



gemeente
Zuidplas

Nota Kostenverhaal 2023



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3	4.2 Gebiedsoverstijgende kosten	13
1.1 Overgangssituatie	3	4.2.1 <i>Waarin wordt geïnvesteerd?</i>	13
2. Wettelijk kader	4	4.2.2 <i>Hoe wordt het bekostigd?</i>	14
2.1 Publiek Rechtelijke spoor	4	4.2.3 <i>Onderbouwing bovenwijkse voorzieningen Zuidplas</i>	14
2.1.1 <i>Wro: het exploitatieplan</i>	4	4.2.4 <i>Uitname bovenwijkse voorzieningen</i>	15
2.1.2 <i>Omgevingswet (OW) en kostenverhaal</i>	5	4.2.6 <i>Bijdrage sociaal bouwen</i>	16
2.1.3 <i>Integrale gebiedsontwikkeling (met tijdvak)</i>	6	4.2.7 <i>Berekeningssystematiek bijdrage sociaal bouwen</i>	16
2.1.4 <i>Organische gebiedsontwikkeling (zonder tijdvak)</i>	6	4.2.8 <i>Uitname onderdeel sociaal bouwen</i>	17
2.2 Privaat Rechtelijk Spoor	6	4.3 Overige	18
3. Proces Kostenverhaal	7	4.3.1 <i>Prijzen en indexering</i>	18
3.1 Definities initiatieven	9	4.3.2 <i>Afwijkingsmogelijkheid College van Burgemeester en Wethouders</i>	19
3.2 Betalingsmomenten	10	Voorbeeldberekeningen	20
4. Kosten	11	Bijlage 1 Bovenwijkse voorzieningen	21
4.1 Project specifieke kosten	11	Geheel Zuidplas	21
4.1.1 <i>Plan Fysieke kosten</i>	12	Zevenhuizen	21
4.1.2 <i>Plankosten</i>	12	Nieuwerkerk aan den IJssel	21
4.1.3 <i>Kleine initiatieven</i>	13	Moerkapelle	22
4.1.4 <i>Snippergroen</i>	13	Moordrecht	22
		Middengebied	22
		Bijlage 2 Vragenlijst n.a.v. verzoek tot het opstellen van een anterieure overeenkomst (voor kleinere initiatieven)	24

Gebruikersinformatie: Dit document kan het beste gelezen worden met Acrobat Reader. Download voor desktop de laatste (gratis) versie op: <https://get.adobe.com/nl/reader>. Voor tabletgebruikers: download (gratis) Acrobat Reader in de appstore. De informatie in dit document is aan verandering onderhevig. De meest actuele versie vindt u steeds op www.zuidplas.nl

Datum: 20 december 2022
Corsanummer: A22.002389
Afdeling: Gebiedsontwikkeling en Planeconomie
Onderwerp: Nota Kostenverhaal
Portefeuillehouder: D. de Haas
Behandeld door: College van B&W

1. Inleiding

Met de Nota Kostenverhaal leggen we de gemeentelijke werkwijze vast rondom het kostenverhaal. Op die manier wordt voor iedereen duidelijk op welke wijze er moet worden gehandeld bij het kostenverhaal en is er sprake van transparantie over de te verhalen bedragen.

Naast investeringen op projectniveau gaat het ook om gebieds- overstijgende investeringen en afdracht bestemmingsreserve investeringsprojecten PRO (BIP), onderdeel sociaal bouwen. De Nota Kostenverhaal is opgesteld in het kader van de Omgevingsvisie van de Gemeente Zuidplas. Die opgave is groot en complex, waarbij zowel nieuwe gebiedsontwikkelingen als bestaande dorpen hier profijt van zullen ondervinden.

De stelling van de gemeente is daarom dat nieuwe ontwikkelingen, waar mogelijk, financieel gaan bijdragen aan de opgaven van de gemeente Zuidplas. Deze opgaven bestaan uit Aantrekkelijk Zuidplas, Ondernemend Zuidplas, Duurzaam Zuidplas en Gezond Zuidplas. Om ruimtelijk te investeren in Zuidplas en de kwaliteit op peil te houden, zijn investeringen nodig. De gemeente Zuidplas zal als kartrekker van deze opgaven het grootste gedeelte voor haar rekening nemen. Aangezien ruimtelijke initiatiefnemers ook profijt hebben van deze investeringen, zullen wij waar mogelijk ook hen om een bijdrage vragen.

De Nota Kostenverhaal is onderdeel van het gemeentelijk omgevingsbeleid. Het maakt deel uit van het geheel van visies, kaders en beleid over de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening en de nog vast te stellen Omgevingswet. Gezien de wet- en regelgeving is de Nota Kostenverhaal, net zoals het gemeentelijk beleid, aan verandering onderhevig en daarom zal de Nota Kostenverhaal periodiek worden geactualiseerd. De opgenomen werkwijze wordt vanaf dan gehanteerd voor alle projecten waarvoor nog geen bindende afspraken zijn gemaakt.

1.1 Overgangssituatie

Zodra de Nota Kostenverhaal is vastgesteld, zijn er nog ruimtelijke initiatieven die reeds in behandeling zijn bij de gemeente. Alle ruimtelijke initiatieven waar op het moment van vaststelling nog geen principebesluit voor is vallen onder deze Nota Kostenverhaal. Alle ruimtelijke initiatieven waar al wel een principebesluit voor is genomen vallen onder de Nota Kostenverhaal die in 2021 is vastgesteld.

2. Wettelijk kader

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat in hoofdlijnen het wettelijk kader is om het kostenverhaalinstrumentarium in te zetten voor de ontwikkelingen binnen de Gemeente Zuidplas.

Kostenverhaal

Het verhalen van kosten bij aangewezen bouwplannen is zowel bij de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) verplicht. Ook onder de nieuwe Omgevingswet (hierna OW) blijft dit verplicht.

2.1 Publiek Rechtelijke spoor

Als deze Nota Kostenverhaal is vastgesteld, zijn er nog ruimtelijke initiatieven die reeds in behandeling zijn bij de gemeente. Alle ruimtelijke initiatieven waar op het moment van vaststelling nog geen principebesluit voor is vallen onder deze Nota Kostenverhaal. Alle ruimtelijke initiatieven waar al wel een principebesluit voor is genomen vallen onder de Nota Kostenverhaal die in 2021 is vastgesteld.

2.1.1 Wro: het exploitatieplan

Het publiekrechtelijke kostenverhaal start met het opstellen van een gemeentelijk exploitatieplan. Dat bevat een grondexploitatieopzet en regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën. Een exploitatieplan wordt opgesteld wanneer het kostenverhaal niet verzekerd is via een anterieure overeenkomst.

Het exploitatieplan heeft een tweeledige werking, het biedt grondslag voor kostenverhaal (kwantitatief) en bevat onder andere de (eventueel) noodzakelijke locatie-eisen en/of fasering (kwalitatief). Het tweede lid van artikel 6.12 van de Wro regelt aan welke planologische besluiten de vaststelling van een exploitatieplan is gekoppeld. Daarnaast kunnen in het exploitatieplan een aantal kwaliteitseisen worden gesteld. Deze kunnen betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Ook kunnen bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering van het plan. Zo kan bepaald worden in welk jaar een bepaald bouwplan gerealiseerd mag worden. Hier is ook aangegeven in welke gevallen de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Art. 6.12 van de Wro, 2e lid beschrijft in welke gevallen geen verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen.

In de volgende gevallen hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden:

- in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (art. 6.2.1a van het Bro, i.e. zgn 'kruimelgevallen');
- of

- indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (privaatrechtelijke spoor);
- indien het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
- indien het stellen van locatie-eisen of regels niet noodzakelijke is.

Bovengenoemde drie voorwaarden gelden cumulatief.

De onderbouwing voor het kostenverhaal in een exploitatieplan is de exploitatieopzet. De exploitatieopzet bevat een raming van alle relevante kosten en opbrengsten van de ontwikkeling en een wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden. De wet gaat hierbij uit van de fictie dat de gemeente als enige exploitant in het gebied optreedt. Het maakt bij de exploitatieopzet niet uit wie de kosten maakt of wie de opbrengsten genereert. Dit onderscheid wordt pas gemaakt bij de berekening van de uiteindelijke exploitatiebijdrage.

De kosten die in de exploitatieopzet moeten worden opgenomen zijn opgesomd in de zogenaamde kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Bro 6.2.4. Voorbeelden van kosten zijn bouw- en woonrijp maken van de gronden, onderzoekskosten, planontwikkelingskosten, sloopkosten en kosten voor het verwerven van de gronden.

De kostentoedeling moet naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. Daarbij geldt het proportionaliteitscriterium, het profijtbeginsel en het beginsel van toerekenbaarheid (hierna 'PPT-criteria' genoemd, zie ook § 4.2.1). De op te nemen opbrengsten in de exploitatieopzet zijn vastgelegd in het Bro. Bij opbrengsten moet gedacht worden aan gronduitgifte, subsidies en ontvangen bijdragen van derden. De raming van deze bedragen dient te gebeuren volgens marktconforme vastgestelde prijzen.

De uiteindelijke toedeling van kosten aan de particuliere eigenaren vindt plaats aan de hand van gewogen eenheden, deze eenheden worden berekend aan de hand van opbrengstenpotentie. Aan de gronden die de hoogste opbrengsten hebben, worden ook de hoogste kosten toebedeeld. Het bedrag dat hierbij wordt berekend wordt de exploitatiebijdrage genoemd. Dit kan niet onbeperkt. In de wettelijke regeling is het kostenverhaal gemaximeerd, de zogenaamde macroaftopping waarbij de verhaalbare kosten niet hoger mogen zijn dan de opbrengsten (minus subsidies en bijdragen van derden) in het plan.

2.1.2 Omgevingswet (OW) en kostenverhaal

Bij een wijziging van een omgevingsplan, zonder dat er een overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten, moet het bevoegd gezag de kosten op publiekrechtelijke wijze

verhalen. Dit kan onder de OW op twee verschillende wijzen: 1) kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling en; 2) kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling. Bij integrale gebiedsontwikkeling liggen tijdvak en eindbeeld in het omgevingsplan vast. Bij organische gebiedsontwikkeling zijn tijdsperiode en de eindsituatie niet vaststaand en ontwikkelt een gebied kavelsgewijs. Binnen de gemeente Zuidplas komt deze methode nauwelijks tot niet voor.

2.1.3 Integrale gebiedsontwikkeling (met tijdvak)

Bij integrale gebiedsontwikkeling ligt de duur van de ontwikkeling en het eindbeeld vast. Het vastleggen van het tijdvak heeft gevolgen voor de wijze van kostenverhaal. Dit regelt artikel 13.14 Omgevingswet. Dit noemen we kostenverhaal met tijdvak.

2.1.4 Organische gebiedsontwikkeling (zonder tijdvak)

Bij organische gebiedsontwikkeling ligt de duur van de ontwikkeling en het eindbeeld niet vast. De initiatiefnemers bepalen de invulling, fasering en looptijd van de ontwikkeling. Bij de uitvoering wordt pas meer duidelijk welke kosten het bevoegd gezag moet maken. De plankosten worden vooral bij de uitvoering van de bouwactiviteiten gemaakt en minder bij het vaststellen van het omgevingsplan.

De afwezigheid van een tijdvak in het omgevingsplan heeft gevolgen voor de wijze van het kostenverhaal. Dit regelt artikel 13.15 Omgevingswet. Deze methode van het kostenverhaal is nieuw, dit noemen we kostenverhaal zonder tijdvak.

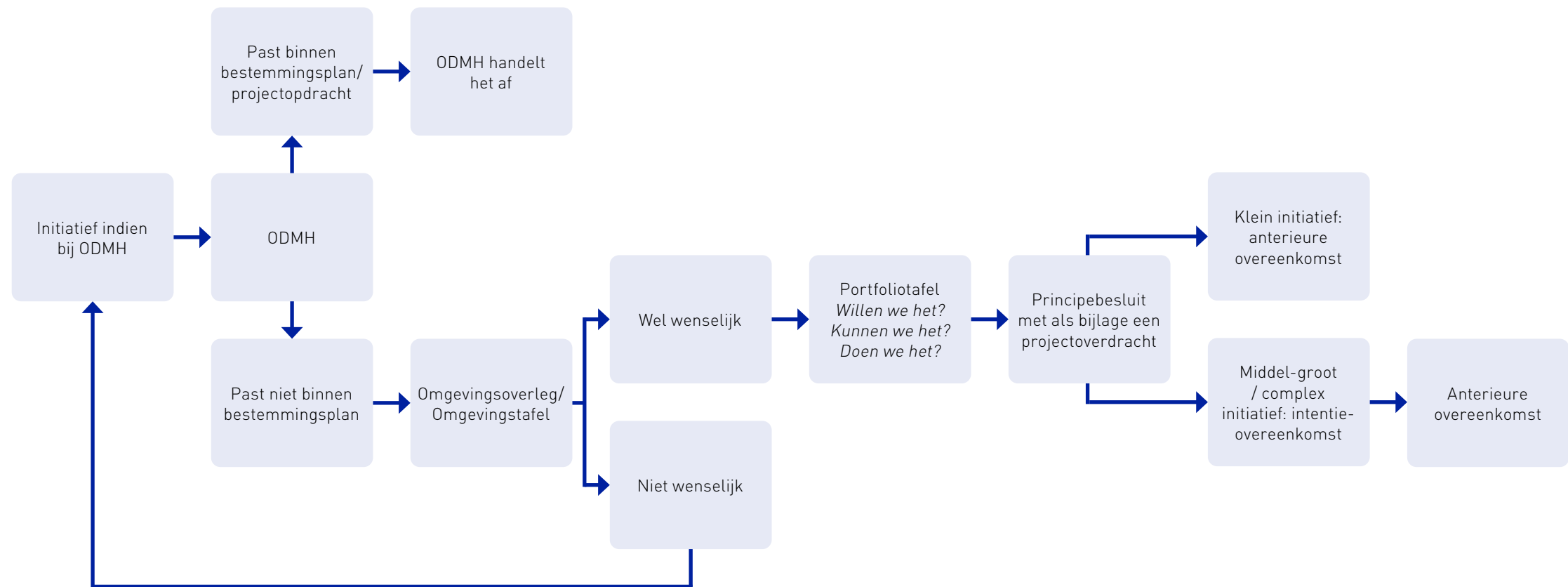
2.2 Privaat Rechtelijk Spoor

Om kosten te verhalen geeft de wetgever de voorkeur aan het privaatrechtelijke spoor, waarbij er een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Dit houdt in dat de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluit. In deze overeenkomst staat het partijen vrij om naast de financiën diverse andere afspraken te maken over de ruimtelijke ontwikkeling. Deze werkwijze is gebruikelijk binnen de gemeente Zuidplas.

3. Proces Kostenverhaal

Het indienen van een ruimtelijk plan dat een ruimtelijk besluit vraagt, kan bij de Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH). De ODMH doet de eerste beoordeling van het initiatief. Het vervolgproces staat hieronder verder uitgelegd

(figuur 1). Daaronder staat uitgelegd wat de processtappen inhouden. Dit proces heeft alleen betrekking op het privaatrechtelijk spoor.



Figuur 1: Processchema indienen initiatief

Stap 1

Het initiatief wordt ingediend bij de ODMH. Indien het initiatief binnen het bestemmingsplan/omgevingsplan past, kan er bij de ODMH een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Indien dit niet het geval is, zal de aanvraag worden doorgestuurd naar het Omgevingsoverleg.

Stap 2

Het Omgevingsoverleg is binnen de gemeente een adviserend overleg, die adviseert of het initiatief past bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zuidplas. De initiatiefnemer moet voorafgaand aan het overleg een plan inleveren dat antwoord geeft op de vragen uit de vragenlijst in Bijlage 2. Aan de hand van gemeentelijk beleid wordt de beoordeling uitgevoerd. Als het initiatief wenselijk is zal deze worden doorgestuurd naar de portfoliotafel.

Stap 3

Aan de portfoliotafel wordt er een afweging gemaakt of de gemeente mee kan en wil werken om het bestemmingsplan/omgevingsplan aan te passen, voldoende (financiële) middelen heeft om mee te werken aan het initiatief en op welk moment er gestart gaat worden met de ruimtelijke besluitvorming voor dit initiatief. Bij een positief besluit, zal

het initiatief middels een principebesluit worden voorgelegd aan het bestuur (college van Burgemeester & Wethouders).

Stap 4

Het principebesluit wordt ambtelijk voorbereid, gezamenlijk met een projectopdracht waarin de meest elementaire onderdelen staan van het initiatief. Dit zijn: welke bestemming er voor ogen is, wat het voorziene programma is, een globale planning, wat de bijdrage is aan de gemeentelijke doelstellingen van dit plan en globaal welk kostenverhaal aan de orde is.

Stap 5

Bij een positief principebesluit wordt er toegewerkt naar direct een anterieure overeenkomst (klein initiatief) of een intentieovereenkomst (vanaf middelgroot of complex initiatief) met de initiatiefnemer over deze ontwikkeling. In deze intentieovereenkomst worden afspraken gemaakt over de werkzaamheden die de initiatiefnemer en de gemeente zullen verrichten om te komen tot een anterieure overeenkomst en een Nota van Uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling. De Nota van Uitgangspunten wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Stap 6

Als de gemeenteraad instemt met de ruimtelijke ontwikkeling en de voorgelegde nota van uitgangspunten, wordt er een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin nadere afspraken worden gemaakt omtrent de ontwikkeling.

Ook het kostenverhaal wordt hierin verzekerd, dit houdt in dat de gemeente alle kosten die zij aan het initiatief besteden en de verschillende bijdrages vergoed krijgen. Het bestemmingsplan/omgevingsplan zal pas worden gewijzigd als de overeenkomst wordt ondertekend. Indien er geen anterieure overeenkomst wordt ondertekend, kan het plan in werking treden middels een exploitatieplan of omgevingsplan die door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

3.1 Definitie initiatieven

Initiatieven die door initiatiefnemers bij de gemeente worden ingediend, kunnen qua grootte in drie categorieën worden ingedeeld. Per categorie geldt een andere wijze van behandeling.

Kleine initiatieven

Onder kleine initiatieven worden ruimtelijke plannen verstaan die maximaal vier woningen bevatten of een oppervlakte hebben kleiner dan 600 m² plangebied. Verder moet uit de

beoordeling blijken dat het project niet politiek gevoelig is. Voor deze initiatieven hoeft geen intentieovereenkomst gesloten te worden, maar kan direct een standaard anterieure overeenkomst worden gesloten.

Middelgrote initiatieven

Onder middelgrote initiatieven worden initiatieven gezien die een programmagrootte hebben groter dan 4 woningen en kleiner dan 100 woningen of woningequivalenten (zie tabel 1 voor de equivalent ratio). Het plan is groter dan 600 m² en maximaal 3 hectare planoppervlak. Verder moet er voor deze plannen geen overleg nodig zijn met andere overheden. Om de plankosten te berekenen, zal in dit geval gebruik worden gemaakt van de meest actuele plankostenscan die beschikbaar is gesteld door het ministerie.

Complex initiatief

Dit zijn initiatieven die een programma hebben van meer dan 100 woningequivalent of waarvan het planoppervlak groter is dan 3 hectare of politiek gevoelig zijn of overleg nodig is met andere overheden met betrekking tot planaspecten van dit plan. Het is aan de gemeente om te beoordelen of er sprake is van een complex initiatief is of niet. Om de plankosten te berekenen, zal in dit geval gebruik worden gemaakt van de

meest actuele plankostenscan die beschikbaar is gesteld door het ministerie, echter wordt er op daadwerkelijke kosten afgerekend.

Typologie	Equivalent ratio
Wonen Grondgebonden	1
Meergezinswoningen	0,75
Niet- wonen	0,75

Tabel 1: Equivalenten ratio

3.2 Betalingsmomenten

Bij initiatieven die het publiekrechtelijke spoor volgen, liggen de betalingsmomenten vast. Deze betalingsmomenten zijn verder toegelicht in de Wro en de OW. Bij het privaatrechtelijk spoor kunnen de gemeente en initiatiefnemer hierover afspraken maken. De gemeente Zuidplas heeft hierbij het principe dat zij geen financieel risico mag lopen ten aanzien van facilitaire projecten. In de Wro en Omgevingswet staat ook aangegeven dat het kostenverhaal verzekerd moet zijn bij een initiatief. De initiatiefnemer vergoed gedurende het proces van het project de gemaakte kosten van de gemeente. Dit heeft als reden dat als het initiatief toch tijdens het proces stopt of de initiatiefnemer bijvoorbeeld failliet gaat, het kostenverhaal van de gemeente verzekerd is.

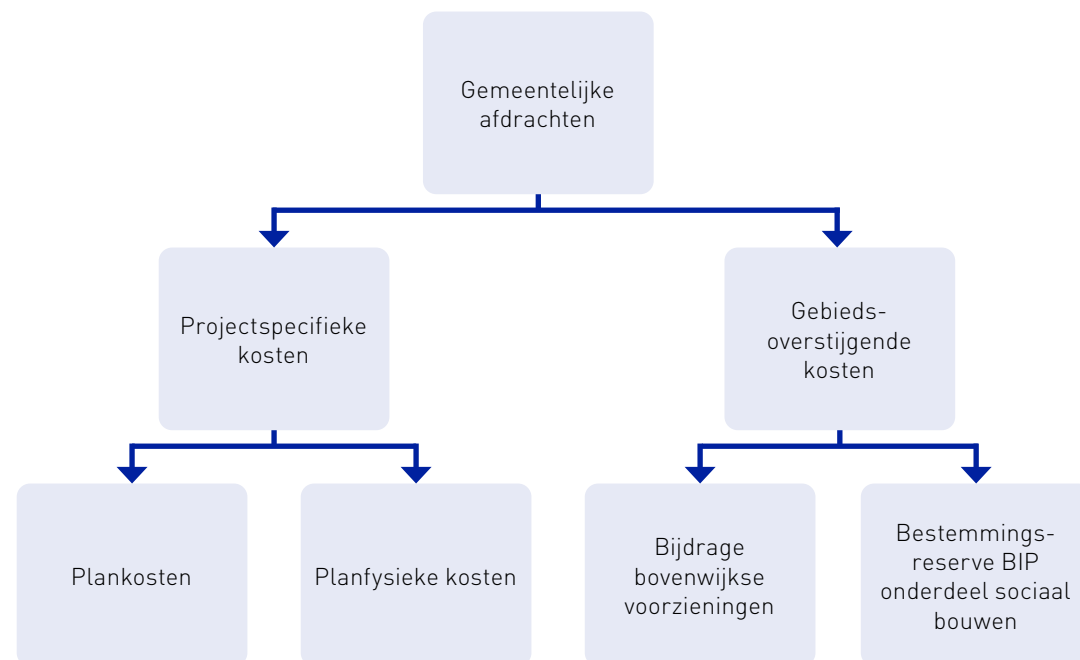
Ten aanzien van de bovenwijkse afdrachten en de afdracht sociaal moet de betaling uiterlijk bij vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan plaatsvinden. Dit is namelijk het moment dat er waarde creatie van het initiatief plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag hiervan worden afgeweken door middel van een bankgarantie of eerste recht van hypotheek.

4. Kosten

Het kostenverhaal binnen de gemeente Zuidplas spitst zich toe op een tweetal elementen, namelijk de projectspecifieke kosten en de gebiedsoverstijgende kosten. De projectspecifieke kosten bestaan uit de plankosten en de planfysieke kosten. De gebiedsoverstijgende kosten bestaan uit een bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen en bijdrage sociale woningbouw. Per ontwikkeling zal worden beoordeeld wat het initiatief moet bijdragen aan deze posten.

4.1 Project specifieke kosten

De projectspecifieke kosten hebben betrekking op de kosten die direct gerelateerd zijn aan het initiatief van de ontwikkelaar. Deze kosten bestaan uit planfysieke kosten en plankosten.



Figuur 2: Soorten kosten binnen het kostenverhaal

4.1.1 Plan Fysieke kosten

De plan fysieke kosten bestaan uit kosten op het specifieke projectgebied voor het mogelijk maken van het bouwplan. Deze kosten vallen onder de kostensoortenlijst, zoals benoemd in de Bro artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 en het omgevingsbesluit artikel 8.15.

Bij gebiedsontwikkeling gaat het hoofdzakelijk om de volgende kostensoorten:

- Grondaankopen
- Sloop- en sanering
- Bouw- en woonrijp maken
- Kunstwerken
- Plankosten

De initiatiefnemer kan deze kosten terugverdienen via de verkoop van bouw kavels. Het geheel van kosten en opbrengsten betreft de grondexploitatie. Zowel de gemeente als private partijen kunnen voor eigen rekening en risico de grondexploitatie voeren. Bij een private ontwikkeling moeten de gemeentelijke kosten, die betrekking hebben op het project, indien aan de orde, verplicht worden verhaald op de initiatiefnemer. De omvang van het kostenverhaal varieert

per project en is afhankelijk van de specifieke situatie en de daarmee samenhangende gemeentelijke kosten.

4.1.2 Plankosten

Een belangrijk onderdeel van de binnenplanse kosten zijn de plankosten. Het gaat voornamelijk om de kosten voor de inzet van de ambtelijke organisatie en onderzoekskosten. Voorafgaand aan het opstellen van een anterieure overeenkomst sluit de gemeente een intentieovereenkomst met een initiatiefnemer. Hierin wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd en afspraken gemaakt over het startbudget zodat de gemeente haar ambtelijke apparaat kan opstarten. De plankosten worden berekend door middel van de Plankostenscan van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en geïndexeerd tot het huidige prijspeil. De kenmerken van een initiatief worden ingevoerd in de plankostenscan. Het model rekent vervolgens een bedrag uit dat maximaal nodig is voor de dekking van de gemeentelijke plankosten. Naast de Plankostenscan stelt het cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie van de gemeente zelf ook een kostenraming op om enerzijds inzicht te krijgen in het aantal uren die deze afdeling nodig zal hebben voor bijvoorbeeld het maken en opstellen van een bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure. Anderzijds is deze kostenraming ook nodig om de uitkomsten van de Plankostenscan te toetsen.

4.1.3 Kleine initiatieven

Voor kleine initiatieven die staan gedefinieerd in paragraaf 3.1 *definities initiatieven* wordt in afwijking van de plankostenscan vaste bedragen gehanteerd voor het wijzigen van het bestemmingsplan/omgevingsplan. De hoogte van het bedrag is afhankelijk of er een extra bouwmogelijkheid wordt gecreëerd, of het mee kan in het verzamelplan of een aparte procedure benodigd is. Een verzamelplan houdt in dat er meerdere kleine bestemmingsplan/omgevingsplanwijzigingen, met weinig impact, in een gezamenlijke procedure aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. In de onderstaande tabel staan de bedragen genoteerd prijspeil 1-1-2023 en worden jaarlijks geactualiseerd en in de grondprijzenbrief meegenomen.

Soort	Bedrag
Bestemmingsplan/omgevingsplan wijziging zonder extra bouwmogelijkheden gebruik makend van het verzamelplan*	€ 10.000
Bestemmingsplan/omgevingsplan met extra bouwmogelijkheden gebruik makend van het verzamelplan*	€ 15.000
Bestemmingsplan/omgevingsplan/omgevingsplan met extra bouwmogelijkheden geen gebruik van verzamelplan*	€ 22.500

*De gemeente onderzoekt of er onder de omgevingswet ook mogelijkheden zijn om meerdere omgevingsplanwijzigingen onder één verzamelplan door te voeren.

4.1.4 Snippergroen

De wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan ten behoeve van gronduitgifte 'snippergroen' bedraagt € 300,-.

4.2 Gebiedsoverstijgende kosten

Naast investeringen voor een specifiek projectgebied zijn er ook investeringen die meerwaarde hebben voor zowel de huidige dorpen en voorzieningen als voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Deze investeringen vallen onder de gebiedsoverstijgende kosten. Deze kosten kunnen in twee groepen verdeeld worden: sociale woningbouw afdracht en afdracht voor bovenwijkse voorzieningen.

4.2.1 Waarin wordt geïnvesteerd?

Om de gemeente Zuidplas aantrekkelijk te houden voor de huidige en toekomstige bewoners en bedrijven, investeert de gemeente in de openbare ruimte. Dit doet de gemeente onder andere door middel van het aanleggen en verbeteren van de veiligheid van de infrastructuur voor het auto- en vrachtverkeer, fietsverkeer en voetgangers. De gemeente investeert tevens in de ruimtelijke kwaliteit door middelen beschikbaar te stellen voor de aanleg en kwaliteitsverbetering van recreatie- en natuurschappen op regionaal vlak maar ook gemeentelijk voor parkeren en pleinen. Verder zal de gemeente ook verder gaan investeren in de centra van de verschillende

kernen. De investeringen staan benoemd in bijlage 1. Daarnaast wordt geïnvesteerd in betaalbare huisvesting voor de inwoners van de gemeente Zuidplas. Dit gebeurt door middel van een afdracht sociaal door initiatiefnemers van gebiedsontwikkelingen die geen of minder dan 28% sociaal realiseren. Dit compenseert de gemeente Zuidplas op een andere locatie (compensatielocaties).

4.2.2 Hoe wordt het bekostigd?

Wie en in welke mate de investeringen bekostigd worden, is afhankelijk van waar met name de (maatschappelijke) baten terecht komen. Indien de investeringen met name positieve gevolgen hebben voor het bestaande vastgoed, zal dit door de gemeente worden bekostigd. Als zowel het bestaande vastgoed profiteert als de nieuwe initiatieven, zullen de investeringen bekostigd worden door zowel de gemeente als de bijdragen. Profiteren alleen de nieuwe initiatieven of is het noodzakelijk dat de investering plaatsvindt alvorens het initiatief ontwikkeld kan worden, dan wordt het volledig door bijdragen bekostigd. De geplande investeringen zullen alleen plaatsvinden als hier voldoende beschikbare middelen zijn. Naar gelang er middelen beschikbaar komen uit initiatieven, zullen ook meer investeringen tot uitvoering worden gebracht.

Deze investeringen worden toegevoegd aan het bestemmingsreserve onderdeel bovenwijkse voorzieningen. De tweede groep bestaat uit investeringen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Deze investeringen komen voort uit de gebiedspaspoorten van de Gemeente Zuidplas.

4.2.3 Onderbouwing bovenwijkse voorzieningen Zuidplas

De kosten voor de bovenwijkse voorzieningen zijn onderbouwd op basis van de PPT criteria. Dit houdt in dat de bovenwijkse voorzieningen op basis van proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid toegerekend kunnen worden aan gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente. Deze onderbouwing wordt op basis van vijf stappen uitgewerkt, namelijk:

Berekening bijdrage investeringen in bovenwijkse voorzieningen		
Stap 1 Bepalen totale ruimtelijke investeringsopgave bovenwijkse voorzieningen (bijlage 1).	€ 52 mln.	
Stap 2 Het bepalen wat de programmatische toevoeging is in de komende 10 jaar binnen de gemeente Zuidplas.	Bestaande bouw: 67% Nieuwbouw: 33%	
Stap 3 Bepalen of de bovenwijkse voorzieningen geheel zijn toe te rekenen aan de nieuwe ontwikkelingen en welke gedeeltelijk aan nieuwe ontwikkeling en gedeeltelijk aan de bestaande bouw. Op basis hiervan berekenen welk gedeelte verhaald moet worden aan nieuwe te ontwikkelen programma.	= € 52 mln. * 33% = € 17 mln.	
Stap 4 Het berekenen van de woningequivalent op basis van draagkracht tussen de verschillende bebouwingstypologieën. Waarna het totaal aantal toe te voegen woningequivalenten berekent kan worden.	<i>Typologie</i> Wonen Grondgebonden Meergezinswoningen Wonen Sociaal Niet- wonen	<i>Equivalent ratio</i> 1 0,75 0 0,75
Stap 5 De netto-investeringen in de bovenwijkse voorzieningen die toe te rekenen zijn aan nieuwe gebiedsontwikkeling te delen door het aantal nieuwe toe te voegen woningequivalenten	<i>Typologie</i> Wonen Grondgebonden Meergezinswoningen Wonen Sociaal Niet- wonen	<i>Te verhalen / m² bvo</i> € 14,70 € 11,00 € 0 € 11,00

4.2.4 Uitname bovenwijkse voorzieningen

Om de bovenwijkse voorzieningen te bekostigen kan er een uitname uit het bestemmingsreserve onderdeel bovenwijkse voorzieningen plaatsvinden. Hierin moet onderscheid gemaakt worden of de bovenwijkse voorzieningen volledig toe te rekenen zijn aan het nieuw te realiseren programma. Dit is zo wanneer het programma als enige profijt heeft van de investering. Of als de bovenwijkse voorzieningen deels toe te rekenen zijn aan het nieuw te realiseren programma en voor het overige gedeelte aan de bestaande bouw. Bij bovenwijkse voorzieningen die volledig toe te rekenen zijn aan het nieuwe programma mag de uitname uit de bovenwijkse voorziening volledig uit het bestemmingsreserve bekostigd worden. Als de bijdrage toe te rekenen is aan zowel de bestaande bouw als het nieuwe programma mag de bijdrage niet hoger zijn dan het percentage nieuw programma dat gerealiseerd wordt in Zuidplas. Voor de gemeente Zuidplas is de prognose dat dit in de aankomende 10 jaar 33% is. Het overige gedeelte moet bekostigd worden uit andere bijdrages. De bovenwijkse voorzieningen zijn benoemd in bijlage 1. Het uitnemen van een bedrag uit de bovenwijkse voorzieningen aan een project is een raadsbevoegdheid. Het actualiseren van bijlage 1 (het laten afvallen of toevoegen van bovenwijkse voorzieningen)

zal jaarlijks plaatsvinden bij het PRO. De herijking van de hoogte van de afdracht voor de bovenwijkse voorziening en het indexeren van de daaraan gerelateerde ramingen vindt plaats bij de actualisatie van het PRO. Indien het PRO niet wordt vastgesteld, worden de bedragen zoals benoemd in bijlage 1 geïndexeerd met de Consumentenprijsindex alle Huishouden van het CBS (2015 = 100)..

4.2.6 Bijdrage sociaal bouwen

De gemeente Zuidplas wil dat iedereen betaalbaar kan wonen, ook mensen die iets minder te besteden hebben. Daarvoor werkt de gemeente nauw samen met corporaties om voldoende sociale woningen te bouwen. Gemeentebreed wordt er gestreefd naar gemiddeld 28% sociale huurwoningen. Dit staat vastgelegd in de woonvisie en Omgevingsvisie van de gemeente Zuidplas. Onder sociale woningbouw wordt verstaan: zelfstandige sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens. In sommige gevallen is sociale woningbouw niet mogelijk, of niet wenselijk op de betreffende plek. Het college kan dan een lager percentage of geen sociale woningbouw toestaan. De gemeente vraagt in dat geval wel een compensatiebijdrage (art. 6.13 lid 7 Wro, afdeling 13.7 art. 13.22 OW en Art. 8.21 Ob). Deze wordt opgenomen in een bestemmingsreserve van de gemeente Zuidplas voor sociaal bouwen. Met deze bijdragen kan zij op

andere (meer geschikte) locaties tóch de benodigde sociale woningen realiseren. Nieuwe woningbouwinitiatieven zonder sociaal programma moeten dus een compensatiebijdrage doen in het onderdeel sociaal bouwen. De gemeente hanteert deze mogelijkheid voor plannen met minder dan 12 woningen. Bij plannen groter of gelijk aan 12 woningen zal de ontwikkelaar minimaal 28% sociale woningen moeten ontwikkelen in zijn of haar plan. Dit beleidsmatige uitgangspunt geldt zowel voor gemeentelijke projecten als voor private projecten. Indien een ontwikkeling minder dan het gewenste gemiddelde percentage sociale woningen realiseert, zal er over het tekort van het aantal sociale woningen een bedrag moeten worden afgedragen in het onderdeel sociaal bouwen. Voor de afdracht aan het onderdeel sociaal bouwen en de uitname daaruit is een berekeningssystematiek ontwikkeld. Na vaststelling van de Omgevingswet zal een nadere uitwerking van deze paragraaf worden gemaakt die aansluit bij de actuele tekst van de omgevingswet en de daarbij behorende regelingen.

4.2.7 Berekeningssystematiek bijdrage sociaal bouwen

Bij elke woningbouwontwikkeling moet er minimaal 28% sociale woningbouw worden ontwikkeld. Indien dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een beperkt

aantal woningen, kan dit afgekocht worden. De bijdrage voor het onderdeel sociaal bouwen is een vast bedrag per m² bvo. De berekeningswijze is als volgt: Het ontbrekende percentage sociaal wordt vermenigvuldigd met de afkoopprijs. Dit wordt vervolgens vermenigvuldigd met het totale programma.

Voorbeeld

Er worden 6 vrijstaande woningen van 250m² bvo per stuk ontwikkeld. De totale ontwikkeling bedraagt dus 1.500 m² bvo. Alle woningen bevinden zich in de vrije sector en er zal voor 28% moeten worden afgekocht. De berekening die hierbij hoort is $1.500 * 28% * \text{€ } 600 = \text{€ } 252.000$. Voor elke woningbouwcategorie is de bijdrage verschillend en de hoogte van deze berekening zal elk jaar worden geactualiseerd, door inflatie van de opbrengsten en bouwkosten.

Typologie	Afkoopprijs
Vrijstaande woning	€ 600 per m ² Bvo
2 onder 1 kap	€ 420 per m ² Bvo
Rijwoning	€ 300 per m ² Bvo
Appartement	€ 120 per m ² Bvo

Ter onderbouwing van deze bedragen zijn residuele berekeningen gemaakt om het verschil tussen een sociale huurwoningen en een vrije sectorwoning per typologie te

berekenen. Het feit dat jaarlijks de bouwkosten en VON-prijzen kunnen stijgen en dalen, maakt dat deze bedragen jaarlijks zullen worden geactualiseerd. De actuele afkoopprijs is te vinden in de jaarlijkse grondprijzenbrief eerst volgend op de vaststelling van de deze Nota Kostenverhaal.

4.2.8 Uitname onderdeel sociaal bouwen

Bij woningbouwontwikkeling waar meer dan 28% sociaal wordt ontwikkeld en er een aantoonbaar financieel tekort is in het plan dat hierdoor wordt veroorzaakt, kan er sprake zijn van een bijdrage aan de ontwikkeling. Het college van B&W besluit per initiatief of een bijdrage (incl. de omvang ervan) wordt verleend. Het is niet vanzelfsprekend dat het college van B&W een bijdrage levert. Verder kan deze bijdrage alleen worden gedaan als er voldoende geld in de reserve voor het sociaal bouwen aanwezig is. Of en hoeveel er in het onderdeel sociaal bouwen aanwezig is, wordt jaarlijks weergegeven in het PRO. Op het moment van het afsluiten van de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd of en in welke mate een bijdrage wordt verleend. Indien er sprake is van een bijdrage uit het onderdeel sociaal bouwen wordt het maximum bepaald aan de hand van een berekening. Deze wordt bepaald door het aantal vierkante meters die boven de 28% sociaal uitkomen vermenigvuldigd met een vast bedrag per m² bvo per woningbouwtypologie (zie onderstaande tabel).

De hoogte van deze bijdrage is onderstaand weergegeven en zal aan de hand van de marktomstandigheden kunnen wijzigen, dit wordt jaarlijks geactualiseerd in de grondprijzenbrief van de gemeente Zuidplas:

Typologie (bijdrage sociale woningen)	Maximale bijdrage
Grondgebonden	€ 75 per m ² bvo
Grondgebonden compacte bouw	€ 100 per m ² bvo
Meergezinswoning t/m 6 bouwlagen	€ 125 per m ² bvo
Meergezinswoning meer dan 6 bouwlagen	€ 150 per m ² bvo

Extra bijdrage	Maximale bijdrage
Levensloopbestendige woning	€ 50 per m ² bvo
Intramurale zorgwoning	€ 50 per m ² bvo

*Er kan voor uitzonderlijke woonvormen maatwerk worden geleverd.

Om in aanmerking te komen voor een eventuele toekenning uit het onderdeel sociaal bouwen wordt getoetst aan onderstaande voorwaarden:

- Er is voldoende geld in het onderdeel sociaal bouwen;
- De ontwikkeling moet op eigen grond van de initiatiefnemer plaatsvinden;
- De ontwikkeling moet aantoonbaar negatief zijn ten gevolge van de vereiste om minimaal 28% sociaal te bouwen;
- Er wordt alleen een bijdrage geleverd aan de netto

toevoeging in m² bvo van het totale aantal m² bvo sociale huurwoningen;

- De bijdrage is alleen bedoeld voor een toegelaten instelling of de woningen moeten overgedragen worden aan een toegelaten instelling.

Indien aan de voorwaarden wordt voldaan besluit het college van B&W of en in welke mate een bijdrage uit het bestemmingsreserve onderdeel sociaal bouwen wordt gedaan. De maximumbijdrage uit het onderdeel sociaal bouwen wordt volgens de hierboven beschreven systematiek bepaald. In het PRO wordt aangegeven welke projecten in aanmerking komen voor een bijdrage van het onderdeel sociaal. Deze locaties worden aangemerkt als compensatie locaties voor sociale woningen. De bestemmingsreserve moet voldoende gevuld zijn om te kunnen uitkeren.

4.3 Overige

4.3.1 Prijzen en indexering

De prijzen die in deze Nota Kostenverhaal staan vermeld zullen geactualiseerd worden in de grondprijzenbrief. Indien er geen nieuwe grondprijzenbrief wordt vastgesteld worden de prijzen geïndexeerd met de CBS consumentenprijzenindex alle huishouden (2015 = 100).

4.3.2 Afwijkingmogelijkheid College van Burgemeester en Wethouders

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om onderbouwd af te wijken van de Nota Kostenverhaal.



Voorbeeldberekeningen

Op basis van deze Nota Kostenverhaal zijn de onderstaande voorbeelden uitgewerkt

Voorbeeld 1: 3 vrijstaande woningen van 250m² bvo (geen verzamelplan)		
Stap 1 Berekenen afdracht sociaal bouwen = aantal m ² * € 600 * 28%	= 750 * € 600 * 28% =	€ 126.000
Stap 2 Berekenen plankosten Bestemmingsplan/omgevingsplanwijziging zonder extra bouw mogelijkheden geen gebruik van verzamelplan	=	€ 22.500
Stap 3 Berekenen afdracht bovenwijkse voorzieningen = € 14,70 * aantal m ²	= € 14,70 * 750 =	€ 11.025
Stap 4 Optellen bedragen Totaal	= € 126.000 + € 22.500 + € 11.025 =	€ 159.525

Voorbeeld 2: 2500 m² bedrijventerrein en 8 twee-onder-één-kapwoningen van 180m² bvo		
Stap 1 - Bedrijventerrein Berekenen afdracht bovenwijkse voorzieningen = € 11,00 * aantal m ²	= € 11 * 2500 =	€ 17.500
Stap 2 - 8 twee-onder-één-kapwoningen à 180 m² Bvo Berekenen afdracht sociaal bouwen = aantal m ² * € 420 * 28%	= 8 * 180 * € 420 * 28% = 1440 * € 117,60 =	€ 169.344

Voorbeeld 2: 2500 m² bedrijventerrein en 8 twee-onder-één-kapwoningen van 180m² bvo		
Stap 3 - 8 twee-onder-één-kapwoningen à 180 m² Bvo Berekenen afdracht bovenwijkse voorzieningen = € 14,70 * aantal m ²	= € 14,70 * 8 * 180 = € 14,70 * 1440 =	€ 21.268
Plankosten Op basis van de plankostenscan	=	€ 55.000
Totaal	= € 17.500 + € 169.344 + € 21.268 + € 55.000 =	€ 263.112

Voorbeeld 3: Omzetten bestemming bedrijfswoning naar alleen een woonbestemming zonder extra bouw mogelijkheden (verzamelplan)		
Plankosten Bestemmingsplan/omgevingsplanwijziging zonder extra bouw mogelijkheden gebruik makend van het verzamelplan	=	€ 10.000
Totaal	=	€ 10.000

Bijlage 1 Bovenwijkse voorzieningen

Geheel Zuidplas

Naam	Ringvaartpark
Kosten	€ 14.350.000

Toelichting

Een parkstrook met ruimte voor fiets- en wandelpaden aan weerszijde (waar mogelijk) van de hele Ringvaart. Let op: sommige delen van het fietspad zijn al gerealiseerd of worden opgenomen in andere projecten.

Zevenhuizen

Naam	Kruispunt Burgemeester Klinkhamerweg / De Oprit
Kosten	€ 600.000

Toelichting

Door de toename van de verkeersintensiteiten en de ervaren verkeersonveiligheid moet de inrichting van de kruising aangepast worden (exacte inrichting moet nog nader bepaald worden).

Naam	Kruispunt Burgermeester Klinkhamerweg / Noordelijke Dwarsweg
Kosten	€ 450.000

Toelichting

Dit kruispunt moet opnieuw worden ingericht in verband met de toename van de intensiteiten en de ervaren verkeersonveiligheid. Er wordt gezocht naar een passende inrichting.

Nieuwerkerk aan den IJssel

Naam	Bushalteplaats N219 t.h.v. Esse Zoom
Kosten	€ 250.000

Toelichting

Er moet een nieuwe bushalteplaats komen voor de nieuwe wijk Esse Zoom. De precieze locatie van de bushalte is nog niet bepaald.

Naam	Fietspad Nieuwerkerk aan den IJssel – Moordrecht
Kosten	€ 3.250.000

Toelichting

Om de dorpen Nieuwerkerk aan den IJssel en Moordrecht beter aan elkaar te verbinden is er de wens vanuit de gemeente om hier een extra fietsverbinding te realiseren. Deze fietsverbinding zal komen op een nog nader te bepalen tracé.

Moerkapelle

Naam	Verkeersveiliger maken Nijverheidsstraat
Kosten	€ 100.000

Toelichting

Eén van de aanvullende aanpassingen aan de Julianastraat is dat de kruising moet worden aangepast naar een plateau. Daarnaast is het wenselijk dat er in de Julianastraat twee drempels worden gerealiseerd. Ook moet de snelheid worden aangepast van 50 naar 30 km per uur.

Moordrecht

Naam	Fiets- en wandelroute Moordrecht – Westergouwe fase 1 en fase 2
Kosten	€ 1.650.000

Toelichting

Een fiets- en wandelroute realiseren tussen Moordrecht en de Westergouwe.

Middengebied

Naam	Groene Schakel
Kosten	€ 13.750.000

Toelichting

De Groene Schakel is een groene corridor tussen de N219 en het 'Vijfde Dorp'. De exacte invulling is nog niet bekend. De verwachting is dat deze corridor vrijgemaakt moet worden van kassen en bedrijven. Er zullen hier wandelpaden en niet watergangen worden aangelegd.

Naam	Knelpunten gerelateerd aan verbeteren bereikbaarheid langzaam verkeer
Kosten	€ 3.650.00

Toelichting

Om in lijn met de Omgevingsvisie de bereikbaar voor langzaam verkeer te verbeteren is er een aantal knelpunten gelokaliseerd om aan te pakken. Deze knelpunten worden verder uitgewerkt naar projecten.

Naam	Knelpunten gerelateerd aan verbeteren van de verkeersveiligheid
Kosten	€ 3.700.000

Toelichting

De dorpskernen binnen de Gemeente Zuidplas worden nog steeds uitgebreid. Door deze uitbreidingen komt er meer druk te staan op de huidige verbindingen waardoor de verkeersveiligheid in geding kan komen. Zo is er een aantal knelpunten gelokaliseerd waar dit verholpen kan worden. Deze knelpunten worden nog verder uitgewerkt in projecten.

Naam	Kwaliteitsimpuls Centrumgebieden
Kosten	€ 2.000.000

Toelichting

Door de uitbreiding in de verschillende dorpskernen komt er meer druk te staan op de dorpscentra van de gemeente Zuidplas. Om de dorpscentra geschikt te maken voor de groei zijn er mogelijk aanpassing nodig in de centra om de gelokaliseerde uitdagingen op te lossen.

Naam	Versterken omgevingskwaliteit
Kosten	€ 8.150.000

Toelichting

Voor het versterken van de omgevingskwaliteit en het uitnodigen om te gaan bewegen zijn er kansen gelokaliseerd. Dit kan vervolgens verder uitgewerkt worden in een project.

Bijlage 2

Vragenlijst n.a.v. verzoek tot het opstellen van een anterieure overeenkomst

1.	<p>Vermeld hieronder de NAW-gegevens, geboortedatum- en plaats en burgerlijke staat van de initiatiefnemer(s)</p> <p>Wordt de anterieure overeenkomst aangegaan door een juridische entiteit, voegt u dan een kopie van een KvK-uittreksel (niet ouder dan een maand) toe en vermeld hieronder de NAW-gegevens en geboortedatum- en plaats van de bevoegde bestuurder(s).</p>
2.	Vermeld hieronder de adressen en kadastrale gegevens van de percelen die binnen het plangebied vallen?
3.	<p>Zijn de percelen in eigendom van de initiatiefnemer? Of dient de initiatiefnemer voor de realisatie van zijn ontwikkeling (delen van) de percelen nog in eigendom te verkrijgen?</p> <p>Zo ja, beschikt de initiatiefnemer over een getekende voorlopige koopovereenkomst voor de verkrijging van deze percelen?</p> <p>Zo ja, liggen er kabels en/of leidingen van derde partijen in de gemeentegrond? De initiatiefnemer dient een Klic-melding aan te leveren.</p> <p>Zo ja, dan dient de gemeente de contractuele voorwaarden van deze derde partijen te verkrijgen.</p>

4.	Geef een nauwkeurige omschrijving van de door initiatiefnemer gewenste ontwikkeling?
5.	Wat is/zijn de huidige bestemming(en) van de percelen binnen het plangebied en wat is/worden de nieuwe bestemming(en)?
6.	Met welke bestemmingsregels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

7.	Stuur relevante informatie zoals concept plan (bestemmingsplan/omgevingsplan, uitwerkingsplan, wijzigingsplan), aanvraag van de initiatiefnemer, aanvraag omgevingsvergunning, principebesluit, ontwerptekeningen, onderzoeksresultaten, inrichtingsplan, etc.
8.	In m ² bvo en woningequivalent, hoe groot is de nieuwe ontwikkeling?
9.	In m ² , hoe groot is het planoppervlak dat betrokken wordt bij de nieuwe ontwikkeling?
10.	Wordt er door de initiatiefnemer openbare ruimte aangelegd?

11.	Heeft de initiatiefnemer kennisgenomen van de Nota Kostenverhaal? En is de initiatiefnemer ervan op de hoogte dat de gemeente wettelijk verplicht is om de door de gemeente gemaakte kosten, bestaande uit onder meer plankosten, kosten voor bovenplanse voorzieningen, kosten voor sociaal bouwen en kosten voor aanpassingen en beheer van de openbare ruimte en planschade, te verhalen op de initiatiefnemer en dat deze kosten in rekening zullen worden gebracht bij de initiatiefnemer? De hoogte van de kosten is afhankelijk van het type en omvang van het project en de overeengekomen rolverdeling. Zo niet, lees de Nota Kostenverhaal eerst.
12.	Zijn er nog andere zaken die relevant kunnen zijn voor de anterieure overeenkomst?
13.	Draagt dit initiatief bij aan de maatschappelijke doelen die gesteld staan in de Omgevingsvisie en/of Collegeprogramma? Zo ja, aan welke?

© Januari 2023 Gemeente Zuidplas.

De informatie in dit document is aan verandering onderhevig. De meest actuele versie vindt u steeds op www.zuidplas.nl