voor gebiedsoverstijgende investeringen vastgesteld. De exploitatie van sociale huurwoningen is financieel niet tegen marktconform rendement haalbaar.

Het moet hierbij gaan om sociale huurwoningen die direct vanaf de realisatie door een woningcorporatie worden geëxploiteerd voor tenminste 15 jaar. Andere partijen dan woningcorporaties kunnen ook huurwoningen realiseren met een huur beneden de maximale huurprijsgrens voor sociale huur. Deze woningen worden in dit opzicht niet gezien als sociale huurwoningen. Voor deze woningen geldt dan ook geen uitzondering, hiervoor wordt wel een bijdrage in de gebiedsoverstijgende kosten overeengekomen. Er wordt van uitgegaan dat deze woningen tegen een marktconform rendement worden verhuurd, en dat de bijdrage financieel haalbaar is.

Redenen om de uitzondering te beperken tot woningcorporaties zijn onder andere:

- **Woningcorporaties zijn gebonden aan toewijzingsregels, andere partijen niet**
Marktpartijen kunnen selecteren op huurders met laag risico, door een minimale inkomenseis te stellen. De huur kan dan wel beneden de sociale huurgrens liggen, maar een deel van de doelgroep kan toch worden uitgesloten. Woningcorporaties zijn verplicht te selecteren op huurders tot een maximale inkomenseis, bij woningcorporaties is het daarmee zeker dat zij woningen verhuren aan de doelgroep voor sociale huurwoningen.
- **Woningcorporaties zijn gebonden aan een betaalbare maximale huurverhoging**
Voor marktpartijen geldt dit op het moment van schrijven ook, maar zij mogen substantieel meer verhogen dan woningcorporaties. Dit kan voor de doelgroep van sociale huurwoningen al snel tot een betaalbaarheidsprobleem leiden, in het geval van zittende huurders. In het geval van woningzoekenden in deze doelgroep leidt kan dit al snel leiden tot ontoegankelijkheid tot deze geliberaliseerde huurwoningen beneden de sociale huurgrens.
- **Een marktpartij die een huurwoning exploiteert beneden de maximale huurprijsgrens, behaalt een marktconform rendement**
Marktpartijen beginnen alleen aan de exploitatie van huurwoningen als het rendement voldoende is, in relatie tot de portefeuilledoelstelling. Een dergelijke verhuurexploitatie kan plaatsvinden voor een op zichzelf staand huurwoningcomplex, of als onderdeel van een grotere ontwikkeling en totaalconcept. Een lage huurprijs door marktpartijen, bij een marktconform rendement, is mogelijk door lage stichtingskosten in combinatie met weinig leegstandsrisico (vanwege de lage huur). Bijvoorbeeld nieuwbouw van zeer kleine en gestapelde woningen, of verbouw van oudere panden tegen lage kosten. In dat laatste geval krijgen de huurders soms hoge energielasten. Van sociale huurwoningen die uitsluitend worden toegewezen aan de doelgroep is dan geen sprake. Vanuit een marktconforme verhuurexploitatie is er voldoende financiële ruimte om een bijdrage te kunnen betalen.

7.2 Exploitatiegebieden met een financieel tekort

Voor exploitatiegebieden / nieuwbouwprojecten met een aantoonbaar financieel tekort wordt een lagere of geen bijdrage voor gebiedsoverstijgende investeringen overeengekomen. Hiervoor geldt de zogenaamde ‘macro-aftopping’: een exploitatiebijdrage wordt niet geheven als de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Het uitgangspunt is dan ook dat een bijdrage financieel wel mogelijk moet zijn.

Hierbij gaat het overigens veelal om projecten die zonder bijdrage al niet door een marktpartij worden geïnitieerd. Vaak is dan overheidssteun nodig, of het is de overheid zelf die het project initieert en het financiële tekort afdekt, waarbij vervolgens marktpartijen de uitvoering doen. Een financieel tekort wordt daarom niet snel aangenomen.

8. Taken en bevoegdheden

De taken en bevoegdheden op bestuurlijk en ambtelijk niveau zijn hier onder op hoofdlijnen in een tabel weergegeven.

Activiteit	Bestuurlijk	Ambtelijk
Vastleggen van de bijdrage		
Aankondigen bij de grondeigenaar dat gebiedsoverstijgende kosten worden verhaald, vastleggen in een overeenkomst ...	College	Projectmanager of lijnmedewerker
... of in een exploitatieplan	Raad	
Berekenen bijdrage gebiedsoverstijgende kosten		Planeconomie
Overeenkomst opstellen		Jurist
Innen en verdelen van de bijdrage		
Inningsopdracht geven voor de bijdrage		Projectmanager of lijnmedewerker
Na ontvangst van de bijdrage de verdeling tussen de fondsen aangeven bij Financiën		Planeconomie
Bijdragen boeken op de fondsen		Financiën
Investeringsdekking uit de fondsen		
Investeren volgens de doeleinden van de fondsen	Raad	Projectmanager of lijnmedewerker
Verantwoorden van de fondsen		
Jaarlijks overzicht van stortingen en investeringen in de fondsen, aan college en raad in jaarrekening, paragraaf grondbeleid	College	Planeconomie en Financiën

9. Omgevingswet

De regeling voor het verhalen van kosten zoals opgenomen in de Wro, zal worden vervangen door een nieuwe kostenverhaalsregeling in de Omgevingswet. De inwerkingtreding van de Omgevingswet zal een aantal keren uitgesteld. Bij het vaststellen van deze nota kostenverhaal is de verwachting dat de wet medio 2022 in werking zal treden.

Kostenverhaal is onder de Wro en het Bro verplicht en blijft dit ook onder de Omgevingswet. Met de komst van deze wet wordt de wettelijke verplichting van gemeentelijke kostenverhaal dus niet anders. Onder de Omgevingswet geldt eveneens dat het sluiten van een Anterieure (exploitatie)overeenkomst met een initiatiefnemer inzake het kostenverhaal, het uitgangspunt is.

Onder de Omgevingswet veranderen wel de benaming van de verschillende begrippen uit de Wro. De Structuurvisie gaat verdwijnen en wordt een 'omgevingsvisie' genoemd. Uit het overgangsrecht vloeit voort dat de Structuurvisie gelijk wordt gesteld met een omgevingsvisie. Daarnaast doet het omgevingsplan zijn intrede. In het omgevingsplan worden regels opgenomen voor het verhalen van kosten en een financiële bijdrage. Het omgevingsplan vervangt het exploitatieplan.

Daarnaast wordt onder de Omgevingswet onderscheiden naar het verhalen van kosten die vallen onder de kostensoortenlijst en het verhalen van een financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Omgevingswet gaan de bovenplanse kosten en bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen uit de Wro grotendeels op in de noemer "financiële bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen". Hiermee wordt de laatste categorie van kosten onder de Wro (bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen) onder de Omgevingswet ook publiekrechtelijk afdwingbaar voor overheden. De artikelen die het verhalen van kosten en de financiële bijdrage regelen, zijn opgenomen in paragraaf 13.6.1 t/m 13.6.2, te weten artikel 13.11 t/m artikel 13.24 van de Omgevingswet.

In de OW wordt de kostensoortenlijst, zoals wij die kennen uit het Bro, onderdeel van het Aanvullingsbesluit grondeigendom. Dit aanvullingsbesluit wordt aangevuld met actuele, voorkomende investeringen in het openbaar gebied. Hierbij valt te denken aan investeringen voor klimaatadaptie, energietransitie en nieuwe mobiliteitsconcepten.

Deze nota kostenverhaal is opgesteld op basis van de Wro / Bro, en zal eveneens worden toegepast bij het verhalen van kosten en het verhalen van een financiële bijdrage op basis van de Omgevingswet. Nadat deze wet in werking is getreden en de gemeente de nodige ervaring heeft opgedaan met het toepassen van deze wet, zal deze nota worden herschreven naar toepassing onder de Omgevingswet.

10. Bijlage 1: Lijst met gebiedsoverstijgende investeringen

BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN EN BOVENPLANSE VEREVENING
UITGEVOERDE OF IN UITVOERING ZIJNDE VOORZIENINGEN 100%

Naam voorziening	Omschrijving	Type	Fonds	Locatie	Investering	% toegerekend	Investering
Broereplein - gerealiseerd		Bovenwijkse voorziening	Herinrichting stad en dorp	Bolsward	€ 297.000	100%	€ 297.000
Sportcomplex Rolpeal Workum	Infrastructuur	Bovenwijkse voorziening	Recreatie en cultuur	Workum	€ 870.100	100%	€ 870.100
Projecten infrastructuur (Verkeer)							
Fietspad Warns-Stavoren	€ 900.000 totaal, € 540.000 gemeente, rest provincie Gereed	Bovenwijkse voorziening	Recreatie en cultuur		€ 594.000	100%	€ 594.000
Rondweg Hemelum	€ 1,9 investering, waarvan 50% provincie, € 950.000 gemeente Gereed	Bovenwijkse voorziening	Infrastructuur		€ 1.045.000	100%	€ 1.045.000
Rondweg Warns	N359. € 2,5 miljoen investering, € 1,5 miljoen gemeente, € 1 miljoen provincie, 2021 uitvoering	Bovenwijkse voorziening	Infrastructuur		€ 1.650.000	100%	€ 1.650.000
Totaal					€ 4.456.100		€ 4.456.100

AANNEMELIJKE VOORZIENINGEN 80%

Naam voorziening	Omschrijving	Type	Fonds	Locatie	Investering	% toegerekend	Investering
Bolsward Herinrichting binnenstad fase 1	Bedoeling is om samen met ondernemers, bewoners etc te komen tot een integrale visie en inrichting van de doorgaande route in de binnenstad van Bolsward. Het gaat hier om de doorgaande route van de binnenstad van Snekerpoort tot aan de Blauwpoortsbrug.	Bovenwijkse voorziening	Herinrichting stad en dorp	Bolsward	€ 660.000	80%	€ 528.000
Bolsward Herinrichting binnenstad fase 1	overige fasen	Bovenwijkse voorziening	Herinrichting stad en dorp		€ 1.804.000	80%	€ 1.443.200
Herstructurering Het Eiland Sneek	Sloop en renovatie van circa 300 woningen, verbetering van het openbaar gebied	Bovenplanse verevening	Herinrichting stad en dorp	Sneek	€ 440.000	80%	€ 352.000
Bolsward West (ontsluiting)	Het betreft de reconstructie van het huidige kruispunt Marnezijl, het ongelijkvloersmaken van fietspaden, een rotonde in de Harlingerstraat en een aansluiting van de Exmorraweg op de rotonde in de N359 zuidelijk van de A7.	Bovenwijkse voorziening	Infrastructuur	Bolsward	€ 880.000	80%	€ 704.000
Groene/recreatieve voorziening Bolsward Oost	Groen/recreatiegebied ten noorden van woonwijk Bolsward Oost	Bovenwijkse voorziening	Klimaatadaptatie en -mitigatie, groen en water	Bolsward	€ 330.000	80%	€ 264.000
Sneek stationsgebied fase 1 en 2	Het gaat bij fase 1 om het rechte trekken van het fietspad naast het busstation Sneek. Daarbij wordt ook gekeken naar een veilige fiets en loopverbinding naar de RSG. Fase 2 richt zich meer op het herinrichten van het busstation/-plein. Totale investering is ongeveer €1,5 miljoen, waarvan €400.000 door SWF zelf. Daarbij is ook nog eens €100.000 gereserveerd vanuit de Ontwikkelagenda als reserve.	Bovenwijkse voorziening	Herinrichting stad en dorp	Sneek	€ 440.000	80%	€ 352.000
Sneek stationsgebied fase 1 en 2	reserve		Herinrichting stad en dorp		€ 110.000	80%	€ 88.000
Hemmen III ontsluitingsweg etc.	Rondom de ontwikkeling van De Hemmen III dienen enkele investeringen in maatschappelijk nut te worden gedaan die buiten het plangebied vallen. Het gaat om de ontsluitingsweg, de recreatieve groenzone en een fietspad.	Bovenwijkse voorziening	Infrastructuur	Sneek	€ 3.280.200	80%	€ 2.624.160
Projecten infrastructuur (Verkeer)						80%	€ -
Fiets tunnel Bolsward Oost		Bovenwijkse voorziening	Infrastructuur	Bolsward	€ 990.000	80%	€ 792.000
Blauwhuis Vitusdyk - Verbetering verkeersveiligheid door aanleg plateau op kruising Vitusdyk - Sinsmar en verwijdering obstakel/versmalling.		Bovenwijkse voorziening	Infrastructuur		€ 275.000	80%	€ 220.000
Verkeersveiligheidsmaatregelen op diverse wegen - Bij onderhoudswerkzaamheden wordt naast het onderhoud verkeersveiligheidsmaatregelen meegenomen. Dit zijn drmpels/plateaus op kruisingen, overrijdbare doorgroeistenen langs wegen in het buitengebied, verbetering belijning ten gunste van fietsverkeer.		Bovenwijkse voorziening	Infrastructuur		€ 275.000	80%	€ 220.000
Totaal					€ 9.484.200		€ 7.587.360

VOORZIENINGEN MET EEN BELEIDSVORNEMEN 35%

Naam voorziening	Omschrijving	Type	Fonds	Locatie	Investering	% toegerekend	Investering
Sneek, IJlsterkade		Bovenwijkse voorziening	Herinrichting stad en dorp	Sneek	€ 330.000	35%	€ 115.500
Totaal					€ 330.000		€ 115.500
TOTAAL					€ 14.270.300		€ 12.158.960

BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN EN BOVENPLANSE VEREVENING

UITGEVOERDE OF IN UITVOERING ZIJNDE VOORZIENINGEN	100%
Naam voorziening	Omschrijving
Broereplein - gerealiseerd	
Sportcomplex Rolpeal Workum	Infrastructuur
Projecten infrastructuur (Verkeer)	
Fietspad Warns-Stavoren	€ 900.000 totaal, € 540.000 gemeente, rest provincie Gereed
Rondweg Hemelum	€ 1,9 investering, waarvan 50% provincie, € 950.000 gemeente Gereed
Rondweg Warns	N359. € 2,5 miljoen investering, € 1,5 miljoen gemeente, € 1 miljoen provincie, 2021 uitvoering
Totaal	

AANNEMELIJKE VOORZIENINGEN	80%
Naam voorziening	Omschrijving
Bolsward Herinrichting binnenstad fase 1	Bedoeling is om samen met ondernemers, bewoners etc te komen tot een integrale visie en inrichting van de doorgaande route in de binnenstad van Bolsward. Het gaat hier om de doorgaande route van de binnenstad van Snekerpoort tot aan de Blauwpoortsbrug.
Bolsward Herinrichting binnenstad fase 1	overige fasen
Herstructurering Het Eiland Sneek	Sloop en renovatie van circa 300 woningen, verbetering van het openbaar gebied
Bolsward West (ontsluiting)	Het betreft de reconstructie van het huidige kruispunt Marnezijl, het ongelijkvloersmaken van fietspaden, een rotonde in de Harlingerstraat en een aansluiting van de Exmorraweg op de rotonde in de N359 zuidelijk van de A7.
Groene/recreatieve voorziening Bolsward Oost	Groen/recreatiegebied ten noorden van woonwijk Bolsward Oost
Sneek stationsgebied fase 1 en 2	Het gaat bij fase 1 om het rechte trekken van het fietspad naast het busstation Sneek. Daarbij wordt ook gekeken naar een veilige fiets en loopverbinding naar de RSG. Fase 2 richt zich meer op het herinrichten van het busstation/-plein. Totale investering is ongeveer €1,5 miljoen, waarvan €400.000 door SWF zelf. Daarbij is ook nog eens €100.000 gereserveerd vanuit de Ontwikkelagenda als reserve.
Sneek stationsgebied fase 1 en 2	reserve
Hemmen III ontsluitingsweg etc.	Rondom de ontwikkeling van De Hemmen III dienen enkele investeringen in maatschappelijk nut te worden gedaan die buiten het plangebied vallen. Het gaat om de ontsluitingsweg, de recreatieve groenzone en een fietspad.
Projecten infrastructuur (Verkeer)	
	Fietstunnel Bolsward Oost
	Blauwhuis Vitusdyk - Verbetering verkeersveiligheid door aanleg plateau op kruising Vitusdyk - Sinsmar en verwijdering obstakel/versmalling.
	Verkeersveiligheidsmaatregelen op diverse wegen - Bij onderhoudswerkzaamheden wordt naast het onderhoud verkeersveiligheidsmaatregelen meegenomen. Dit zijn drmpels/plateaus op kruisingen, overrijdbare doorgroeistenen langs wegen in het buitengebied, verbetering belijning ten gunste van fietsverkeer.
Totaal	

VOORZIENINGEN MET EEN BELEIDSVORNEMEN	35%
Naam voorziening	Omschrijving
Sneek, IJlsterkade	
Totaal	

TOTAAL

TOEREKENING AAN TOEREKENINGSGEBIEDEN					
1. Noordwest	2. Noordoost	3. Zuidwest	4. Zuidoost	5. Sneek+	6. Bolsward
					x
x		x	x		
		x			
		x			
		x			

TOEREKENING AAN TOEREKENINGSGEBIEDEN					
1. Noordwest	2. Noordoost	3. Zuidwest	4. Zuidoost	5. Sneek+	6. Bolsward
x					x
x					x
				x	
x					x
				x	
	x		x	x	
					x
			x		
x	x	x	x	x	x

TOEREKENING AAN TOEREKENINGSGEBIEDEN					
1. Noordwest	2. Noordoost	3. Zuidwest	4. Zuidoost	5. Sneek+	6. Bolsward
				x	

BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN EN BOVENPLANSE VEREVENING

UITGEVOERDE OF IN UITVOERING ZIJNDE VOORZIENINGEN		100%
Naam voorziening	Omschrijving	
Broereplein - gerealiseerd		
Sportcomplex Rolpeal Workum	Infrastructuur	
Projecten infrastructuur (Verkeer)		
Fietspad Warns-Stavoren	€ 900.000 totaal, € 540.000 gemeente, rest provincie	Gereed
Rondweg Hemelum	€ 1,9 investering, waarvan 50% provincie, € 950.000 gemeente	Gereed
Rondweg Warns	N359. € 2,5 miljoen investering, € 1,5 miljoen gemeente, € 1 miljoen provincie, 2021 uitvoering	
Totaal		

AANNEMELIJKE VOORZIENINGEN		80%
Naam voorziening	Omschrijving	
Bolsward Herinrichting binnenstad fase 1	Bedoeling is om samen met ondernemers, bewoners etc te komen tot een integrale visie en inrichting van de doorgaande route in de binnenstad van Bolsward. Het gaat hier om de doorgaande route van de binnenstad van Snekerpoort tot aan de Blauwpoortsbrug.	
Bolsward Herinrichting binnenstad fase 1	overige fasen	
Herstructurering Het Eiland Sneek	Sloop en renovatie van circa 300 woningen, verbetering van het openbaar gebied	
Bolsward West (ontsluiting)	Het betreft de reconstructie van het huidige kruispunt Marnezijl, het ongelijkvloersmaken van fietspaden, een rotonde in de Harlingerstraat en een aansluiting van de Exmorraweg op de rotonde in de N359 zuidelijk van de A7.	
Groene/recreatieve voorziening Bolsward Oost	Groen/recreatiegebied ten noorden van woonwijk Bolsward Oost	
Sneek stationsgebied fase 1 en 2	Het gaat bij fase 1 om het rechte trekken van het fietspad naast het busstation Sneek. Daarbij wordt ook gekeken naar een veilige fiets en loopverbinding naar de RSG. Fase 2 richt zich meer op het herinrichten van het busstation/-plein. Totale investering is ongeveer €1,5 miljoen, waarvan €400.000 door SWF zelf. Daarbij is ook nog eens €100.000 gereserveerd vanuit de Ontwikkelagenda als reserve.	
Sneek stationsgebied fase 1 en 2	reserve	
Hemmen III ontsluitingsweg etc.	Rondom de ontwikkeling van De Hemmen III dienen enkele investeringen in maatschappelijk nut te worden gedaan die buiten het plangebied vallen. Het gaat om de ontsluitingsweg, de recreatieve groenzone en een fietspad.	
Projecten infrastructuur (Verkeer)		
	Fietstunnel Bolsward Oost	
	Blauwhuis Vitusdyk - Verbetering verkeersveiligheid door aanleg plateau op kruising Vitusdyk - Sinsmar en verwijdering obstakel/versmalling.	
	Verkeersveiligheidsmaatregelen op diverse wegen - Bij onderhoudswerkzaamheden wordt naast het onderhoud verkeersveiligheidsmaatregelen meegenomen. Dit zijn drmpels/plateaus op kruisingen, overrijdbare doorgroeistenen langs wegen in het buitengebied, verbetering belijning ten gunste van fietsverkeer.	
Totaal		

VOORZIENINGEN MET EEN BELEIDSVOORNEMEN		35%
Naam voorziening	Omschrijving	
Sneek, IJlsterkade		
Totaal		

TOTAAL

TOEREKENING AAN TOEREKENINGSGEBIEDEN NIEUW / TOTAAL GEWOGEN PROGRAMMA %						
1. Noordwest	2. Noordoost	3. Zuidwest	4. Zuidoost	5. Sneek+	6. Bolsward	Totaal
					4,53%	4,53%
1,28%		1,42%	1,20%			3,90%
		7,72%				7,72%
		7,72%				7,72%
		7,72%				7,72%

1. Noordwest	2. Noordoost	3. Zuidwest	4. Zuidoost	5. Sneek+	6. Bolsward	Totaal
2,51%					1,69%	4,20%
2,51%				7,70%	1,69%	7,70%
2,51%					1,69%	4,20%
					4,53%	4,53%
				7,70%		7,70%
				7,70%		7,70%
	0,62%		0,87%	3,89%		5,38%
					4,53%	4,53%
			2,42%			2,42%
0,62%	0,41%	0,68%	0,58%	2,60%	0,41%	5,30%
Totaal						

1. Noordwest	2. Noordoost	3. Zuidwest	4. Zuidoost	5. Sneek+	6. Bolsward	Totaal
				7,70%		7,70%

BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN EN BOVENPLANSE VEREVENING

UITGEVOERDE OF IN UITVOERING ZIJNDE VOORZIENINGEN	100%
Naam voorziening	Omschrijving
Broereplein - gerealiseerd	
Sportcomplex Rolpeal Workum	Infrastructuur
Projecten infrastructuur (Verkeer)	
Fietspad Warns-Stavoren	€ 900.000 totaal, € 540.000 gemeente, rest provincie Gereed
Rondweg Hemelum	€ 1,9 investering, waarvan 50% provincie, € 950.000 gemeente Gereed
Rondweg Warns	N359. € 2,5 miljoen investering, € 1,5 miljoen gemeente, € 1 miljoen provincie, 2021 uitvoering
Totaal	

AANNEMELIJKE VOORZIENINGEN	80%
Naam voorziening	Omschrijving
Bolsward Herinrichting binnenstad fase 1	Bedoeling is om samen met ondernemers, bewoners etc te komen tot een integrale visie en inrichting van de doorgaande route in de binnenstad van Bolsward. Het gaat hier om de doorgaande route van de binnenstad van Snekerpoort tot aan de Blauwpoortsbrug.
Bolsward Herinrichting binnenstad fase 1	overige fasen
Herstructurering Het Eiland Sneek	Sloop en renovatie van circa 300 woningen, verbetering van het openbaar gebied
Bolsward West (ontsluiting)	Het betreft de reconstructie van het huidige kruispunt Marnezijl, het ongelijkvloersmaken van fietspaden, een rotonde in de Harlingerstraat en een aansluiting van de Exmorraweg op de rotonde in de N359 zuidelijk van de A7.
Groene/recreatieve voorziening Bolsward Oost	Groen/recreatiegebied ten noorden van woonwijk Bolsward Oost
Sneek stationsgebied fase 1 en 2	Het gaat bij fase 1 om het rechte trekken van het fietspad naast het busstation Sneek. Daarbij wordt ook gekeken naar een veilige fiets en loopverbinding naar de RSG. Fase 2 richt zich meer op het herinrichten van het busstation/-plein. Totale investering is ongeveer €1,5 miljoen, waarvan €400.000 door SWF zelf. Daarbij is ook nog eens €100.000 gereserveerd vanuit de Ontwikkelagenda als reserve.
Sneek stationsgebied fase 1 en 2	reserve
Hemmen III ontsluitingsweg etc.	Rondom de ontwikkeling van De Hemmen III dienen enkele investeringen in maatschappelijk nut te worden gedaan die buiten het plangebied vallen. Het gaat om de ontsluitingsweg, de recreatieve groenzone en een fietspad.
Projecten infrastructuur (Verkeer)	
	Fietstunnel Bolsward Oost
	Blauwhuis Vitusdyk - Verbetering verkeersveiligheid door aanleg plateau op kruising Vitusdyk - Sinsmar en verwijdering obstakel/versmalling.
	Verkeersveiligheidsmaatregelen op diverse wegen - Bij onderhoudswerkzaamheden wordt naast het onderhoud verkeersveiligheidsmaatregelen meegenomen. Dit zijn drmpels/plateaus op kruisingen, overrijdbare doorgroeistenen langs wegen in het buitengebied, verbetering belijning ten gunste van fietsverkeer.
Totaal	

VOORZIENINGEN MET EEN BELEIDSVOORNEMEN	35%
Naam voorziening	Omschrijving
Sneek, IJlsterkade	
Totaal	

TOTAAL

TOEREKENING AAN TOEREKENINGSGBIEDEN NIEUW GEWOGEN PROGRAMMA €						
1. Noordwest	2. Noordoost	3. Zuidwest	4. Zuidoost	5. Sneek+	6. Bolsward	Totaal
€ 11.127		€ 12.371	€ 10.447		€ 13.451	€ 13.451
		€ 45.854				€ 45.854
		€ 80.669				€ 80.669
		€ 127.372				€ 127.372

1. Noordwest	2. Noordoost	3. Zuidwest	4. Zuidoost	5. Sneek+	6. Bolsward	Totaal
€ 13.273					€ 8.912	€ 22.185
€ 36.279					€ 24.360	€ 60.639
				€ 27.113		€ 27.113
€ 17.697					€ 11.883	€ 29.580
					€ 11.957	€ 11.957
				€ 27.113		€ 27.113
				€ 6.778		€ 6.778
	€ 16.319		€ 22.753	€ 102.192		€ 141.264
					€ 35.870	€ 35.870
			€ 5.318			€ 5.318
€ 1.354	€ 912	€ 1.506	€ 1.271	€ 5.710	€ 909	€ 11.662

TOTAAL PER TOEREKENINGSGBIED						
1. Noordwest	2. Noordoost	3. Zuidwest	4. Zuidoost	5. Sneek+	6. Bolsward	Totaal
€ 79.730	€ 17.230	€ 267.771	€ 39.790	€ 177.804	€ 107.343	€ 689.668

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Naam voorziening	Omschrijving	Functionele samenhang	Fonds	Investering
Energiebesparende openbare verlichting	Vervanging en verbetering openbare verlichting, verbetering betreft onder andere energiebesparend maken; € 1,4 miljoen totaal, waarvan € 0,4 miljoen verbetering	Klimaatmitigatie en verbetering openbare verlichting dragen bij aan de leefomgeving	Klimaatadaptatie en -mitigatie, groen en water	€ 440.000
Vergroting biodiversiteit en vergroening		Vergroening draagt bij aan de omgevingskwaliteit en gaat hittestress tegen, biodiversiteit geeft indirecte waarde	Klimaatadaptatie en -mitigatie, groen en water	€ 257.868
Versterking Friese IJsselmeerkust				
Bezoekerscentrum afsluitdijk	Locatie Kornwerderzand. Cultuur, toerisme. Gereed	De culturele en toeristische waarde bestrijkt het gebied van de hele gemeente	Recreatie en cultuur	€ 275.000
Fietspad Warns-Stavoren	€ 900.000 totaal, € 540.000 gemeente, rest provincie Gereed	Fietsroute die voor recreatief en functioneel gebruik waarde toevoegt voor het hele grondgebied	Recreatie en cultuur	€ 594.000
Impuls kwaliteitsgeld kernen	De middelen worden als volgt benut: Verkeersmaatregelen; Onderhoud uitvoeren vanuit wensen van het dorp; Leefbaarheid, kleine wensen, bijvoorbeeld parkeerplekken		Herinrichting stad en dorp	€ 440.000
Fietspaden	Realisatie van veilige fietspaden. Er is een lijst van ongeveer 50 fietsverbindingen, met prioritering. Keuze raad is gevallen op (budgetverdeling 50/50): 1 Poppenwier - Terzool - Sibrandaburen 4 Nijland viaduct A7 Remswerderleane - Hottingawei	Fietsroutes die voor recreatief en functioneel gebruik waarde toevoegen voor het hele grondgebied	Recreatie en cultuur	€ 275.000
IJsselmeerkust De Nieuwe Afsluitdijk (DNA)				
Personele inzet	Personele inzet is een voorwaarde voor ontvangst bijdragen van andere overheden	Voorwaarde voor de onderstaande investeringen en ontvangst van financiële bijdragen daarvoor	Klimaatadaptatie en -mitigatie, groen en water	€ 343.750
Sluis Kornwerderzand	Het sluisencomplex bij Kornwerderzand is aan het einde van haar levensduur en moet op verschillende punten vernieuwd worden. Sluis incl. beleefconcept (bezoekers, toerisme, cultuur) Sluis dieper en breder dus grotere schepen, jachtbouwers IJsselmeer hebben profijt, werkgelegenheid	Werkgelegenheid, recreatieve en toeristische waarde voor gehele gemeente	Infrastructuur	€ 1.375.000
Programmatische Aanpak Grote Wateren (PAGW)	Soort werken: erosie tegengaan + koppelingen andere aspecten toerisme, recreatie Gebied: IJsselmeerkust Gemeentelijke bijdrage is gereserveerd 1e tranche 2024-2025 gereed Kans van doorgaan 90%	Zowel klimaatadaptatie als toerisme en recreatie, voegen waarde toe voor alle bouwplannen in de gemeente	Klimaatadaptatie en -mitigatie, groen en water	€ 1.540.000
Versterking Friese IJsselmeerkust		Klimaatadaptatie op grote schaal, voegt waarde toe voor alle bouwplannen in de gemeente	Klimaatadaptatie en -mitigatie, groen en water	€ 1.320.000
Fietspad kop afsluitdijk-Makkum	€ 2 mio investering, € 1 mio gemeente, vastgelegd in ambitiekaart DNA door stuurgroep incl afvaardiging SWF + provincie Fryslan. Plan van aanpak nog te fiatteren. Ondernemers en plaatselijk belang Makkum geven hoog belang aan. Fietsen rond IJsselmeer: historisch belang. Kans realisatie 50%	Fietsroute die voor recreatief en functioneel gebruik waarde toevoegt voor het hele grondgebied	Recreatie en cultuur	€ 1.100.000
Agenda voor het waddengebied	Initiatieven uit gebied zelf. Lijst met projecten is er. Nog geen budgetten.	Werkgelegenheid, recreatieve en toeristische waarde voor gehele gemeente	Recreatie en cultuur	
Museum Hindeloopen	Vernieuwing museum Hindeloopen.	Werkgelegenheid, recreatieve en toeristische waarde voor gehele gemeente	Recreatie en cultuur	€ 330.000
Totaal				€ 8.290.618