

Nota kostenverhaal Waddinxveen 2019

1. Inleiding

De gemeente Waddinxveen is actief op de grondmarkt, zowel in de rol van regisseur als in de rol van ontwikkelaar. Daar waar ontwikkeld wordt, worden kosten gemaakt. Wij zijn wettelijk verplicht om de kosten die wijzelf maken, te verhalen op de (particuliere) initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. Soms zijn we dit zelf, soms zijn het marktinitiatieven (-ontwikkelingen).

In de Nota Kostenverhaal zetten we de Waddinxveense aanpak tot het borgen van kostenverhaal uiteen. We geven inzicht in de berekeningen, procedures en gemaakte/te maken afspraken. Zo weet u, waar u als ontwikkelaar/initiatiefnemer rekening mee moet houden. De nota is ook een verdere uitwerking van de keuzes gemaakt in de Nota Grondbeleid 2019 en de Structuurvisie Waddinxveen 2030. Specifieke situaties vragen om maatwerk, de nota is daarom richtinggevend en in voorkomende gevallen kan er afgeweken worden van het in deze nota vervatte beleid.

Deze nota vervangt de Nota Kostenverhaal 2017. Op bepaalde onderdelen is sprake van voortschrijdend inzicht, zoals procedures en afspraken. Wel wordt dezelfde rekensystematiek gehanteerd als in de vorige nota. Tevens, is de basisbijdrage per m² bijgesteld, zoals in bijlage 1 weergegeven.

In hoofdstuk 2 geven wij een algemene toelichting op de typen kosten die verhaald kunnen worden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de Waddinxveense aanpak tot kostenverhaal uiteengezet en welke kosten u bij een ontwikkeling kunt verwachten: direct aan een plan toe te rekenen kosten en bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen. In hoofdstuk 4 komen voor de twee voorgaande typen kostenverhaal de verschuldigheid en de betalingsmomenten aan de orde. In de bijlagen zijn de tarieven voor bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen opgenomen alsmede een aantal voorbeelden van de rekensystematiek.

2. Kostenverhaal in het algemeen

Het kostenverhaal bestaat uit 2 categorieën, onderverdeeld in 5 kostenposten:

Kosten direct aan uw initiatief gerelateerd:

1. Planeigen kosten
2. Plankosten

Kosten die uw initiatief overstijgen:

3. Bovenwijkse Voorzieningen
4. Bovenplanse Kosten
5. Bijdragen Ruimtelijke Ontwikkeling

2.1 Planeigen kosten

De kosten die de gemeente maakt om uw initiatief (fysiek) te kunnen realiseren. U moet hierbij denken aan een aansluiting op de riolering, de aanleg van parkeerplaatsen of een ontsluitingsweg. Bij grotere ontwikkelingen betreft het de openbare ruimte en aan het plan gerelateerde infrastructuur.

2.2 Plankosten

Dit zijn de kosten voor de ambtelijke begeleiding van uw ontwikkeling of initiatief. Deze kosten zijn direct aan uw plan toe te rekenen, wij zijn verplicht deze kosten op u te verhalen. Voorbeelden zijn de ambtelijke inzet voor de voorbereiding en het toezicht op de uitvoering van voorzieningen en werken of het opstellen van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen.

2.3 Bovenwijkse voorzieningen

Naast direct aan uw initiatief toerekenbare kosten kunnen we ook kosten verhalen die uw plan overstijgen, zoals kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die ook van belang zijn voor andere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken. Denk hierbij aan de kosten voor de aanleg van een verbindingsweg tussen twee wijken, de aanleg van een wijkpark waar meerdere wijken of buurten gebruik van maken of voorzieningen waar de hele gemeente baat bij heeft, zoals ecologische zones.

Wanneer we een exploitatieplan vaststellen, zijn we wettelijk verplicht om rekening te houden met de criteria PTP: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Dit houdt in dat we voor alle kosten nader

bekijken of uw initiatief hier baat bij heeft (profijt), deze kosten gemaakt moeten worden (mede) door uw initiatief (toerekenbaarheid) en in welke mate we de kosten verdelen over uw initiatief, andere initiatieven en de bestaande stad (proportionaliteit). Deze criteria zijn niet van toepassing op anterieure overeenkomsten. Gelet op de aard van bovenwijkse voorzieningen, beschouwen we het profijtbeginsel op een groter schaalniveau: gemeentelijk of specifiek voor een gebied. Een eenduidige definitie van "proportioneel" is in de wet niet aanwezig en een scherpe scheidslijn in de toedeling van de investeringsprojecten tussen het bestaande dorp en nieuwe projecten is nauwelijks te trekken.

2.4 Bovenplanse kosten

Ook bovenplanse kosten zijn kosten die uw initiatief overstijgen. Het verhalen van deze kosten maakt het mogelijk samenhangende ontwikkelingen op verschillende locaties te realiseren en te verevenen. Denk hierbij aan de herontwikkeling of transformatie van een bedrijventerrein op de ene locatie en een opwaardering van een bestaand bedrijventerrein op een andere locatie. Voorwaarde hierbij is dat we een structuurvisie hebben die aanwijzingen geeft over de besteding van de kosten.

Bij het opstellen van een exploitatieplan zal er wederom rekening gehouden moeten worden met de PTP criteria. In de praktijk moet sprake zijn van een ruimtelijke en functionele samenhang tussen de verschillende locaties. Deze criteria zijn niet van toepassing op anterieure overeenkomsten. In een anterieure overeenkomst kunnen we nadere afspraken vastleggen over kosten ten behoeve van uw initiatief, ook zonder directe relatie (of samenhang) met uw plan. In dat laatste geval spreken we van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

2.5 Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

In een anterieure overeenkomst mogen we afspraken maken over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is een vrijwillige bijdrage, de wettelijke regels en beperkingen voor het kostenverhaal gelden hier niet. Wel moeten de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in de structuurvisie zijn opgenomen. Denk hierbij aan ontwikkelingen van belangrijke, fysieke ruimtelijke functies met een breed maatschappelijk nut, zoals natuur, waterberging, recreatie, maar ook infrastructuur en culturele voorzieningen, zoals fietsverbindingen en kunst in de openbare ruimte. Deze bijdragen zijn niet afdwingbaar via een exploitatieplan. De PTP criteria zijn daarom ook niet van toepassing op deze bijdrage.

3. De Waddinxveense aanpak

Het kostenverhaal borgen we bij voorkeur met het sluiten van een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk). Alleen als we er echt niet uitkomen met een initiatiefnemer stellen we een exploitatieplan vast (publiekrechtelijk). Hiermee kunnen we een bijdrage aan onze kosten afdwingen. Het voordeel van een anterieure overeenkomst is, dat we niet vastzitten aan de (strikte) wettelijke regels voor het kostenverhaal. Dit heeft zowel voor u als voor ons voordelen. Het is sneller, goedkoper en we kunnen goede afspraken maken. Zo kunnen we samen iets realiseren dat een meerwaarde heeft voor uw initiatief én Waddinxveen.

In onderstaande tabel lichten we per kostensoort toe of deze van toepassing is in Waddinxveen. Bij de kosten die uw initiatief overstijgen is ook aangegeven of de criteria PTP van toepassing zijn bij een exploitatieplan, en of deze kostenpost in een anterieure overeenkomst wordt opgenomen.

	in Waddinxveen van toepassing?	criteria P-T-P van toepassing bij exploitatieplan?	Op te nemen in Anterieure overeenkomst?
direct aan een plan toe te rekenen	ja	ja	ja
bovenwijkse voorzieningen	ja	ja	ja
bovenplanse kosten	nee	ja	n.v.t.
bijdragen RO	nee	n.v.t.	n.v.t.

In de Structuurvisie Waddinxveen 2030 hebben we geen duidelijke argumentatie opgenomen voor het verhalen van bovenplanse kosten en/of bijdragen ruimtelijke ontwikkeling. Deze kosten zijn daarom op dit moment in Waddinxveen niet van toepassing. We kunnen hierover op vrijwillige basis en in alle redelijkheid wel onderlinge afspraken over maken.

Naast kostenverhaal van fysieke en bijkomende kosten bij het mogelijk maken van uw initiatief, kan het zijn dat door uw ontwikkeling planschade ontstaat voor omwonenden of belanghebbenden. Mogelijke planschade claims worden doorgelegd aan de initiatiefnemer(s).

3.1 Planeigen kosten

Planeigen kosten verhalen we altijd volledig op u als initiatiefnemer. Hierbij sluiten we aan bij de zogenaamde kostensoortenlijst uit het 'Besluit ruimtelijke ordening' (Bro). In het geval van een exploitatieplan is de kostensoortenlijst bindend. Met een anterieure overeenkomst kunnen we indien gewenst afspraken maken over specifieke kosten.

3.2 Plankosten

We zijn wettelijk verplicht om de plankosten die wij maken voor uw initiatief te verhalen. De ministeriële regeling 'Plankosten Exploitatieplan 2017' begrensd de te verhalen plankosten bij toepassing van een exploitatieplan. Bij het opstellen van anterieure overeenkomsten wordt de regeling gehanteerd als toetsingsmiddel. We zijn echter vrij om hiervan af te wijken indien dit nodig wordt geacht.

In sommige gevallen sluiten we, voorafgaand aan de uiteindelijke anterieure overeenkomst, een voorovereenkomst. Dit kan bijvoorbeeld bij grotere ontwikkelingen, waarbij wij al willen starten met de ruimtelijke procedure en ons kostenverhaal willen borgen. Dit doen we alleen na een positief besluit op het principeverzoek.

Het externe uurtarief dat wordt gehanteerd is gebaseerd op de plankostenscan. Jaarlijks wordt het externe uurtarief aan de hand van de plankostenscan geactualiseerd bij de begroting.

Diciplines	Tarief 1-1-2017 *	Tarief 1-1-2018 **
Verwerving/juridisch	€ 118	€ 120
Stedenbouw	€ 118	€ 120
Ruimtelijke Ordening	€ 118	€ 120
Civiele en Cultuurtechniek	€ 118	€ 120
Landmeten/Vastgoedinformatie	€ 92	€ 94
Communicatie	€ 102	€ 104
Gronduitgifte	€ 118	€ 120
Projectmanagement	€ 134	€ 137
Projectmanagementassistentie	€ 92	€ 94
Planeconomie	€ 118	€ 120
Civiel technisch projectleiden	€ 118	€ 120
Civiel technische ontwerpen	€ 118	€ 120
Bestekschrijven/calculeren	€ 92	€ 94
Tekenen	€ 82	€ 84
Directievoeren	€ 102	€ 104
Toezichthouden	€ 82	€ 84

*Bron: Plankostenscan 2017

** Geïndexeerd met 2% conform de actualisatie van de regeling.

Het externe uurtarief werd voorheen door de gemeente Waddinxveen berekend, door aan te sluiten met de uurtarieven van de plankostenscan wordt gedragenheid geborgen. Om het gemak en transparantie van één uurtarief te behouden worden het gemiddelde van de uurtarieven genomen die in Waddinxveen van toepassing zijn bij het uitvoeren van een regulier facilitair project: Verwerving/Juridisch, Stedenbouw, Ruimtelijke Ordening, Civiele en Cultuurtechniek, Projectmanagement, Planeconomie en Civil technisch projectleiden.

Op basis van het bovenstaande komt het te betalen uurtarief uit op € 123. U betaald echter het uurtarief dat van toepassing is het op het moment van factureren.

3.3 Bovenwijkse voorzieningen: bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen (BoVo)

De gemeente Waddinxveen heeft voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen een bestemmingsreserve ingericht.

Bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen

Dekking van investeringen in bovenwijkse voorzieningen uit de bestemmingsreserve gebeurt op drie manieren:

1. vanuit het reeds opgebouwde saldo,

2. via (resultaatsbestemming) nog te ontvangen bijdragen per m² per functie uit onze eigen actieve grondexploitaties en
3. via nog te ontvangen bijdragen per m² per functie van (particuliere) initiatieven.

Dit betekent dat we aan initiatiefnemers een bijdrage vragen voor bovenwijkse voorzieningen (zie ook 2.3). Voor de bepaling van de bijdrage geldt een basisbedrag per m². De hoogte van de bijdrage is tevens afhankelijk van de te realiseren functie(s), hiervoor hanteren we verschillende wegingsfactoren. Deze factoren zijn gebaseerd op de potentiële grondwaarde van de respectievelijke functies.

Functie**(**)	Wegingsfactor
Bedrijven	1
Maatschappelijke voorzieningen	1
Woningbouw	1,75
Commerciële voorzieningen	3
Kantoren	3
Glastuinbouw	0,375

*Parkeren wordt conform de hoofdfunctie meegenomen tenzij we hierover andere afspraken maken.

**Gemengde bestemmingen worden per oppervlakte van de daadwerkelijk te realiseren functie berekend, waarbij gekeken wordt welke delen van het plangebied tot welke categorie behoren. Een voorbeeld is te vinden onder 5.2.

Voor een overzicht van de verschillende tarieven verwijzen we naar bijlage 1. In uitzonderlijke gevallen kunnen we hiervan afwijken en een alternatieve bijdrage voor uw initiatief vragen. Dit kan bijvoorbeeld wanneer u al een fysieke bijdrage doet in het kader van uw initiatief, de keuze om hier tot over te gaan ligt bij het college.

De berekeningsgrondslag voor de bijdrage BoVo is de omvang van het uitgeefbaar gebied óf de bruto vloeroppervlak (bvo) per onderscheiden functie in een plangebied. Het uitgeefbaar gebied is het gedeelte van het plangebied dat u of de eindgebruiker uiteindelijk kunnen gebruiken voor de nieuwe functie. Het bruto vloeroppervlak is gebaseerd op de NEN 2580 exclusief ruimten lager dan 1,5 meter.

Aan de hand van de Floor Space Index (FSI) wordt er bepaald welke methodiek er gevolgd wordt. Voor initiatieven met een FSI lager dan 1 hanteren we het oppervlak uitgeefbaar gebied. Zodra de FSI van uw plangebied groter is dan 1, hanteren we het bvo voor het bepalen van de bijdrage.

Om te voorkomen dat initiatiefnemers bij de ontwikkeling van grote woningbouw kavels een buitensporige bijdrage moeten betalen wordt deze gemaximeerd. Bij kavels tot 600 m² blijkt de grondwaarde in redelijke mate lineair aan de omvang van de kavel. Bij grotere kavels zien we dat de waarde van de oppervlakte boven de 600 m² anders wordt gewaardeerd (vaak als tuin). De bijdrage BoVo is daarom voor grotere woningbouw kavels ook op deze grens van 600 m² gemaximeerd.

Indien er sprake is van herontwikkeling binnen een plan (d.w.z. dat in een plan in de huidige situatie conform vigerend bestemmingsplan een van bovengenoemde functies reeds aanwezig is), dan wordt de fictieve bijdrage BoVo op basis van de huidige situatie afgetrokken van de berekende bijdrage BoVo van de nieuwe situatie c.q. de herontwikkeling. Het verschil tussen de twee berekende bijdragen is dan de werkelijke bijdrage aan de bestemmingsreserve BoVo.

Verplichting bijdrage BoVo

U bent als initiatiefnemer verplicht bij te dragen aan de bestemmingsreserve BoVo indien er sprake is van een bouwplan in combinatie met een planologische ingreep conform de wet Wro.

In de Structuurvisie Waddinxveen 2030 hebben we hiervoor op hoofdlijnen een onderbouwing gegeven. In deze nota werken we dit verder uit naar effectief kostenverhaal. Uit de structuurvisie blijkt het causaal verband (de koppeling) tussen de nieuwbouwprojecten (uitbreiding verkeersbewegingen en benodigde openbare groenvoorzieningen) en de benodigde investeringen. Daarnaast is er op grond van het Mobiliteitsplan sprake van profijt van de nieuwe projecten en het resultaat van de investeringen voor infrastructuur: betere bereikbaarheid en een betere leefomgeving. Overige relevante beleidsdoelstellingen van invloed op het Waddinxveense grondbeleid zijn samengevat in de Nota Grondbeleid.

Financieel evenwicht BoVo

Alle investeringen voor bovenwijkse voorzieningen genoemd in de structuurvisie zijn toerekenbaar en kunnen we mogelijk (gedeeltelijk) financieren met de afdrachten BoVo. De beoogde investeringen ten laste van de bestemmingsreserve zijn vrijwel allemaal maatregelen bestemd voor verbetering van de

infrastructuur en bereikbaarheid. De lijst met investeringen is een limitatieve lijst. Het toevoegen van nieuwe investeringen op deze lijst kan alleen na vaststelling door de gemeenteraad. De raad houdt in de besluitvorming rekening met het profijtbeginsel op een groter schaalniveau en het uitgangspunt van een financieel sluitende bestemmingsreserve.

Uitnamen of bestedingen ten laste brengen van de bestemmingsreserve is ook een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit gebeurt bij het daadwerkelijke uitvoeringsbesluit van het betreffende (infrastructurele) project. Daarmee besluit de raad het gereserveerde bedrag vrij te maken en beschikbaar te stellen als bijdrage voor het betreffende project.

De bestemmingsreserve is budget neutraal, dat wil zeggen dat het totaal aan investeringen gelijk is aan de te vragen bijdragen en stortingen. Wijzigingen aan zowel kosten- als opbrengstenkant hebben invloed op het basis bedrag per eenheid (zie 3.3 onder 'Bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen (BoVo)'). De actualisatie van dit basisbedrag vindt jaarlijks plaats gelijktijdig met de vaststelling van de jaarrekening.

Omdat de investeringen en de bijdragen op verschillende momenten in de tijd liggen worden de kosten en opbrengsten uitgedrukt in een Netto Contante Waarde (NCW). Bij de NCW houden we rekening met toekomstige kosten- en opbrengststijgingen en met de rentekosten.

Specifieke situaties

In drie specifieke situaties is er geen bijdrage aan BoVo verschuldigd:

1. Ontwikkelingen die op een andere wijze al een bijdrage doen (regionale afdrachten ten behoeve van dezelfde doelstelling of fysieke bijdragen) en/of de kosten voor infrastructuur vallen niet ten laste van de bestemmingsreserve BoVo. Indien dit aan de orde is, specificeren we dit en maken we daarover afspraken in de anterieure overeenkomst.
2. Ontwikkelingen waarvoor een andere regeling van toepassing is, waardoor sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals de ruimte-voor-ruimteregeling, zijn vrijgesteld van een bijdrage BoVo. Deze initiatieven dragen al op een andere wijze bij aan ruimtelijke ontwikkelingen.
3. Projecten waarvoor geen kostenverhaal verplicht is en ook geen kostenverhaal plaats vindt, worden niet aangeslagen voor een bijdrage.

Naast de hierboven beschreven specifieke situaties, kan het college van Burgemeester & Wethouders gemotiveerd afwijken van het in deze nota vervatte beleid, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een onrendabel of verlieslatend maar toch gewenst initiatief. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat het project onrendabel is, de beoordeling hiervan is aan de gemeente.

4. Verschuldigheid en betaalmomenten

De diverse kostenposten zijn op verschillende momenten verschuldigd. In het navolgende wordt toegelicht welke kostenpost op welk moment verschuldigd is indien er privaatrechtelijke kostenverhaal plaatsvindt. Vanaf het moment van verschuldigheid dient het kostenverhaal verzekerd te zijn. Dit kan door betaling, het stellen van een bankgarantie of het vestigen van een eerste recht van hypotheek dan wel het verschaffen van een gelijkwaardige zekerheid.

De verschuldigheid en de betaalmomenten vallen uiteen in 2 delen: de fase van de voorovereenkomst en de fase van de anterieure overeenkomst. In beide fasen moeten er plankosten worden verhaald, in fase 2 geldt tevens dat er mogelijk een bijdrage BoVo verschuldigd is.

Fase	Plankosten	Bijdrage BoVo
Voorovereenkomst	Direct bij ondertekening 'Voorovereenkomst' verschuldigd, betalingsmoment twee keer per jaar. Indien het bedrag aan plankosten uitgeput is, dient het (dreigende) tekort te worden aangevuld voordat men over gaat tot de 'Anterieure Overeenkomst'. Het bedrag opgenomen in de 'Voorovereenkomst' is een voorschot en wordt verrekend met het bedrag dat opgenomen wordt in de 'Anterieure overeenkomst'.	Het bedrag per m ² wordt, indien van toepassing, vastgezet in de voorovereenkomst.
Anterieure overeenkomst	Bij ondertekening van de overeenkomst is 50% van de totaal geraamde plankosten direct opeisbaar. Het	Er wordt in één keer gefactureerd op basis van de eindsituatie bij afgifte van de omgevingsvergunning. Het bedrag

	resterende bedrag, gebaseerd op nacalculatie, is jaarlijks opeisbaar.	per m ² overeengekomen in de overeenkomst wordt vastgezet en niet geïndexeerd.
--	---	---

Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst of vaststelling van een grondexploitatie door de gemeenteraad wordt de voorlopige omvang van de bijdrage BoVo bepaald aan de hand van de dan bekende hoeveelheid uitgifbaar of bvo. Het tarief waar mee gerekend wordt blijft vast staan op peildatum aangaan van de overeenkomst of vaststelling grondexploitatie. Een actualisatie van deze nota is hierop dus niet meer van invloed. Na betaling van de bijdrage of een deel van de bijdrage vindt er geen verrekening plaats van de bijdrage BoVo. Maatwerk blijft, indien de situatie daarom vraagt, altijd mogelijk. De afspraken in de lopende overeenkomsten blijven van kracht. Voor lopende overeenkomsten waar sprake is van een specifieke verwijzing naar een oudere Nota fonds bovenwijkse voorzieningen of Nota kostenverhaal met vermelding van een jaartal blijft deze nota leidend. Daar waar in lopende overeenkomsten een algemene verwijzing is naar een Nota fonds bovenwijkse voorzieningen of Nota kostenverhaal geldt de in het jaar van afrekenen geldende Nota kostenverhaal.

5. Bijlagen

5.1 Bijlage 1: Tarieven BoVo

nr	omschrijving functie	grondslag	factor	tarief in euro's	
				2018	2019
1	Bedrijventerrein	per m ² uitgeefbaar / bvo	1	€ 13,24	€ 12,90
2	Maatschappelijke voorzieningen	per m ² uitgeefbaar / bvo	1	€ 13,24	€ 12,90
3	Woningbouw	per m ² uitgeefbaar / bvo	1,75	€ 23,17	€ 22,58
4	Commerciële voorzieningen	per m ² uitgeefbaar / bvo	3	€ 39,72	€ 38,70
5	Kantoren	per m ² uitgeefbaar / bvo	3	€ 39,72	€ 38,70
6	Glastuinbouw	per m ² uitgeefbaar / bvo	0,375	€ 4,96	€ 4,84
NB: Uitgeefbaar parkeerterrein wordt conform de hoofdfunctie meegenomen tenzij er andere afspraken zijn vastgelegd.					

5.2 Bijlage 2: Rekenvoorbeelden BoVo

Berekening bijdrage bovenwijks nieuwbouw woningen

Huidige functie plangebied is grasland; nieuwe functie is woningbouw

Plan betreft ontwikkeling van 2.000 m² uitgeefbaar / 1.000 m² bvo woningbouw.

Bijdrage: $2.000 \text{ m}^2 \times (1,75 \times € 12,90) = € 45.150,-$

Berekening bijdrage bovenwijks maximalisatie woningbouw

Huidige functie plangebied is grasland; nieuwe functie is woningbouw

Plan betreft ontwikkeling van 2.000 m² uitgeefbaar / 1.000 m² bvo woningbouw. Er worden echter maar twee woningen gebouwd in het plangebied. Dit overstijgt de grens van 600 m² per woning, waardoor er gerekend moet worden met eenheden per 600 m².

Bijdrage: $1.200 \text{ m}^2 \times (1,75 \times € 12,90) = € 27.090,-$

Berekening bijdrage bovenwijks nieuwbouw kantoren

Huidige functie plangebied is grasland; nieuwe functie is kantoren

Plan betreft ontwikkeling van 2.000 m² uitgeefbaar / 3.000 m² bvo kantoren.

Bijdrage: $3.000 \text{ m}^2 \times (3 \times € 12,90) = € 116.100,-$

Berekening bijdrage bovenwijks herontwikkeling

Huidige functie plangebied is bedrijventerrein; nieuwe functie is woningbouw

Huidige gebruik is 3.000 m² uitgeefbaar bedrijventerrein.

Plan betreft herontwikkeling van 2.000 m² uitgeefbaar / 1.000 m² bvo woningbouw.

Fictieve bijdrage huidige functie: $3.000 \text{ m}^2 \times (1,0 \times 12,90) = € 38.700,-$

Fictieve bijdrage functie herontwikkeling: $2.000 \text{ m}^2 \times (1,75 \times 12,90) = € 45.150,-$

Bijdrage: $€ 45.150,- \text{ minus } € 38.700,- = € 6.450,-$

Berekening bijdrage bovenwijks gemende bestemming

Huidige functie plangebied is grasland, nieuwe functies is gemengd (bedrijventerrein en woningbouw)

Plan betreft ontwikkeling van 20.000 m² uitgeefbaar waarvan 5.000 onder de functie wonen vallen en 15.000 onder de functie bedrijventerrein.

Bijdrage: $(5.000 \text{ m}^2 \times (1,75 \times € 12,90)) + (15.000 \text{ m}^2 \times (1 \times € 12,90)) = € 306.375$