

2018/2020

Nota Bovenwijks Neder-Betuwe



gemeente
Neder-Betuwe

INHOUDSOPGAVE

DEEL A THEORETISCH DEEL.....	2
1 INLEIDING.....	3
2 WETTELIJKE CONTEXT	5
2.1 GRONDEXPLOITATIEWET	5
2.2 HET PRIVAATRECHTELIJKE SPOOR.....	5
2.3 HET PUBLIEKRECHTELIJKE SPOOR	5
2.4 TE ONDERSCHIEDEN SOORTEN KOSTENVERHAAL.....	6
3 BESTEMMINGSRESERVE TOT 1-1-2018.....	9
4 METHODIEK.....	10
4.1 AANPASSINGEN TEN OPZICHTE VAN DE HUIDIGE METHODIEK.....	10
4.2 DE METHODIEK	12
4.3 EINDAFREKENING	133
4.4 BEHEER EN ORGANISATIE	144
DEEL B PRAKTISCH DEEL	15
1 ONTWIKKELLOCATIES EN GEMEENTELIJKE INVESTERINGEN.....	16
1.1 ONTWIKKELLOCATIES	16
1.2 BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN.....	17
1.3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN.....	25
2 VERDELING VAN BIJDAGEN	27
2.1 BIJDAGEN BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	27
2.2 BIJDAGEN RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	28
BIJLAGE 1 KOSTENSOORTENLIJST.....	29
BIJLAGE 2 SCHEMA KOSTENSOORTEN	161

DEEL A Theoretisch deel

1 Inleiding

Door de gemeente worden investeringen gedaan die van openbaar nut zijn en belangrijk zijn voor de kernen afzonderlijk of als gemeente in haar geheel. Het gaat hierbij om de aanleg van infrastructurele werken, grootschalige groenvoorzieningen of nieuwe gebiedsontwikkelingen. De gemeente moet de kosten (deels) verhalen op partijen die baat hebben bij deze gemeentelijke investeringen.

De kosten die verhaald kunnen worden staan vermeld in het Besluit op de ruimtelijke ordening de kostensoortenlijst: afdeling 6.2 Grondexploitatie, artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro (zie bijlage 1). Naast gebiedseigen kosten, die volledig toerekenbaar zijn aan een exploitatiegebied, zijn ook bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten onderdeel van deze lijst. Dit zijn afdwingbare exploitatiekosten. De gemeente kan daarnaast ook een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen vragen (artikel 6.24 Wro), waaronder fysieke maatschappelijke functies als natuur, recreatie, waterberging of infrastructuur in een ander gebied. In de vigerende structuurvisie is door de gemeente reeds aangegeven om van deze regeling gebruik te maken voor de realisatie van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. In de structuurvisie is een overzicht gegeven van deze ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente de komende tien jaar beoogt te realiseren, mits er voldoende samenwerkingspartners en financieringsmogelijkheden gevonden worden.

Belangrijk bij kostenverhaal is de relatie tussen enerzijds de investeringen van openbaar nut en anderzijds de ontwikkelingen die baat hebben bij deze investeringen: de kostendragers. Bij gebiedseigen kosten is dit meestal duidelijk en goed te onderbouwen. Bij de andere kosten is meer uitleg en onderbouwing nodig om succesvol tot kostenverhaal te kunnen komen. Hoewel het karakter van bovenwijkse voorzieningen verschilt met die van ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente Neder-Betuwe er voor gekozen beide instrumenten voor heffing van een bijdrage samen te vatten in één nota, de Nota Bovenwijks. Met deze Nota Bovenwijks 2018 worden onduidelijkheden weggenomen met betrekking tot de verschillende soorten kosten en wordt daar met een eenduidige, transparante uitleg en methodiek invulling aan gegeven.

De Nota Bovenwijks 2018 is een herijking van de Nota Bovenwijks uit 2017. Het beoogde effect van de nota is om de financiering van bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke investeringen binnen de gemeente inzichtelijk te maken en om kostenverhaal hiervan te onderbouwen.

De redenen om een nieuwe nota op te stellen zijn de volgende:

- Met de Nota Bovenwijks 2017 als basis wordt in deze nota dezelfde methodiek voor kostenverhaal verder uitgeschreven en geactualiseerd, waarmee de gemeente meer handvatten heeft om tot kostenverhaal over te gaan.
- Naar verwachting wordt de nieuwe Omgevingswet in 2021 ingevoerd. Onderdeel hiervan is de Omgevingsvisie, waarin de samenhang van beleid voor de fysieke leefomgeving wordt bevorderd. Deze geactualiseerde Nota Bovenwijks kan wat betreft investeringen en ontwikkelingen (voor een deel) als onderlegger dienen voor de nieuw op te stellen Omgevingsvisie.

Overigens is het niet de bedoeling om met deze nota voor te sorteren op de wijzigingen die de Omgevingswet met zich meebrengt. Tot invoering van de Omgevingswet verandert er niets en blijft de Wro van toepassing als het gaat om wettelijke kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen. De huidige verwachting van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is 2021.

Leeswijzer

Het document bestaat uit twee delen:

- Deel A: het theoretische deel
 - inleiding (hoofdstuk 1)
 - de wettelijke kaders (hoofdstuk 2),
 - de bestemmingsreserve tot 2018 (hoofdstuk 3) en
 - de methodiek (hoofdstuk 4).

- Deel B: het praktische deel waarbij de theorie wordt toegepast op de gemeentelijke investeringen en de kostendragende ontwikkelingen. Onderwerpen in Deel B zijn:
 - de ontwikkellocaties en gemeentelijke investeringen (hoofdstuk 1) en
 - hoe de bijdragen voor gemeentelijke investeringen op basis van de methodiek worden verdeeld (hoofdstuk 2).

Deel A wordt geactualiseerd bij veranderende regelgeving en/of beleid en anders gelijktijdig bij de actualisatie van de nota grondbeleid. Deel B. wordt jaarlijks geactualiseerd door het college bij voorkeur gelijktijdig met de actualisatie van de grondexploitaties. De uitkomsten worden betrokken bij de voorbereiding van de kadernota.

2 Wettelijke context

2.1 Grondexploitatiewet

Met de Grondexploitatiewet (als onderdeel van de Wro in afdeling 6.4. Grondexploitatie) is geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om kosten van een gemeentelijke investering te verhalen op grondeigenaren, waaronder projectontwikkelaars. In het bijbehorende Bro in afdeling 6.2. artikel 6.2.3. en 6.2.6. worden enkele praktische zaken nader uitgewerkt. Zoals welke soorten kosten in aanmerking komen om te worden verhaald (de kostensoortenlijst, zie bijlage 1) en wanneer dit mag.

Wanneer de gemeente zelf eigenaar is van de gronden dan is het verhalen van kosten op anderen niet nodig. De kosten worden dan gedekt vanuit de grondopbrengsten in de grondexploitatie. Indien er geen sprake is van gemeentelijke gronduitgifte dan kan de gemeente via het privaatrechtelijke en publiekrechtelijke spoor kosten verhalen.

2.2 Het privaatrechtelijke spoor

Bij het *privaatrechtelijke spoor* wordt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan of projectbesluit door de gemeente met grondeigenaren een overeenkomst gesloten, de zogenaamde *anterieure overeenkomst*.

Het uitgangspunt van de Grondexploitatiewet is dat het de voorkeur verdient om een dergelijke vrijwillige (anterieure) overeenkomst te sluiten. Het exploitatieplan is 'slechts' een stok achter de deur (zie 2.3 Het publiekrechtelijke spoor). Bij een anterieure overeenkomst kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken. Maar in ieder geval moeten afspraken gemaakt worden over de te verhalen kosten en indien nodig ook over de fasering en de eisen en regels die de gemeente stelt aan de ontwikkeling.

Ook voor de gemeente Neder-Betuwe heeft het de voorkeur om in eerste instantie met een grondeigenaar tot een anterieure overeenkomst te komen. Dit in lijn met de gedachte achter de Grondexploitatiewet. Niet alleen is de vrijheid hier veel groter dan via het publiekrechtelijke spoor. Afspraken kunnen praktischer en project-specifieker worden ingevuld in samenspraak met de ontwikkelende partij(en). De partijen hebben veel onderhandelingsruimte en ze zijn niet gebonden aan het publiekrechtelijke kader in de Grondexploitatiewet. Er is geen beperking zolang sprake is van minimaal een ruimtelijke en functionele relatie met het specifiek te ontwikkelen gebied en zolang er geen sprake is van onderhouds- en exploitatiekosten.

Overigens is het zo dat ook, als er wel een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, er redenen kunnen zijn om toch tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan. Bijvoorbeeld als er onvoldoende zekerheid bestaat over de uiteindelijke betaling van het kostenverhaal of de nakoming van de locatie-eisen.

2.3 Het publiekrechtelijke spoor

Als er geen anterieure overeenkomst tot stand is gekomen over kostenverhaal omdat op vrijwillige basis niet tot overeenstemming wordt gekomen door gemeente en de private partij(en) en de gemeente wil toch het bestemmingsplan, projectplan of wijzigingsplan vaststellen, dan wordt (wettelijk voorgeschreven) tegelijk met dit ruimtelijk plan ook een exploitatieplan conform de uitgangspunten van de Wro en Bro vastgesteld. Dit is het publiekrechtelijke spoor.

Een van de belangrijkste doelen van het exploitatieplan is het verhalen van de kosten: de stok achter de deur als er anterieur geen overeenkomst wordt of dreigt te worden gesloten. De kosten die verhaald kunnen worden staan in de eerdergenoemde kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro voor zover van toepassing). Op deze lijst komen onder andere voor: kosten voor onderzoeken, kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering en kosten voor de aanleg van voorzieningen. Het gaat dan om voorzieningen als riolering, infrastructuur, groenvoorzieningen, verlichting, brandkranen, straatmeubilair en speeltoestellen. Een voorziening wordt bovenwijks genoemd als de voorziening niet alleen onder andere profijt oplevert voor het aan de orde zijnde te ontwikkelen exploitatiegebied, maar ook profijt oplevert voor andere ontwikkelingen. Hier wordt in de volgende paragraaf verder op ingegaan.

Na vaststelling van het exploitatieplan is er alsnog de mogelijkheid voor de grondeigenaar om met de gemeente een overeenkomst te sluiten, de zogenaamde posterieure overeenkomst. Als er geen overeenkomst wordt gesloten, dan moet aan de omgevingsvergunning een financiële voorwaarde, op basis van het exploitatieplan, verbonden worden.

2.4 Te onderscheiden soorten kostenverhaal

De wet gaat uit van vier soorten kostenverhaal:

1. Gebiedseigen kosten
2. Bovenwijkse voorzieningen
3. Bovenplanse kosten / Bovenplanse verevening
4. Bijdragen in de Ruimtelijke Ontwikkeling

De spelregels voor de verhaalbaarheid zijn voor iedere groep van kosten verschillend. Overigens moet het gaan om *nieuwe investeringen*. Investerings ter vervanging of reconstructie van bestaande werken en gebouwen vallen niet onder te verhalen kosten, tenzij deze herinrichting gekoppeld is aan een ruimtelijke ontwikkeling en het dus geen regulier onderhoud betreft. In voorkomende gevallen kan wel de meer-investering voor een verbetering of vergroting als investering voor kostenverhaal worden geduid (voorbeeld: verbreding van een weg ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling).

1. Gebiedseigen kosten

Onder gebiedseigen kosten worden de kosten begrepen die nodig zijn om een gebied juridisch en fysiek bouwrijp te maken. Naast de fysieke werken vallen hieronder dus ook de procedure- en de plankosten. Alle kosten die direct en volledig te maken hebben met een locatieontwikkeling dienen op deze ontwikkeling te worden verhaald. Hieronder kunnen overigens ook kosten vallen voor werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied zijn gelegen, maar wel noodzakelijk zijn voor en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende locatieontwikkeling. In de wetstoelichting wordt als voorbeeld natuurcompensatie genoemd.

2. Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen die ten behoeve van meerdere locaties, waaronder bestaand gebied, worden aangelegd. Hierbij zijn vele varianten denkbaar, waarbij de voorziening geheel, gedeeltelijk, of in het geheel niet in een exploitatiegebied kan liggen. In alle gevallen is de voorziening echter voor meer dan één locatieontwikkeling bedoeld. Om kosten van voorzieningen te mogen verhalen dient te zijn voldaan aan volgende drie criteria (P- T- P-criteria).

- Profijt: de te ontwikkelen locatie moet direct nut ondervinden van de treffen voorzieningen.
- Toerekening of toewijsbaarheid: de kosten zouden zonder de ontwikkeling van het gebied niet gemaakt worden of de kosten worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meer gebieden - nieuwe ontwikkelingen en ook bestaand gebied – profijt hebben van de voorziening, dienen de kosten op basis van evenredigheid te worden verdeeld over deze betrokken gebieden.

In principe is het niet nodig dat de gemeente bovenwijkse voorzieningen vooraf in een structuurvisie onderbouwt. Het is wel noodzakelijk dat deze is opgenomen in een vooraf door het gemeentelijk bestuur vastgesteld ander document met een beleidsmatige onderbouwing zoals een Nota bovenwijkse voorzieningen. In het volgende schema (einde van deze paragraaf) staat vermeld wat in het document moet staan.

Voorbeelden

De, op basis van de Wro, op de planexploitatie te verhalen kostenposten voor de aanleg van “voorzieningen” in een exploitatiegebied zijn vastgelegd in een limitatieve lijst in artikel 6.2.5 van het Bro. Het gaat bijvoorbeeld om nutsvoorzieningen, riolering, wegen, groenvoorzieningen, verlichting, straatmeubilair, openbaar gebouwde parkeervoorzieningen en uit het oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Een maatschappelijke voorziening, zoals een onderwijsgebouw of dorps huis, valt hier niet onder. Een sportvoorziening is in de definitieve lijst in artikel 6.2.5 Bro onder e, toegevoegd, maar de reikwijdte is wel verder beperkt. Voorwaarde is dat het gaat om een openbare en niet-commerciële sportvoorziening en die ook van nut zijn voor wijken. Gedoeld wordt op groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen zoals in artikel 6.2.5. onder sub e benoemd

3. Bovenplanse kosten

Naast bovenwijkse voorzieningen en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen zijn er ook de bovenplanse kosten. Deze bovenplanse kosten worden niet meegenomen in de methodiek, maar voor de volledigheid van het wettelijke kader wordt hieronder wel aangegeven wat deze inhouden. De redenen om deze kosten niet mee te nemen zijn:

- Dit is in lijn met de nota 2017, waar ook geen bovenplanse kosten zijn meegenomen.
- Er is geen sprake van voorzieningen die aangemerkt kunnen worden als bovenplanse kosten.

De bovenplanse kosten komen er op neer dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie (bovenplanse verevening). Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage.

4. Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

Een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen gaat niet om kostenposten die genoemd zijn op de kostensoortenlijst, maar om een bijdrage aan belangrijke fysieke maatschappelijke invulling zoals bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen. Uit het feit dat deze kosten apart in de wet zijn genoemd, en geen onderdeel uitmaken van de kostensoortenlijst volgt dat een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling geen kostenpost is die in het exploitatieplan kan worden opgenomen.

Anders dan bij het verhalen van kosten gelden de drie criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet voor bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Om een bijdrage te mogen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen is van belang dat er op een hoger schaalniveau sprake is van samenhang tussen de betreffende (opbrengst gevende) ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd dient, in tegenstelling tot bij bovenwijkse voorzieningen, te zijn vastgelegd in een vastgestelde structuurvisie.

Voorbeelden

In de praktijk worden bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen gezien als maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied. Dit andere gebied hoeft niet in de directe omgeving van de nieuwe woonwijk te liggen. Andere voorbeelden zijn regionaal groen, bijdragen in de bouwkosten van een maatschappelijke functie, rood voor groenarrangementen, groen voor rood arrangementen, ruimte voor ruimte, parkeren en culturele voorzieningen.

In het schema wat als bijlage 2 bij deze nota is opgenomen worden de drie kostensoorten op een rij gezet, waarbij zowel voor het privaatrechtelijke en publiekrechtelijke spoor gekeken wordt naar de verhaalbaarheid en de nodige soorten beleidsmatige onderbouwing.

3 Bestemmingsreserve

3.1 Gemaakte afspraken per 1-1-2018

Voor de volgende ontwikkelingen zijn overeenkomsten gesloten ten aanzien van bijdragen, welke deels nog na 2018 binnenkomen. Het gaat hier om de stand per 1-1-2018.

- De Heuning Oost
- Casterhoven
- Winkelconcentratie Kesteren
- Van Dam Rijnbandijk
- Broedershof te Echteld
- Fructus te Dodewaard
- Stationsstraat 1-3 Kesteren
- Nedereindsestraat 29 Kesteren

Stand Reserve Bovenwijkse voorz.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Beginstand per 1-1-2018	681.983						
Nog te verwachten toevoeging obv overeenkomsten							
Totaal (te) ontvangen bijdragen uit projecten	237.108	120.125	171.775	157.375	164.700	114.825	965.909

Stand Reserve Ruimtelijke Invest.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Beginstand per 1-1-2018	50.120						
Nog te verwachten toevoeging obv overeenkomsten							
Totaal (te) ontvangen bijdragen uit projecten	62.000	30.000	104.000	50.000	50.000	0	296.000

4 Methodiek

4.1 Aanpassingen ten opzichte van de huidige methodiek

Het streven is om met de methodiek tot een transparante en eenduidige aanpak te komen.

In de methodiek wordt voor investeringen een categorisering gemaakt aan de hand van de 'hardheid' van de investeringen, dat wil zeggen van de mate waarin met zekerheid kan worden gesteld dat ze daadwerkelijk worden uitgevoerd. Dit wordt uitgedrukt in de periode dat deze wordt uitgevoerd.

Categorieën

Er worden drie categorieën onderscheiden.

Gemeentelijk investeringen in **categorie 1** betreffen de bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen die met zekerheid worden gerealiseerd en waarvoor de nodige onderbouwing aanwezig is (zie schema bijlage 2).

Naast categorie 1 wordt ook onderscheid gemaakt tussen **categorie 2 en 3** die onderling verschillen in de mate van 'hardheid'. Deze investeringen worden in de nota genoemd om op deze manier alvast voor te borduren op de (jaarlijkse) actualisatie, waarbij investeringen mogelijk worden omgezet naar categorie 1. Daarnaast kan door de gemeente op voorhand gekeken worden wat onder andere in financiële zin (subsidies, algemene middelen, bijdragen) nodig is.

Categorie 1: de investering die samenhangt met uit te voeren werken vindt binnen 1 à 2 jaar plaats en er kan met zekerheid worden gesteld dat ze daadwerkelijk gerealiseerd worden. Uitgangspunt is dat 100% van deze projecten daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Categorie 2: bijna zekere investeringen en in principe zijn er geen redenen om te veronderstellen dat ze niet zullen worden gerealiseerd. De investeringen vinden (mogelijk) in 2 tot 4 jaar plaats. Zodra meer zekerheid is over het project gaat het naar categorie 1. Deze beoordeling van categorie verschuiving vindt tijdens de jaarlijkse actualisatie plaats.

Categorie 3: deze investeringen zijn als wens in een beleidsdocument of besluit opgenomen, nadere onderzoeken en haalbaarheid moeten bijvoorbeeld nog verkend worden. Ze worden wel alvast genoemd zodoende kan zicht en grip gehouden worden op potentiële uitgaven en kunnen ze eventueel mee kunnen worden genomen in een volgende actualisatie.

Omslagmethode

Voor ruimtelijke investeringen bedraagt het tarief € 2.000,- per vrije sector woning of € 2.000,- per woningequivalent, zijnde een bijdrage per 1.000 m² (bedrijfs)grond. Deze bijdrage wordt voldaan per toegevoegde woning (voor sloop en nieuwbouw wordt dus geen bijdrage gevraagd) en per m² toevoeging (bedrijfs)grond. Onder bedrijfsgrond vallen ook andere functies, geen woning zijnde, zoals maatschappelijke functies, kantoren, hotels, restaurants, tankstations e.d.

Indien het terrein al een bedrijfsbestemming heeft wordt de bijdrage enkel gerekend over de toevoeging van het bebouwde oppervlakte, in andere gevallen telt de toename van het oppervlakte van het perceel.

Indien bestaande bebouwing (her)bestemd wordt naar een nieuwe (commerciële) functies zijn ook bijdragen verschuldigd.

Voor een sociale huurwoning wordt een bijdrage gerekend van € 500,- per woning.

Voor zorg-appartementen geldt een bijdrage van € 250,- per appartement.

De bijdragen vanuit particuliere ontwikkelingen voor bovenwijkse voorzieningen worden berekend op basis van drie uitgangspunten:

1. De bijdrage verschilt per te realiseren uitgiftecategorie (woningbouw(categorie), bedrijven et cetera). Verschillende bestemmingen leiden tot verschillende druk op de investeringen. Ook is het opbrengstpotentieel van de verschillende uitgiftecategorieën anders. De gedachte achter deze methode is dat de "sterkste schouders de zwaarste lasten (hoogste bijdragen) dragen" (dit is op basis van de aanname dat een gemiddelde woning 250 meter uitgeefbaar terrein beslaat wordt ook een alternatieve bijdrage berekend). Per uitgiftecategorie is een gewichtsfactor bepaald:
 - Woningen sociale huur: 0,5
 - Zorgappartementen 0,25
 - Bedrijven: 1
 - Kantoren: 1
 - Horeca 1
 - Woningen vrije sector: 2
2. Intensief ruimtegebruik leidt tot een hogere bijdrage. De bijdrage wordt dan mede bepaald aan de hand van het aantal te realiseren vierkante meters bruto vloer oppervlakte (bvo). Dit geldt voor bedrijven en andersoortige bebouwing niet woningbouw zijnde (appartementen betalen via 'regel 1').
3. De bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen worden alleen in rekening gebracht bij toevoeging van meer dan 3 woningen of meer dan 2.000m² (bedrijfs)vloeroppervlakte.

Ook voor bovenwijkse voorzieningen geldt dat enkel over toevoeging van bebouwing bijdragen gevraagd worden. De bouw van 10 woningen en sloop van 5 woningen resulteert in een bijdrage over de toegevoegd 5 woningen.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt het aantal gewogen eenheden van een particuliere ontwikkeling bepaald. Dit aantal gewogen eenheden wordt afgezet tegen het totaal gewogen eenheden van alle particuliere ontwikkelingen tezamen die een bijdrage leveren in een gemeentelijke investering. Het aandeel in de bijdrage wordt hiermee per particuliere ontwikkeling bepaald.

Voorbeeld

Gemeentelijke investering:	€ 1.100.000
Totaal gebied:	45.000 m ²
Subsidie:	€ 100.000
Resterend:	€ 1.000.000
Aandeel bestaand gebied:	50% = € 500.000 (dekking via Algemene reserve)
Aandeel particuliere ontwikkeling:	50% = € 500.000 (dekking via Bestemmingsreserve*)

Particulier I: realisatie van 15.000 m² woningen en 15.000 m² bedrijven

Particulier II: realisatie van 15.000 m² woningen

Gewogen eenheden particulier I =	15.000 x 2 + 15.000 x 1 =	45.000
Gewogen eenheden particulier II =	15.000 x 2 =	30.000
Totaal =		75.000

Aandeel particulier I is 45.000 / 75.000 = 60% x € 500.000 = € 300.000

Aandeel particulier II is 30.000 / 75.000 = 40% x € 500.000 = € 200.000

Totaal = € 500.000

* gevormd door de bijdrage die ontwikkelende partijen betalen op basis van PTP-criteria

Aandeel bestaand gebied

In genoemd voorbeeld is duidelijk in hoeverre de verdeling is tussen het aandeel bestaand gebied en het aandeel particuliere ontwikkelingen. Bij sommige gemeentelijke investeringen is deze verdeling minder duidelijk. Per geval wordt bepaald welk aandeel voor bestaand gebied is.

4.2 De methodiek

In deze paragraaf wordt de methodiek stap voor stap uitgeschreven. In onderstaand schema wordt aangegeven welke stappen gezet worden om volgens de methodiek uiteindelijk tot een verdeling van de bijdragen voor gemeentelijke investeringen te komen. Op de volgende pagina staat aangegeven welke stappen worden gezet bij nieuwe particuliere initiatieven / ontwikkelingen waarvan een bijdrage kan worden gevraagd.

	Gemeentelijke investering
<i>Stap 1</i> Locatie en beschrijving	Gevraagd wordt om een omschrijving van de voorziening en waar deze gerealiseerd wordt (locatie)
<i>Stap 2</i> Openbaar nut	Beschrijving van het belang voor de gemeente of openbaar nut van de voorziening
<i>Stap 3</i> Bovenwijkse voorziening of ruimtelijke ontwikkeling	Gaat het om een voorziening zoals bedoeld in de kostensoortenlijst, waaronder riolering, infrastructuur, groenvoorzieningen, verlichting, brandkranen, straatmeubilair en speeltoestellen en hebben meerdere ontwikkelingen profijt van deze voorziening. → Bovenwijkse voorziening. Gaat het om een ruimtelijke investering: belangrijke fysieke maatschappelijke zoals natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen. → ruimtelijke ontwikkeling
<i>Stap 4</i> Beleidsmatige onderbouwing	Welke door de gemeenteraad/college vastgestelde beleidsmatige onderbouwing is er (bijvoorbeeld deze nota). Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet een onderbouwing terugkomen in de structuurvisie.
<i>Stap 5</i> Kosten en planning	Een (globale) indicatie van de kosten en uitvoeringsplanning
<i>Stap 6</i> Categorie	Tot welke categorie behoort de voorziening (zie paragraaf 3.2): categorie 1, 2 of 3
<i>Stap 7</i> Relatie	Beschrijving van de ruimtelijke en functionele relatie tussen de voorziening en te ontwikkelen locaties. Bij de bovenwijkse voorziening moet dit kunnen worden vertaald in termen van profijt – toewijsbaarheid en proportionaliteit (p-t-p)
<i>Stap 8</i> Projecten die bijdragen	Indicatie welke projecten aan de gemeentelijke investering moeten bijdragen.
<i>Stap 9</i> Externe bijdragen	In hoeverre is sprake van externe bijdragen (waaronder subsidies)
<i>Stap 10</i> Interne bijdragen	In hoeverre is sprake van interne bijdragen en zijn de middelen begrotingstechnisch gereserveerd om de investering deels of geheel te financieren t.l.v. de algemene rekening
<i>Stap 11</i> Verdeling naar bestaand – nieuwe ontwikkelingen	Verdeling van kosten naar bestaande voorraad en nieuwe (particuliere) ontwikkelingen, waaronder woningbouw en bedrijventerrein

Gemeentelijke investering	
<i>Stap 12</i> Verdeling bijdragen bij bovenwijkse voorzieningen	Verdeling van (resterende) bijdragen over projecten volgens de omslagmethode (paragraaf 4.1) → bij bovenwijkse voorzieningen.
<i>Stap 13</i> Vaste bijdrage bij ruimtelijke investering	€ 2.000,- per woning of woningequivalent (1.000 m2 bedrijfsgrond) → bij ruimtelijke investeringen.

Onderstaand wordt de procedure weergegeven voor het vragen van een bijdrage van nieuwe initiatiefnemers aan gemeentelijke investeringen.

Nieuwe particuliere initiatieven / ontwikkelingen	
<i>Stap 1</i> Koppeling aan geplande investering	Voor nieuwe initiatieven wordt eerst nagegaan of er gemeentelijke investeringen zijn waaraan het initiatief kan worden gerelateerd die zijn opgenomen in de lijst onder categorie 1, 2 of 3. Als dit het geval is wordt de bijdrage berekend conform de uitgangspunten van de nota.
<i>Stap 2</i> Koppeling aan nieuwe investering	Als dit niet het geval is wordt nagegaan of er binnen de ontwikkeltermijn sprake kan zijn van een nog te realiseren gemeentelijke investering waaraan dit initiatief kan worden gerelateerd die nog zal worden opgenomen in de lijst. Als dat het geval is dan wordt bij de verdere ontwikkeling van het initiatief later in het proces een bijdrage gevraagd en berekend conform de nota.
<i>Stap 3</i> Geen koppeling	Als er binnen de ontwikkeltermijn van het initiatief geen gemeentelijke investering wordt verwacht waaraan het initiatief kan worden gerelateerd dan wordt geen bijdrage voor bovenwijks gevraagd.

4.3 afrekening

Via overeenkomsten (anterieur en posterieur)

De insteek is dat de gemeente en particuliere partij hun afspraken door middel van een anterieure overeenkomst vastleggen, waarbij het uitgangspunt is dat afrekening plaatsvindt bij het verkrijgen van een onherroepelijke bestemming. Zoals eerder aangegeven geeft deze vorm van overeenkomst alle partijen de meeste vrijheid wat betreft de invulling van deze afspraken. Mocht het niet lukken met anterieure overeenkomst dan wordt getracht een posterieure overeenkomst te sluiten. Overeenkomsten zijn in beginsel op basis van vóór-calculatie gesloten. Uitgangspunt is dat bijdrage zoals vastgelegd in de overeenkomst wordt voldaan ondanks eventuele (latere) wijzigingen in de berekeningssystematiek. Dit zodat ontwikkelende partijen zekerheid krijgen over de te betalen bijdragen.

Via exploitatieplan

Als laatste wordt gekozen voor een exploitatiebijdrage via de bouwvergunning. De gemeente is hierbij verplicht om na uitvoering van de in het exploitatieplan opgenomen werken een eindcalculatie op te stellen. Hierbij moeten de exploitatiebijdragen worden herberekend (art. 6.20 Wro).

Artikel 6.20 Wro luidt:

- Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van dat exploitatieplan vast.
- Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren, bedoeld in artikel 6.18, tweede en derde lid, die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.
- Indien een herberekende bijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de betreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger.
- Indien ten minste negentig procent van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek van degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, houder was van de desbetreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld en gevolg gegeven aan der derde lid.

Tegen een besluit over de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

Bij de afrekening zal rekening worden gehouden met de stand van zaken van de realisatie van de bovenwijkse voorziening. Is die al gereed dan wordt dit mede afgerekend. Is de bovenwijkse voorziening maar 50% gereed dan zal sprake zijn van een bijgestelde raming in het exploitatieplan etc. Deze berekening moet onderbouwd worden.

4.4 Beheer en organisatie

De bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke investeringen wordt periodiek beleidsmatig en financieel te beoordeeld op relevantie en urgentie. Categorie 1 projecten worden betrokken bij de (voorbereiding van de) Kadernota. Bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke investeringen die nu nog in categorie 2 en 3 staan worden dan mogelijk beschouwd als categorie 1 project na een jaarlijkse beoordeling.

Het verantwoordelijke beheer van de bestemmingsreserve ligt bij de Fysieke Pijler. De projectadministrateur beheert de inkomsten en uitgaven, zorgt samen met de planeconoom voor de jaarlijkse actualisatie en de herziening van de bestemmingsreserve.

DEEL B PRAKTISCH DEEL

Bijlage 1 Kostensoortenlijst

Afdeling 6.2. Grondexploitatie

Artikel 6.2.3

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

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

Artikel 6.2.4

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

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

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

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

Bijlage 2 Schema kostensoorten

In onderstaand schema worden de drie kostensoorten op een rij gezet, waarbij zowel voor het privaatrechtelijke en publiekrechtelijke spoor gekeken wordt naar de verhaalbaarheid en de nodige soorten beleidsmatige onderbouwing.

Gebiedseigen kosten	Publiekrechtelijk	Privaatrechtelijk
Verhaalbaarheid	Alleen die kosten van bij het plan horende openbare faciliteiten kunnen worden verhaald die voldoen aan de wettelijke eisen (kostensoortenlijst en de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit). Dat betekent dat niet al deze kosten kunnen worden verhaald, b.v. onderhouds- en exploitatiekosten, of de kosten van de bouw van maatschappelijke voorzieningen. Voor de kosten die <i>wel</i> verhaald kunnen worden geldt tevens dat wanneer sprake is van een exploitatietekort ze niet volledig verhaald kunnen worden (macroaftopping).	Alle kosten van bij het plan horende openbare faciliteiten, inclusief die <i>niet</i> verhaald kunnen worden via het publiekrechtelijke spoor (behalve onderhoud- en exploitatiekosten).
Beleidsmatige onderbouwing	<i>Bij het plan horende openbare faciliteiten:</i> In principe is het niet nodig dat de gemeente deze kosten vooraf beleidsmatig onderbouwt. Het is voldoende om per project, t.z.t. als een initiatief zich aandient, na te gaan welke deze faciliteiten precies zijn, kenmerken, locatie, dimensies, aantal, etc.	Hetzelfde als bij het publiekrechtelijke spoor
	<i>Verloren gegane natuurwaarde, groen- en watervoorzieningen.</i> De voorzieningen die verloren gaan dienen vooraf als natuurvoorzieningen te worden bestempeld in een door Rijk, provincie, regio of gemeente vastgesteld ruimtelijk plan (zoals structuurvisies maar ook in een ander soort beleidsdocument zoals deze Nota). De locatie en raming van kosten hoeven niet vooraf te worden bestempeld, maar kunnen worden uitgewerkt zodra een concreet plan zich aandient.	<i>Verloren gegane natuurwaarde, groen- en watervoorzieningen.</i> Hetzelfde als bij het publiekrechtelijke spoor. Het is ook mogelijk dat de gemeente en de grondeigenaar t.z.t. afspreken in de Anterieure overeenkomst dat de grondexploitant zelf met een voorstel voor compensatie gaat komen, en dat hij dat zelf gaat verrichten en de kosten hiervan gaat dragen. Eventueel kan zijn voorstel, of een concept daarvan, beschreven en als bijlage worden opgenomen in de overeenkomst.

Bovenwijkse voorzieningen	<i>Publiekrechtelijk</i>	<i>Privaatrechtelijk</i>
Verhaalbaarheid	Alleen die kosten kunnen worden verhaald die voldoen aan de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Het komt erop neer dat alleen de kosten kunnen worden verhaald van dat deel van de investering die een directe relatie heeft met het specifieke te ontwikkelen gebied.	Geen beperking zolang sprake is van minimaal een ruimtelijke en functionele relatie met het specifiek te ontwikkelen gebied en zolang er geen sprake is van onderhoud en exploitatiekosten. Ook is de reikwijdte van het concept ruimtelijke ontwikkeling enigszins beperkt, bijvoorbeeld onderwijsvoorzieningen (de bouw en exploitatie daarvan) vallen er niet onder.
Beleidsmatige onderbouwing	<p><i>Zowel via publiek- als privaatrechtelijk spoor:</i></p> <p>Het is noodzakelijk dat vooraf een door het gemeentelijke bestuur vastgesteld document de volgende soorten beleidsmatige onderbouwing bevat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Locatie en kenschetsing van de voorziening. 2. Kenschetsing van de ruimtelijke en functionele relatie tussen voorziening en te ontwikkelen locaties: voor het publiekrechtelijke spoor geldt dat t.z.t. per project moet worden nagegaan of er ook nog sprake is van een relatie die voldoet aan de wettelijke eisen (voor het privaatrechtelijke spoor hoeft de relatie in termen van de drie wettelijke criteria dus niet vooraf te worden gekenschetst). 3. Onderbouwing van de reden/-en waarom de voorziening in het algemeen belang is. 4. Een indicatie van welke projecten aan deze voorziening moeten bijdragen. 5. I.g.v. bijdrage voor specifieke voorziening: ten minste een globale indicatie van de kosten en de uitvoeringsplanning van de bovenwijkse voorzieningen. 6. I.g.v. bijdrage aan fonds: methode volgens welke de te ontwikkelen locaties moeten bijdragen aan het fonds (omslagmethode), aanwijzingen over bestedingen uit het fonds en raming van de kosten. 	
Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen	<i>Publiekrechtelijk</i>	<i>Privaatrechtelijk</i>
Verhaalbaarheid		Hetzelfde als bij "Bovenwijkse voorzieningen"
Beleidsmatige onderbouwing	Opname in een structuurvisie	Hetzelfde als bij "Bovenwijkse voorzieningen"
		De beleidsmatige onderbouwingen 1 t/m 6 moeten worden opgenomen in een structuurvisie. De structuurvisie kan ook bepalen dat de punten 5 en 6 in aparte uitvoeringsnota worden opgenomen.