

Uitvoeringsnota kostenverhaal gemeente Vlaardingen 2022

Inleiding

In de Nota Grondbeleid wordt naar het kostenverhaal rondom gebiedsontwikkeling gerefereerd en hierin is ook opgenomen dat de uitwerking van het kostenverhaal, waarbij de uitgangspunten worden vastgelegd op welke manier de gemeente de grondexploitatiekosten verhaalt op initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen, in een afzonderlijke nota worden verwoord.

Voorts is onlangs een gebiedsvisie voor de rivierzone opgemaakt en bestaat de wens voor de overige gebieden of wijken evenzeer één of meer gebieds- of structuurvisies te maken. In de gebiedsvisie voor de Rivierzone, en in eventueel toekomstig vast te stellen gebieds- of structuurvisies, zijn en/of worden onder meer ruimtelijke investeringen benoemd om de ambities van Vlaardingen te realiseren. De gemeente wenst deze investeringen niet of niet geheel zelf te bekostigen, maar de kosten daarvan zoveel mogelijk te verhalen op ontwikkelende partijen, dan wel initiatiefnemers of exploitanten, die profijt hebben van de investeringen of die daaraan vrijwillig willen bijdragen.

De juridische basis voor het beleidsuitgangspunt tot kostenverhaal is te vinden in de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in afdeling 6.4 de Grondexploitatiewet (Gew). Zodra de Omgevingswet in werking treedt zal het college een geactualiseerde uitvoeringsnota vaststellen waarin met name de verwijzingen naar artikelen in de wet worden aangepast, en enkele veranderingen als gevolg van de nieuwe wetgeving. In de Omgevingswet worden overigens geen grote wijzigingen ten aanzien van het kostenverhaal opgenomen, de methodiek blijft grotendeels gelijk. De Gew biedt gemeenten de juridische grondslag om op basis van vrijwilligheid met exploitanten overeenkomsten te sluiten over de financiële aspecten van grondexploitaties, waaronder het verhalen van gemeentelijke kosten en het afspreken van financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Als geen overeenkomst tot stand komt heeft de gemeente, door middel van het nieuwe instrument van het exploitatieplan, de mogelijkheid het verhalen van kosten af te dwingen. In dat geval is de zogenaamde 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' wettelijk niet verhaalbaar. In andere gevallen biedt de omgevingswet, in tegenstelling tot de huidige wetgeving, wel de mogelijkheid deze bijdrage af te dwingen. Een andere noviteit in de Omgevingswet zal het verhalen van plankosten zonder tijdvak zijn. Dat is van belang als er sprake is van organische groei in gebiedsontwikkeling, en de kosten op voorhand nog niet helemaal bekend zijn.

De wet gaat uit van een verplichting voor de gemeente tot het verhalen van de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in verband met de locatieontwikkeling. Het bedingen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen is facultatief. Aangezien de wetgever het kostenverhaal aan ruimtelijke ordening heeft gekoppeld, zijn bepaalde vormen van kostenverhaal, zoals bovenplanse verevening en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling, uitsluitend mogelijk wanneer het kostenverhaal als beleid is vastgelegd en in een gemeentelijke structuurvisie wordt gemotiveerd.

Doel Nota Kostenverhaal

Het doel van de Nota Kostenverhaal is de uitgangspunten vast te leggen op welke manier de gemeente grondexploitatiekosten, waaronder bovenwijkse voorzieningen, bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling en bovenplanse kosten (verevening), verhaalt op initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen.

Status Nota Kostenverhaal

De Nota Kostenverhaal is een openbaar door het college vastgesteld uitvoeringsdocument en voorziet in een transparante regeling voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen, bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse kosten. De uitvoeringsnota heeft geen betrekking op de dekking van de investeringen. De investeringen worden afzonderlijk aan de raad ter besluitvorming voorgelegd, waarbij tevens de concrete dekking van de desbetreffende investering wordt geregeld. Een deel van deze dekking kan evenwel worden gevonden in de opbrengsten van het kostenverhaal.

Het kostenverhaal is een uitwerking van het grondbeleid en zodoende maakt de Nota Kostenverhaal onlosmakelijk deel uit van de Nota Grondbeleid. Vanuit een praktisch oogpunt en om enige flexibiliteit op ontwikkeling rondom grondbeleid en kostenverhaal te bewaren, wordt gekozen om het kostenverhaal niet in de Nota Grondbeleid op te nemen, maar deze in een separate nota vast te leggen die door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld, als uitvoeringsnota. Zo kunnen wijzigingen in de Nota Kostenverhaal door het college worden vastgesteld zonder dat de Nota Grondbeleid door de raad opnieuw behoeft te worden vastgesteld.



Deze uitvoeringsnota Kostenverhaal kan slechts worden toegepast op overeenkomsten die na de vaststellingsdatum van de nota worden ondertekend. Het in deze nota beschrevene kan vanwege de rechtszekerheid van contractanten niet worden toegepast op reeds gesloten overeenkomsten. Daarnaast is het zo dat als de gemeente bouwrijpe gronden uitgeeft in eigendom of erfpacht, of gronden heruitgeeft in erfpacht, het gemeentelijk kostenverhaal voor de ontwikkeling op die gronden wordt geacht te zijn opgenomen in de koopprijs of erfpachtcanon. Er kan in dergelijke gevallen geen afzonderlijke kosten-toerekening plaatsvinden voor dat deel van de ontwikkeling. De gemeente zal in die gevallen bij de verkoop of (her)uitgifte in erfpacht zelf de bijdrage moeten voldoen aan de ingestelde voorziening.

Werking

Door de vaststelling van de nota verruimt de gemeente de mogelijkheden voor het aan derden doorbelasten van investeringen.

Deze nota bepaalt, korgezegd, de wegingsfactoren voor de toerekening van kosten aan gebiedsontwikkelingen. Een investering van de gemeente kan zo gedeeltelijk aan een project van derden worden toegerekend. Afhankelijk van de verhouding van het profijt van een investering tussen het bestaande en het nieuw te ontwikkelen gebied kunnen investeringen aan een nieuw gebied worden toegerekend. Wat niet kan worden toegerekend blijft voor rekening van de gemeente.

In het MPG zal het college jaarlijks een overzicht geven van de op grond van deze uitvoeringsnotanota behaalde resultaten.

Kostenverhaal in Gemeente Vlaardingen

1. Algemene beleidslijn

De gemeente verhaalt de door haar gemaakte kosten met behulp van het instrumentarium dat de Wro biedt. Het privaatrechtelijk spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst heeft hierbij de voorkeur. De kosten voor de aanleg van voorzieningen worden op basis van de in de Nota Kostenverhaal genoemde criteria verdeeld over locatieontwikkelingen en bestaand bebouwd gebied.

Toetsingscriteria

De Wro kent vier soorten kosten die in aanmerking komen voor kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling. De gebiedsgerelateerde kosten dienen volledig op de betreffende gebiedsontwikkeling te worden verhaald. In alle andere gevallen wordt bepaald of de kosten kunnen worden toegerekend, en zo ja, in welke mate (artikel 6.13.6 Wro).

In de wettoelichting wordt over drie toetsingscriteria gesproken die voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten gelden:

- profijt: een exploitatiegebied dient nut van de voorziening te ondervinden. Hierbij dient te worden aangetoond dat het exploitatiegebied enige mate van profijt heeft van de betreffende voorziening. Het toetsingscriterium 'profijt' is een absoluut criterium, het is dan ook 'ja' of 'nee';
- toerekenbaarheid: tussen een exploitatiegebied en een voorziening dient een causaal verband te bestaan. Wordt de voorziening ook aangelegd indien de locatie niet tot ontwikkeling wordt gebracht? Maar ook andersom: wordt de ontwikkeling (mede) mogelijk door een gerealiseerde of te realiseren voorziening. Het toetsingscriterium 'toerekenbaarheid' is evenzeer een absoluut criterium;
- proportionaliteit: een exploitatiegebied die nut, of profijt, van de voorziening heeft dient naar rato van evenredigheid bij te dragen in de kosten voor de voorziening. Een grondexploitatie die meer nut heeft van de voorziening draagt daarmee meer bij. Het toetsingscriterium 'proportionaliteit' is een relatief criterium en kan in een normering of percentages worden uitgedrukt.

De hiervoor genoemde criteria zijn overigens alleen bij het exploitatieplan en de eventueel op basis daarvan te sluiten posterieure overeenkomst van toepassing. Voor de anterieure overeenkomst geldt onderhandelingsvrijheid. De toetsingscriteria 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' zijn eveneens niet van toepassing voor de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling, welk niet publiekrechtelijk afdwingbaar is.

	GEBIEDS-GERELATEERDE KOSTEN	BOVENWIJKSE VOORZIENING	BIJDRAGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	BOVENPLANSE KOSTEN
Anterieure overeenkomst	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar



Posteriere overeenkomst	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Niet verhaalbaar	Verhaalbaar
Omgevingsvergunning (bouwvergunning)	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Niet verhaalbaar	Verhaalbaar
Afdwingbaar	Ja	Ja	Nee	Ja
Eindafrekening/calculatie	Facultatief bij anterieure overeenkomst, maar verplicht bij bijdrage via omgevingsvergunning	Facultatief bij anterieure overeenkomst, maar verplicht bij bijdrage via omgevingsvergunning	N.v.t.	Facultatief bij anterieure overeenkomst, maar verplicht bij bijdrage via omgevingsvergunning
Toetsingscriteria	N.v.t.	Niet bij anterieure overeenkomst, maar wel bij posterieure overeenkomst of omgevingsvergunning	N.v.t.	Niet bij anterieure overeenkomst, maar wel bij posterieure overeenkomst of omgevingsvergunning
Kostensoortenlijst	Ja	Ja	nee	Nee, maar wel direct in de wet opgenomen
Onderdeel structuurvisie	n.v.t	Niet noodzakelijk	Noodzakelijk	Noodzakelijk
Fondsvorming	n.v.t	Facultatief	Facultatief	Verplicht

Schematische weergave kostenverhaal

Kostentoedelingsmethodiek

In eerste instantie worden de kosten aan bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten (verevening) en bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen toebedeeld aan de daarvoor in aanmerking komende locatieontwikkelingen en (indien van toepassing) aan bestaande bebouwing. Deze verdeling vindt plaats op locatieniveau en niet per bouwperceel binnen een locatie.

Indien er sprake is van meerdere eigenaren/initiatiefnemers binnen één locatieontwikkeling dan dienen voor het bepalen van de te betalen exploitatiebijdrage de gebiedsgerelateerde kosten, inclusief de aan de locatie toebedeelde kosten aan bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling, op basis van draagkracht te worden verdeeld.

Bestaande bebouwing heeft veelal ook profijt van te realiseren voorzieningen. Ook hieraan dient naar rato een bijdrage te worden toegerekend. Het gevolg hiervan kan zijn dat slechts een beperkt deel van de investering is toe te rekenen aan nieuwbouwlocaties. Financiering van het niet aan nieuwbouwlocaties toe te rekenen deel van de investering wordt dan uit de algemene middelen van de gemeente gedekt.

2. Bovenwijkse voorzieningen

De Wro (artikel 6.13.6) bepaalt dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welk toerekenbaar zijn aan een exploitatieplan naar evenredigheid in de exploitatieopzet opgenomen dienen te worden. De kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn afdwingbaar op (grond)eigena(a)r(en) te verhalen.

In de uitvoeringsparagraaf van structuurvisies, die op basis van de Wro zijn vastgesteld, zijn (toekomstige) gewenste investeringen in de infrastructuur en de openbare ruimte, (mede) ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, als een voorziening benoemd. Naast de voorzieningen, zoals opgenomen in de structuurvisies, zijn er ook voorzieningen die (nog) niet in een structuurvisie zijn vastgelegd. Voor het verhalen van deze kosten aan bovenwijkse voorzieningen is het primair niet nodig deze voorziening in een structuurvisie te benoemen, ze zijn afdwingbaar.

Het college zal in de jaarlijks vast te stellen paragraaf "bovenwijkse voorzieningen en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen", welke wordt meegezonden met het Meerjaren Programma Grondzaken (MPG), alle voor de komende tien jaar te voorziene bovenwijkse voorzieningen beschrijven en de kostendraagende locatieontwikkelingen aanwijzen, met een onderbouwing waarom of op welke wijze sprake is van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Dat kan volgens de Wro slechts voor investeringen die zijn onderbouwd in een structuurvisie. Om de proportionaliteit te bepalen worden de kosten gemoeid met de bovenwijkse voorziening via de in deze nota beschreven maatstaf evenredig over de kostendraagende locatieontwikkelingen verdeeld en indien van toepassing het aandeel dat is toe te rekenen aan bestaand bebouwd gebied (uitgedrukt in een percentage). Deze kosten worden, indien de gemeente



hierover overeenstemming bereikt met een initiatiefnemer, via een anterieure overeenkomst of anders op basis van een exploitatieplan verhaald.

Wanneer sprake is van sloop met vervangende nieuwbouw zijn de voor de te slopen woningen nieuw te bouwen woningen te beschouwen als bestaande bebouwing. Hieraan vindt geen toerekening van bovenwijkse voorzieningen plaats. De bijdrage wordt over het saldo van de nieuw te bouwen woningen minus de te slopen woningen berekend. De bijdragen uit toekomstige ontwikkelingen is een onzekere factor daar de bijdragen afhankelijk zijn van de feitelijke uitvoering en het exploitatieresultaat van de beoogde ontwikkeling.

Proportionaliteit

Om de proportionaliteit te bepalen wordt een rekenmethode gebruikt die uitgaat van objectieveerbare eenheden. In beginsel wordt voor de berekening uitgegaan van wooneenheden. Aangezien zowel bestaand bebouwd gebied als nieuwbouwlocaties niet slechts uit woningen bestaan wordt voor andere functies een omrekenfactor bepaald (equivalent). In onderstaande tabel is vastgelegd wat de verhouding is om tot woningequivalenten te komen.

FUNCTIES	VERHOUDING	EENHEID
woningen	1	stuk
winkels / horeca	100	m ² BVO
kantoren	100	m ² BVO
maatschappelijk	250	m ² BVO
bedrijventerrein	1.000	m ²

In de bijlage is een voorbeeldberekening opgenomen op de wijze van kostentoedeling van een bovenwijkse voorziening.

Primair vindt kostentoedeling plaats op basis van de hiervoor genoemde woningequivalenten. Voor infrastructurele voorzieningen (artikel 6.2.5.c en 6.2.5.d Bro) zoals ontsluitingswegen, verkeerspleinen, tunnels, bruggen en fietsverbindingen is het mogelijk, indien op die wijze tot een objectievere manier van kostentoekening wordt gekomen, gebruik te maken van verkeersbewegingen. De mate van profijt wordt in dat geval bepaald door de verkeersbewegingen die de ontwikkeling met zich mee brengt. De verkeersbewegingen worden berekend door middel van een onafhankelijk verkeersmodel.

3. Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

Om een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling te verhalen via een anterieure overeenkomst is het zaak dat de betreffende ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in een vastgestelde gebieds- of structuurvisie. De gemeente is op basis van de nog vast te stellen gebieds- of structuurvisies voornemens investeringen te doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef-, werk- en recreatieve kwaliteiten binnen Vlaardingen. Deze investeringen hebben daarmee ook een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren vastgoed. De gemeente vindt het derhalve gerechtvaardigd om bij het aangaan van een anterieure overeenkomst betreffende de grondexploitatie ook een bijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen.

Ondanks dat de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet wettelijk zijn vastgelegd als criteria voor kostentoedeling worden deze door de gemeente wel gehanteerd bij de toedeling van ruimtelijke ontwikkelingen naar de mogelijke kostendragers. Door een relatie te leggen tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de eventuele kostendragers en de kosten op basis van de genoemde criteria toe te delen, is de verwachting dat het draagvlak om een bijdrage te betalen toeneemt.

In de jaarlijks vast te stellen paragraaf "bovenwijkse voorzieningen en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen" worden alle voor de komende tien jaar te voorziene ruimtelijke ontwikkelingen beschreven die zijn benoemd in een vastgestelde gebieds- of structuurvisie. Hiermee worden de kostendragende locatieontwikkelingen aangewezen, met een onderbouwing waarom of op welke wijze sprake is van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Om de proportionaliteit te bepalen verdelen we de kosten gemoeid met de ruimtelijke ontwikkeling/voorziening via de in deze nota beschreven maatstaf evenredig over de kostendragende locatieontwikkelingen en indien van toepassing het aandeel dat is toe te rekenen aan bestaand bebouwd gebied (uitgedrukt in een percentage). Deze kosten worden zowel, indien de gemeente hierover overeenstemming bereikt met een initiatiefnemer, via een anterieure overeenkomst of op basis van een exploitatieplan verhaald.



Wanneer sprake is van sloop met vervangende nieuwbouw zijn de voor de te slopen woningen nieuw te bouwen woningen te beschouwen als bestaande bebouwing. Hieraan vindt geen toerekening van bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen/voorzieningen plaats. De gemeente berekent de bijdrage over het saldo van de nieuw te bouwen woningen minus de te slopen woningen. De bijdragen uit toekomstige ontwikkelingen is een onzeker factor daar de bijdragen afhankelijk zijn van de feitelijke uitvoering en het exploitatieresultaat van de beoogde ontwikkeling.

Kostenverdeling

Voor de kostentoedeling wordt een rekenmethode gebruikt dat uitgaat van objectieerbare eenheden. Net als bij de bovenwijkse voorzieningen wordt voor de berekening van wooneenheden uitgegaan. Aangezien zowel bestaand bebouwd gebied als nieuwbouwlocaties niet slechts uit woningen bestaan, wordt voor andere functies een omrekenfactor bepaald (equivalent). In onderstaande tabel is vastgelegd wat de verhouding is om tot woningequivalenten te komen.

FUNCTIES	VERHOUDING	EENHEID
woningen	1	stuk
winkels / horeca	100	m ² BVO
kantoren	100	m ² BVO
maatschappelijk	250	m ² BVO
bedrijventerrein	1.000	m ²

In de bijlage is een voorbeeldberekening opgenomen op de wijze van kostentoedeling van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Voorziening ruimtelijke ontwikkelingen

Voor de fondsvorming ruimtelijke ontwikkeling vormt de gemeente één voorziening, de voorziening ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen deze voorziening wordt per structuurvisie een subvoorziening gevormd om ervoor te zorgen dat voeding en onttrekking per structuurvisie gescheiden blijft.

4. Bovenplanse verevening

Tussen verschillende locatieontwikkelingen/grondexploitaties is verevening toegestaan. Een winstgevend exploitatiegebied kan bijdragen in een tekort van een verliesgevend exploitatiegebied. Hiervoor dient wel sprake te zijn van een duidelijk onderlinge relatie (ruimtelijk en functionele samenhang) tussen de plannen. De basis voor bovenplanse verevening dient te zijn gelegen in een structuurvisie. Bovenplanse verevening kan zowel in een anterieure overeenkomst als in het exploitatieplan worden opgenomen.

Voor fondsvorming van bovenplanse kosten kan gedacht worden aan een fonds verevening sociale woningbouw of een fonds verevening herstructurering bedrijventerreinen.

Voorziening bovenplanse kosten

Bijdragen aan bovenplanse kosten (verevening) vindt plaats via fondsvorming. Op dit moment zijn geen ontwikkelingen/projecten gedefinieerd die in aanmerking komen voor bovenplanse verevening. Zolang er nog geen locatieontwikkelingen zijn die in aanmerking komen voor bovenplanse verevening en die in een structuurvisie zijn benoemd (waarbij de ruimtelijk en functionele samenhang is beschreven) is het instellen van een voorziening bovenplanse kosten (nog) niet noodzakelijk.

5. Gebiedsgerelateerde kosten

De gebiedsgerelateerde kosten worden volledig op de betreffende gebiedsontwikkeling verhaald. Indien meerdere eigenaren binnen een gebieds-/locatieontwikkeling zijn, worden de kosten, voor het bepalen van de exploitatiebijdrage, op basis van draagkracht verdeeld.

Voor het bepalen van de hoogte van de exploitatiebijdrage via een exploitatieplan voorziet artikel 6.17 en (vooral) artikel 6.18 van de Wro. De kostentoedelingsmethodiek zoals bepaald in artikel 6.18 Wro geeft aan in welke mate kosten en opbrengsten aan een (grond)eigenaar binnen het exploitatiegebied zijn toe rekenen. De exploitatiebijdrage komt tot stand door gebruik te maken van gewogen eenheden.

Voor het bepalen van gewogen eenheden gelden uitgiftecategorieën. De uitgiftecategorie die in een exploitatiegebied naar verhouding de hoogste opbrengst genereert, behoort ook het meest bij te dragen aan de grondexploitatie. De Wro kent geen expliciete categorisering. Primair kunnen onderscheiden vier uitgiftecategorieën worden onderscheiden: woningbouw, bedrijvigheid, (semi-)commerciële voorzieningen en (sociaal-) maatschappelijke voorzieningen. Zo nodig wordt binnen een uitgiftecategorie een nader onderscheid aangebracht.



Aan de uitgiftecategorieën worden basiseenheden gekoppeld. Deze basiseenheden vertalen zich in bijvoorbeeld wooneenheden, vierkante meters grondoppervlak of vierkante meters vloeroppervlak. Bij de verschillende uitgiftecategorieën kunnen afzonderlijke basiseenheden worden gehanteerd. Voor het omslaan van de kosten, worden alle soorten basiseenheden omgezet naar equivalenten, oftewel gewichtsfactoren.

Om de exploitatiebijdrage per (grond)eigenaar binnen een exploitatiegebied te bepalen worden de grondexploitatiekosten door het totaal aan gewogen eenheden gedeeld en vervolgens vermenigvuldigd met het aantal gewogen eenheden per (grond)eigenaar.

De uitgangspunten ten aanzien van proportionaliteit per uitgiftecategorie worden in het onderstaande overzicht weergegeven. De prijsgrenzen van de woningcategorieën worden jaarlijks vastgesteld in de grondbrief van de gemeente.

A. Woningbouw	factor per woning	
<u>Woningen</u>	EGW	MGW
• sociale huurwoning	0,50	0,60
• huurwoning: vrije sector, middelduur	1,25	1,35
• huurwoning: vrije sector, duur	1,75	1,85
• koopwoning: goedkoop	0,50	0,60
• koopwoning: bereikbaar	1,00	1,10
• koopwoning: middelduur	1,25	1,35
• koopwoning: duur	2,00	2,10

B. Bedrijvigheid	per	factor
• Detailhandel, horeca, kantoor, zakelijke dienstverlening	100 m ² BVO	1,00
• Bedrijventerrein	1.000 m ²	1,00
• Distributiecentrum	1.000 m ²	1,00

C. Toerisme & Recreatie	per	factor
• Niet-permanente standplaatsen	stuk	0,50
• Permanente standplaatsen	stuk	0,75
• Kampeerhuizen en recreatiewoningen (BVO: < 75 m ²)	stuk	1,00
• Recreatiewoningen (BVO: > 75 m ²)	stuk	1,50
• (Meervoudige) logeergebouwen	100 m ² BVO	1,00
• Centrumvoorzieningen	100 m ² BVO	1,00

D. (Semi-)commerciële voorzieningen	factor per	
• Kinderopvang, verpleeghuis, gezondheids- en woonzorgcentrum	100 m ² BVO	0,75

E. (Sociaal-)maatschappelijke voorzieningen	factor per	
• Onderwijs, overdekte sportvoorziening en welzijn	100 m ² BVO	0,50

In de bijlage is een voorbeeldberekening opgenomen op welke wijze de gebiedsgerelateerde kosten worden omgeslagen over de verschillende eigenaren/initiatiefnemers binnen één exploitatiegebied.



BIJLAGE 1: Hoofdpijnen grondexploitatiewet en kostenverhaal

Grondbezit en grondexploitatie spelen in het proces van ruimtelijke ontwikkeling een grote rol. In beginsel mag een grondeigenaar zijn eigen grond ontwikkelen. De gemeente wil echter de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten.

1.1 Doel Wro inzake kostenverhaal

Vóór 1 juli 2008 kon een gemeente op basis van de exploitatieverordening (artikel 42 Wet op de Ruimtelijke Ordening oud) overeenkomsten sluiten over het verhalen van kosten. Het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer van een locatieontwikkeling kon niet worden afgedwongen. Daarnaast was er onduidelijkheid over de omvang van de te verhalen kosten en kon de gemeente daarom achteraf geconfronteerd worden met een initiatiefnemer die een claim indiende wegens onverschuldigde betaling. Dergelijke vorderingen zijn verschillende malen door de rechter gehonoreerd, zowel omdat niet voldaan was aan de formele bepalingen uit de exploitatie-verordening, alsmede omdat kosten werden verhaald die door de rechter ongeoorloofd werden geacht. Om aan de onzekerheid die deze praktijk met zich mee bracht een einde te maken en om ook kosten te kunnen verhalen op initiatiefnemers van locatieontwikkelingen, die geen overeenkomst willen sluiten met een gemeente, is afdeling 6.4 van de Wro opgesteld (ook wel de grondexploitatie-wet (Gew) genoemd).

De Wro biedt gemeentes de mogelijkheid om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en de in de Wro opgenomen Gew geeft een gemeente instrumenten om de particuliere grondexploitatie te begeleiden en kosten te verhalen. Op basis van de Wro kunnen ook eisen gesteld worden aan de openbare ruimte, fasering, sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Deze aspecten van de Wro worden in het kader van deze nota verder buiten beschouwing gelaten.

Het verhalen van grondexploitatiekosten kan geschieden via het privaatrechtelijke spoor (sluiten van overeenkomsten) en het publiekrechtelijke spoor (via de vaststelling van een exploitatieplan).

Privaatrechtelijk spoor

De Gew biedt een wettelijke basis voor het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitaties tussen gemeenten en projectontwikkelaars en/of particuliere (grond)eigenaren. De Gew kent twee typen overeenkomsten over de grondexploitatie:

- anterieure overeenkomst: de anterieure overeenkomst wordt bij aanvang van een project gesloten, voordat een exploitatieplan wordt vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en is men niet aan het publiekrechtelijke kader van de Gew gebonden. In de anterieure fase kunnen, naast de wettelijk verplicht te verhalen kosten, ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen buiten het exploitatiegebied.
- posterieure overeenkomst: de posterieure overeenkomst wordt gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij de posterieure overeenkomst is de bewegingsruimte met betrekking tot contractvorming kleiner. Afspraken die in de posterieure overeenkomst worden gemaakt mogen niet afwijken van het exploitatieplan zoals deze in het publiekrechtelijke spoor tot stand is gekomen.

In de Nota Kostenverhaal Gemeente Vlaardingen 2022 heeft de raad aangegeven in de regel anterieure overeenkomsten te willen sluiten.

Bij het aangaan van een anterieure- of posterieure overeenkomst dient de gemeente de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de Algemene wet bestuursrecht in acht te nemen.

Publiekrechtelijk spoor

Een vernieuwend onderdeel in de Gew is het verplichtende karakter van het kostenverhaal waarbij de gemeente wordt verplicht grondexploitatiekosten op particuliere (grond)eigena(a)r(en) te verhalen zodra sprake is van een 'aangewezen bouwplan'. Daarvan is sprake wanneer bij een wijziging van een bestemmingsplan of bij de afgifte van een omgevingsvergunning een mogelijkheid wordt gecreëerd voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een 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 ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.



De gemeenteraad kan slechts afzien van het maken van een exploitatieplan wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval indien bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst is gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld en verzekerd. Door deze constructie werkt het publiekrechtelijke instrument voornamelijk aanvullend, als stok achter de deur.

Exploitatieplan

Voor het verhalen van grondexploitatiekosten dient de gemeente (wanneer het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd) bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit gelijktijdig een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan vormt de grondslag voor het publiekrechtelijke kostenverhaal. De exploitatiebijdrage wordt voldaan via de omgevingsvergunning. Van belang is dat de locatieontwikkeling de kosten kan dragen. Als de kosten verhaald worden op basis van een exploitatieplan, geldt dat er niet meer kosten verhaald mogen worden dan er opbrengsten zijn. Dat betekent dus dat de gemeente in zo'n geval het tekort draagt. Na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, vindt een eindafrekening plaats. Hiertoe worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten. De begrenzing en eindafrekening worden niet toegepast bij anterieure of posterieure overeenkomsten, tenzij de initiatiefnemer met de gemeente een dergelijke constructie is overeengekomen.

Het exploitatieplan bevat ten minste de volgende onderdelen: een kaart van het plangebied, een omschrijving van de uit te voeren werken en een exploitatieopzet. Daarnaast is het mogelijk een aantal facultatieve onderdelen op te nemen zoals eisen aan de uit te voeren werken, specifieke woningbouw-categorieën en fasering. De exploitatieopzet wordt met inachtneming van de Wro, het Bro en het gemeentelijk beleid betreffende het kostenverhaal opgesteld.

Het begrip exploitatiegebied wordt in de Wro en/of het Bro niet nader gedefinieerd. Dikwijls wordt verondersteld dat het exploitatiegebied gelijk is aan het ruimtelijk besluit, maar dit is niet noodzakelijk. De grenzen van een exploitatiegebied mogen niet buiten de begrenzing van het bijbehorend ruimtelijk besluit liggen. Een exploitatiegebied kan uit meerdere verschillende, niet-aaneengesloten delen bestaan, mits duidelijk een ruimtelijke en/of functionele samenhang bestaat tussen de verschillende delen.

Te verhalen kostensoorten

Eén van de instrumenten uit de Wro is het kostenverhaal. De Wro en Bro gaan uit van vier soorten te verhalen kosten bij gebiedsontwikkeling, te weten:

- A. gebiedsgerelateerde kosten;
- B. bovenwijkse voorzieningen;
- C. bijdrage ruimtelijke ontwikkeling;
- D. bovenplanse kosten (verevening).

A. Gebiedsgerelateerde kosten

Het Bro somt de kosten op die door middel van een exploitatieplan kunnen worden verhaald (artikel 6.2.3 tot en met artikel 6.2.7 Bro). De opsomming is limitatief. Tot de gebiedsgerelateerde kosten die kunnen worden verhaald behoren in ieder geval alle kosten om het exploitatiegebied juridisch en technisch bouwrijp te maken, met inbegrip van de plan- en procedurekosten (waaronder de gemeentelijke apparaatskosten). Hieronder vallen ook kosten voor werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied zijn gelegen, maar wel noodzakelijk zijn voor en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende gebiedsontwikkeling.

B. Bovenwijkse voorzieningen

Een bovenwijkse voorziening is een voorziening die ten dienste staat aan, ofwel profijt oplevert, voor meer locaties en/of gebieden. Een bovenwijkse voorziening kan zowel buiten als binnen een exploitatiegebied liggen.

Tot voorzieningen worden volgens artikel 6.2.5 Bro limitatief gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;



- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruiks-tarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.”

Bovenstaande lijst is zoals gezegd limitatief. Functionele gebouwen als een school of theater worden niet als een voorziening aangemerkt zodat de investeringskosten hiervoor niet als een ‘bovenwijkse voorziening’ zijn te verhalen. Voorbeelden van bovenwijkse voorzieningen zijn: de aanleg van een randweg, het saneren van een milieuhinderlijk bedrijf en de aanleg van een rotonde.

Bij een bovenwijkse voorziening dient het te gaan om een nieuwe voorziening of om een aanpassing van een bestaande voorziening, niet zijnde onderhoud. De voorziening dient samen te hangen met nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen van één of meerdere gebieden en de voorziening dient noodzakelijk te zijn. Een bovenwijkse voorziening kan ook profijt opleveren voor bestaande locaties / gebieden. Bij de verdeling en toerekening van de kosten wordt hier rekening mee gehouden.

C. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

De Wro biedt de mogelijkheid (artikel 6.24 lid 1) voor het verhalen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. De bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen maakt geen deel uit van de kostensoortenlijst en kan daarom niet in een exploitatieplan worden opgenomen. De bijdrage is niet afdwingbaar en kan slechts op basis van vrijwilligheid in een anterieure overeenkomst worden opgenomen. Hierbij geldt de voorwaarde dat in een vastgestelde structuurvisie is onderbouwd waarom de ruimtelijke ontwikkeling een kwalitatieve meerwaarde heeft voor de betreffende grondexploitatie.

De bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is niet in de wet gedefinieerd. Vanuit de behandeling van de wet in de Tweede Kamer kunnen de volgende voorbeelden worden genoemd:

- rood (bebouwing) voor groen (natuur/groenvoorzieningen) arrangementen;
- natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied;
- saneren en opknappen (ver)ouder(de) bedrijventerreinen;
- parkeerfonds.

D. Bovenplanse kosten

Van bovenplanse kosten (bovenplanse verevening) wordt gesproken bij verevening tussen locaties, waarbij bij de ene locatie een exploitatiewinst wordt verwacht en bij de andere een exploitatieverlies. In een structuurvisie dient tot uitdrukking te komen dat de locaties ruimtelijk en functioneel aan elkaar gerelateerd zijn. Bovenplanse kosten behoren tot de afdwingbaar te verhalen kosten (artikel 6.1.3, lid 7 Wro).

Subsidies en overige bijdragen

De situatie kan zich voordoen dat voor de aanleg van voorzieningen subsidies en/of andere bijdragen beschikbaar zijn. Subsidies en/of andere bijdragen moeten als een opbrengst worden aangemerkt (artikel 6.2.7, Wro). Deze subsidies en/of andere bijdragen komen in mindering op de kosten voor de aanleg van de voorzieningen.



BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST

Anterieure overeenkomst:	een overeenkomst tussen een gemeente en een (particulier) (grond)eigenaar over een grondexploitatie die vóór de vaststelling van een planologische maatregel is gesloten.
financiële vergoeding aan de gemeente voor in een	financiële vergoeding aan de gemeente voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 sub a Wro.
Binnenplanse verevening:	een verevening van kosten en opbrengsten binnen plangebied waarbij sprake is van ruimtelijke ontwikkeling.
Bovenplanse verevening:	het, naast de kosten, bijdragen vanuit winstgevend exploitatiegebieden ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in een ander exploitatiegebied.
Bovenwijkse voorziening:	een voorziening die ten dienste staat aan, ofwel profijt oplevert, voor meerdere locaties en/of gebieden. Een bovenwijkse voorziening kan zowel buiten als binnen een exploitatiegebied liggen.
Exploitatiegebied:	plangebied voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.
Exploitatieplan:	een publiekrechtelijk instrument die rechtszekerheid biedt met betrekking tot het verhalen van alle noodzakelijke en relevante kosten bij een particuliere grondexploitatie die de ontwikkelende partij schuldig is. Het exploitatieplan maakt onlosmakelijk deel uit van een bestemmingsplan wanneer met de ontwikkelende partij(en) geen overeenstemming tot het bijdragen aan de gebiedsontwikkeling middels een anterieure overeenkomst wordt bereikt.
Grondexploitatie:	een begroting waarin de grondkosten, zijnde de kostensoorten 'verwerving', 'milieuvorzieningen', 'bouwrijp maken', 'woonrijp maken', 'planstructurele voorzieningen', 'plankosten' en 'fondsvorming', en de grondopbrengsten, zijnde 'gronduitgifte' en 'subsidies' voor een ruimtelijke ontwikkeling in beeld worden gebracht.
Grondexploitatiewet (Gew):	een onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die een gemeente instrumenten biedt de kosten van een ruimtelijke ontwikkeling bij de grondeigenaar te verhalen.
Kostensoortenlijst:	een limitatieve lijst van kostensoorten die in aanmerking komen voor kostenverhaal.
Posterieuze overeenkomst:	een overeenkomst tussen de gemeente en een grondeigenaar die na het vaststellen van een exploitatieplan wordt gesloten waarbij niet meer van het exploitatieplan mag worden afgeweken. In deze overeenkomst kunnen de gemeente en de grondeigenaar zekerheid verschaffen ten aanzien van bijvoorbeeld de exploitatiebijdrage of de overdracht van de openbare ruimte die op de gronden van de grondeigenaar zijn geprojecteerd.
Structuurvisie:	een door de gemeenteraad vastgesteld document waarin de visie op het ruimtelijke beleid ten aanzien van het betreffende gebied wordt beschreven.
Wet ruimtelijke ordening (Wro):	de wetgeving die sinds 1 juli 2008 regelt hoe plannen op het gebied van ruimtelijke ordening tot stand komen en worden gewijzigd.

**BIJLAGE 3: VOORBEELDBEREKENING****Casus**

Voor het gebied binnen de wijk 'Noord' en de wijk 'Zuid' heeft de gemeente één structuurvisie vastgesteld.

De ene ontwikkelaar (1) heeft het volledig eigendom van woningbouwontwikkeling A. De andere ontwikkelaar (2) heeft 50% in eigendom van woningbouwontwikkeling B. 30% van woningbouwontwikkeling B is in eigendom bij de gemeente en de overige 20% bij een andere ontwikkelaar (3).

Beoogde ontwikkelingen**WONINGBOUWPLAN A**

PROGRAMMA

- 80 sociale huurwoningen
- 100 middeldure koopwoningen
- 20 dure koopwoningen

KOSTEN BOUW- EN WOONRIJP MAKEN

€ 28.000.000

GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN

€ 2.500.000

WONINGBOUWPLAN B

PROGRAMMA

- 150 sociale huurwoningen, waarvan 100 sociale huurwoningen op de gronden van ontwikkelaar 2 en 50 sociale huurwoningen op de gronden van de gemeente
- 200 goedkope koopwoningen, allen op de gronden van ontwikkelaar 2
- 150 dure koopwoningen, waarvan 100 dure koopwoningen op de gronden van ontwikkelaar 3 en 50 dure koopwoningen op de gronden van de gemeente

KOSTEN BOUW- EN WOONRIJP MAKEN

€ 70.000.000

GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN

€ 4.200.000

Verkeersinfrastructurele maatregelen

In de structuurvisie is een rotonde opgenomen voor € 2.500.000 en een ontsluitingsweg voor € 2.000.000. De rotonde en ontsluitingsweg worden aangelegd aan de zuidzijde van de wijk 'Zuid'. Naast de woningbouwontwikkelingen A en B, 2.000 bestaande woningen, hebben 1.500 m² BVO van de bestaande winkels en 35.000 m² van het bestaande bedrijventerrein profijt van de aanleg.

Primair onderwijs

Vanwege deze ontwikkeling is behoefte aan vijf extra schoollokalen die bij de bestaande huisvesting voor primair onderwijs te worden gerealiseerd, kosten € 450.000.

Hindercirkel

Nabij woningbouwontwikkeling B is een agrarisch bedrijf gelegen waarvan de hindercirkel geheel over ontwikkeling B ligt. De ondernemer is bereid zijn bedrijfsvoering te wijzigen, naar een kleinschalige camping. Hiertoe moet de hindercirkel worden opgeheven (€ 1.500.000), de weg verbreed (€ 700.000) en moeten gemeentelijke plankosten worden gemaakt (€ 250.000). De gemeente wil de kosten van de wegverbreding verhalen op de agrarische ondernemer (camping) en de kosten voor het opheffen van de hindercirkel op de woningbouwontwikkeling.

Overige ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente heeft een wensenlijstje met te realiseren voorzieningen:

- wandelpark aan de oostzijde van de wijken 'Noord' en 'Zuid' € 1.900.000
- cultuurhuis op de scheidslijn tussen de wijken 'Noord' en 'Zuid' € 3.250.000
- fietspad door de bestaande groencorridor naar de bestaande sportparken € 2.200.000
- nieuwe vissteiger € 300.000

Uitwerking**1. Kostentoedeling verkeersinfrastructurele maatregelen**

De rotonde en ontsluitingsweg betreffen bovenwijkse voorzieningen. Hierop zijn de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit van toepassing. De kosten zijn verhaalbaar, opname in structuurvisie is niet vereist. De kosten voor de verkeersinfrastructurele maatregelen bedragen € 4.500.000. Dit wordt gedeeld door het aantal gewogen eenheden om het bedrag per gewogen eenheid te verkrijgen.

		BE-STAAND	ONTWIK-KELING A	ONTWIK-KELING B	TOTAAL	EQUIVA-LENT	GEWOGEN EENHEDEN
Woningen	stuks	2.000	200	500	2.700	1	2.700
Winkels	m ² BVO	1.500			1.500	100	15
Bedrijventer-rein	m ²	35.000			35.000	1000	35



TOTAAL GEWOGEN EENHEID		200	500			2.750
------------------------	--	-----	-----	--	--	-------

De 2.000 woningen, 1.500m² BVO winkels en 35.000m² bedrijventerrein tellen samen als 2.750 gewogen eenheden. Per gewogen eenheid zijn de kosten dan € 1.636. Ontwikkeling A betaalt voor 200 gewogen eenheden dan € 327.200, ontwikkeling B voor 500 gewogen eenheden € 818.000. Het restant van de investering blijft voor rekening van de gemeente.

2. Extra schoollokalen

De kosten voor het plaatsen van een schoollokaal behoren niet tot de limitatief benoemde voorzieningen volgens artikel 6.2.5 Bro, dus is geen sprake van een bovenwijkse voorziening. Daarnaast ontvangt de gemeente een rijksbijdrage voor de huisvesting van primair onderwijs. Kostenverhaal is dan ook niet van toepassing.

3. Hindercirkel

De kosten voor de hindercirkel betreffen een bovenwijkse voorziening. Hierop zijn de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit op van toepassing. De kosten zijn verhaalbaar, opname in structuurvisie is niet vereist.

Aangezien alleen woningbouwontwikkeling B profijt heeft van deze sanering worden de kosten volledig aan dit plan toegerekend.

4. Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

Ondanks dat de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet wettelijk zijn vastgelegd als criteria voor kostentoedeling worden deze wel gehanteerd bij de toedeling van ruimtelijke ontwikkelingen naar de mogelijke kostendragers. Dit om een relatie te leggen tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de eventuele kostendragers en zo een opbouw te verkrijgen naar redelijkheid en billijkheid waardoor het draagvlak om een niet verplichte bijdrage te betalen toeneemt.

4a. Het wandelpark met klimaatbos

Deze voorziening is benoemd in de structuurvisie. Aanname hierbij is dat zowel de wijk 'Noord' als 'Zuid' hier baat bij hebben en de afstand tot het park dusdanig is dat iedereen hier gebruik van kan maken. De investering van € 1.900.000 wordt toegerekend per gewogen eenheid. De kostenverdeling:

		BE-STAAND	ONTWIKKELING A	ONTWIKKELING B	TOTAAL	EQUIVALENT	GEWOGEN EENHEDEN
Woningen	stuks	2.000	200	500	2.700	1	2.700
Winkels	m ² BVO	1.500			1.500	100	15
Bedrijventerrein	m ²	35.000			35.000	1000	35
TOTAAL GEWOGEN EENHEID			200	500			2.750

Per gewogen eenheid is bedragen de kosten € 691. Ontwikkeling A (200 eenh.) draagt € 138.200 bij, ontwikkeling B (500 eenh.) € 345.500. Het restant van de investering blijft voor rekening van de gemeente.

4b. Cultuurhuis

De meningen van diverse deskundigen verschillen of maatschappelijke voorzieningen zoals een buurthuis onder het begrip van ruimtelijke ontwikkeling vallen. Deze meningen zijn ook verdeeld ten aanzien van de vraag of dan de totale investering inclusief de te realiseren opstal onder dit begrip vallen of dat het bij deze gevallen alleen gaat om de grondcomponent. Zolang het tegendeel niet is bewezen zijn dergelijke investeringen opgenomen in de lijst van bijdragen voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze investering levert een kwaliteitsverbetering op. Deze voorziening is benoemd in de structuurvisie. Aanname hierbij is dat alle inwoners baat hebben van deze voorziening en de school en lokale ondernemers geen profijt hebben. De kostenverdeling:

		BE-STAAND	ONTWIKKELING A	ONTWIKKELING B	TOTAAL	EQUIVALENT	GEWOGEN EENHEDEN
Woningen	stuks	2.000	200	500	2.700	1	2.700



TOTAAL GEWOGEN EENHEID		200	500			2.700
------------------------	--	-----	-----	--	--	-------

De investering van € 3.250.000 wordt verdeeld over 2.700 gewogen eenheden, € 1.204 per eenheid. Ontwikkeling A draagt € 240.800 bij, ontwikkeling B € 602.000. Het restant van de investering blijft voor rekening van de gemeente.

4c. Fietspad

Deze investering levert een kwaliteitsverbetering op. Deze voorziening is benoemd in de structuurvisie. Aannee hierbij is dat zowel de wijk 'Noord' als de wijk 'Zuid' hier baat bij hebben. Provincie Zuid-Holland heeft een subsidie beschikbaar gesteld van € 150.000.

De kostenverdeling:

De investering minus de subsidie wordt gelijk als het wandelpark verdeeld over 2.750 gewogen eenheden, € 745 per gewogen eenheid. Ontwikkeling A draagt € 149.000 bij, ontwikkeling B € 372.500. Het restant van de investering blijft voor rekening van de gemeente.

4d. Vissteiger

Het betreft hier een voorziening die buiten het gebied de structuurvisie valt, kostenverhaal is daarom niet mogelijk.

5. Exploitatiebijdragen (gebiedsgerelateerde kosten + bijdragen bovenwijkse voorzieningen + bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen)

Exploitatiebijdrage ontwikkeling A

Kosten bouw- en woonrijp maken	€ 28.000.000
Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.500.000
Bovenwijkse voorzieningen (zie 1.)	€ 327.200
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling (zie 4a)	€ 138.200
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling (zie 4b)	€ 240.800
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling (zie 4c)	€ 149.000
Totale kosten	€ 31.355.200

Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar (onder toezicht van de gemeente) zelf het plangebied voor ontwikkeling A bouw- en woonrijp maakt en dit dient op de totale kosten te worden gecorrigeerd, waarmee de exploitatiebijdrage € 3.688.860 bedraagt.

Totale kosten	€ 31.329.600
Zelfwerkzaamheden	€ 28.000.000
Totale exploitatiebijdrage	€ 3.355.200

Exploitatiebijdrage ontwikkeling B

Kosten bouw- en woonrijp maken	€ 70.000.000
Gemeentelijke apparaatskosten	€ 4.200.000
Bovenwijkse voorzieningen (zie 1.)	€ 818.000
Bovenwijkse voorzieningen (zie 3.)	1.500.000
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling (zie 4a)	€ 345.500
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling (zie 4b)	€ 602.000
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling (zie 4c)	€ 372.500
Totale kosten	€ 77.838.000

		ONTWIK- KELAAR 2	ONTWIK- KELAAR 3	GE- MEEN- TE	TOTAAL	GEWICHT	GEWOGEN EENHEDEN
HURSEGMENT							
Sociale huurwoning	st.	100		50	150	0,5	75
Vrije sector: middelduur	st.					1,5	0
Vrije sector: duur	st.					2,0	0
KOOPSEGMENT							



Goedkoop	st.	200			200	0,5	100
Bereikbaar	st.					1,0	0
Middelduur	st.					1,2	0
Duur	st.		100	50	150	2,0	300
TOTAAL STUKS		300	100	100	500		475
TOTAAL GEWOGEN EENHEID		150	200	125	475		

De totale kosten worden verdeel over 475 gewogen eenheden, € 163.869 per gewogen eenheid. Ontwikkelaar 2 betaalt voor 150 eenheden € 24.580.350, ontwikkelaar 3 € 32.773.800 voor 200 gewogen eenheden en de kosten voor de gemeente bedragen € 20.483.625 voor 125 gewogen eenheden.

Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente ontwikkeling B bouw- en woonrijp maakt. Hier kunnen ook andere afspraken worden gemaakt in een te sluiten anterieure overeenkomst.

Exploitatiebijdrage camping

Kosten bovenwijkse voorziening (verbreding ontsluitingsweg)	€ 700.000
Gemeentelijke apparaatskosten	€ 250.000
Totale exploitatiebijdrage	€ 950.000

Deze voorbeeldberekening laat zien dat de gemeente slechts een beperkt deel van de investeringen kan verhalen op derden omdat een groot deel van elke investering moet worden toegerekend aan de bestaande stad, en een deel van de investeringen niet mag worden toegerekend aan nieuwe ontwikkelingen. Ook wordt een deel toegerekend aan de ontwikkeling op gronden van de gemeente.

Dat is niet het gevolg van de Nota Kostenverhaal, maar van de bovenliggende wetgeving.