



NOTA KOSTENVERHAAL GEBIEDSOVERSTIJGENDE WERKEN, WERKZAAMHEDEN EN MAATREGELEN 2022



Auteur(s)	Rob de Boer
Datum	23 november 2021
Versie	1.0
Status	Definitief





Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst

De overeenkomst over grondexploitatie tussen de gemeente en een private partij over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 6.24, eerste lid, Wro).

BBV (afkorting van: Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten)

Rijksregelgeving met voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten, uitvoeringsinformatie en informatie voor derden van provincies en gemeenten.

Bijdragenmatrix

De matrix met een overzicht van bijdragen per m² per categorie per deelgebied (zie paragraaf 3.4 en paragraaf 4.4).

Bouwplan

De bouw van één of meer woningen en de bouw of uitbreiding van een gebouw voor detailhandel-, dienstverlening-, kantoor- of maatschappelijk gebruik (inclusief de functieverandering van een bestaand gebouw naar de genoemde doeleinden).

Bro (afkorting van: Besluit ruimtelijke ordening)

Rijksregelgeving met regels tot uitvoering van de Wro.

Deelgebieden

De onderverdeling van de gemeente Westland ten behoeve van deze nota (zie paragraaf 3.3 en bijlage 2).

Gebiedseigen werken, werkzaamheden en maatregelen

De werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn om één bepaald plangebied in ontwikkeling te brengen (zie paragraaf 2.2).

Gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen

De werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een plangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar waarvan de kosten over meerdere plangebieden dienen te worden verdeeld omdat ook één of meer andere gebieden van de voorziening profijt hebben (zie paragraaf 2.2).

MIP (afkorting van: Meerjareninvesteringsprogramma)

Onderdeel van de begroting van de gemeente Westland, waarin is opgenomen welke investeringen worden gedaan of welke investeringen de gemeente van plan is te doen.

Plangebied

Het gebied dat als één geheel in ontwikkeling wordt gebracht.

Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Het samenstel van drie criteria die bepalen of, en in welke evenredigheid van nut de kosten voor gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen kunnen worden toegerekend aan een plangebied (zie paragraaf 2.3).



Toerekenbaarheidsmatrix

De matrix waarin per investering is aangegeven in welke mate een deelgebied profijt heeft van de investering (zie paragraaf 3.3 en paragraaf 4.3).

Werken, werkzaamheden en maatregelen

De werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn voor het in ontwikkeling brengen van een plangebied (zie ook bijlage 3).

Woon-m² (voluit: de woon-vierkante meter)

De rekeneenheid waarmee de kosten van gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen over diverse bouwplannen wordt omgeslagen (zie verder paragraaf 3.5).

Wro (afkorting van: Wet ruimtelijke ordening)

Rijksregelgeving met regels over de ruimtelijke ordening van Nederland.



Inhoudsopgave

Begrippenlijst.....	2
1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Doelstelling.....	5
1.3. Status.....	5
1.4. Verschillen ten opzichte van de Nota kostenverhaal 2015.....	6
1.5. Leeswijzer.....	6
2. Achtergrond gebiedsoverstijgend kostenverhaal	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Verhaal van gebiedsoverstijgende kosten	7
2.3. Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit	8
2.4. Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen	9
3. Werkwijze gebiedsoverstijgend kostenverhaal	10
3.1. Inleiding	10
3.2. Stap 1: inventarisatie van gebiedsoverstijgende investeringen	10
3.3. Stap 2: toerekening aan de deelgebieden	10
3.4. Stap 3: toerekening binnen de deelgebieden	11
3.5. De woon-m ² als rekeneenheid	11
4. Gebiedsoverstijgend kostenverhaal 2022	13
4.1. Inleiding	13
4.2. Stap 1: inventarisatie van gebiedsoverstijgende investeringen 2022	13
4.3. Stap 2: toerekening aan de deelgebieden 2022	13
4.4. Stap 3: toerekening binnen de deelgebieden 2022	14
4.5. Een aantal rekenvoorbeelden	15
Bijlage 1 Vraag en antwoord	16
Bijlage 2 Overzicht Westlandse deelgebieden voor het kostenverhaal	17
Bijlage 3 Overzicht verhaalbare kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen	18



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor u ligt de *Nota kostenverhaal gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen 2022*. Deze nota bevat het beleid ten aanzien van het verhaal van gebiedsoverstijgende kosten bij ruimtelijke plannen in de gemeente Westland.

Deze nota vervangt de *Nota Kostenverhaal 2015*, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 mei 2015. Toepassing van deze nota in de afgelopen jaren is complex gebleken. Bovendien zijn er sindsdien een aantal nieuwe inzichten opgekomen, die niet onder de toepassing van de nota gebracht konden worden.

Met deze nieuwe *Nota kostenverhaal gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen 2022* wordt aan deze tekortkomingen tegemoet gekomen. Het biedt de kaders, waarmee in een concreet geval de kosten van gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen kunnen worden verhaald.

1.2. Doelstelling

Doelstelling van deze nota is het vastleggen van het beleid ten aanzien van het kostenverhaal voor gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen in de gemeente Westland.

1.3. Status

Het opstellen van een nota voor het verhaal van gebiedsoverstijgende kosten is geen wettelijke verplichting. De gemeente kan deze kosten ook verhalen zonder daarvoor beleid op te stellen. Het opstellen van beleid zorgt er voor dat het verhaal van gebiedsoverstijgende kosten transparant wordt voor derden (ontwikkelaars, bouwondernemingen, particulieren) en dat gelijke gevallen op gelijke wijze worden behandeld. Ondanks het ontbreken van een wettelijke verplichting hebben de meeste Nederlandse gemeenten een nota waarin het beleid is vastgelegd.

Omgevingswet

Op het moment van schrijven is de Omgevingswet nog niet in werking getreden. Dat houdt in dat de Wet ruimtelijke ordening als basis geldt voor deze nota. Deze nota is zo geschreven dat het stelsel van kostenverhaal zoals uitgewerkt in deze nota werkt onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, maar ook zal gaan werken onder de Omgevingswet. Weliswaar vindt er een wijziging in terminologie plaats, het kostenverhaal voor gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen is verder beleidsneutraal overgezet van de Wet ruimtelijke ordening naar de Omgevingswet. Op dit moment is de verwachting dat de Omgevingswet in werking zal treden op 1 juli 2022.

Jaarlijkse actualisatie

Deze nota zal jaarlijks geactualiseerd worden. Het college zal daarvoor jaarlijks een voorstel aan de gemeenteraad doen.



1.4. Verschillen ten opzichte van de Nota kostenverhaal 2015

Er zijn drie belangrijke verschillen ten opzichte van de *Nota kostenverhaal 2015*.

1. De *Nota kostenverhaal 2015* beperkt het kostenverhaal tot het verhaal van de kosten van bovenwijkse voorzieningen en dan in het bijzonder alleen tot het verhaal van de kosten van infrastructurele bovenwijkse voorzieningen.

Met de *Nota kostenverhaal gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen 2022* wordt breder en beter aangesloten bij de mogelijkheden die de wet biedt voor het verhaal van gebiedsoverstijgende kosten (hoofdstuk 2).

2. De berekeningswijze in de *Nota kostenverhaal 2015* om te komen tot een bijdrage is complex.

Met de *Nota kostenverhaal gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen 2022* wordt de berekeningswijze om te komen tot een bijdrage aan het kostenverhaal eenvoudiger van opzet gemaakt (hoofdstuk 3).

3. In de *Nota kostenverhaal 2015* is de te betalen bijdrage deels in de nota zelf opgenomen, deels wordt de bijdrage pas bij een concreet initiatief berekend.

Om de transparantie te verhogen is in deze *Nota kostenverhaal gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen 2022* de bijdrage in alle gevallen direct na te lezen in de bijdragenmatrix (hoofdstuk 4).

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de achtergrond van het kostenverhaal voor gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen geschetst. Aandacht wordt besteed aan het onderscheid tussen gebiedseigen kosten en gebiedsoverstijgende kosten, aan de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit en aan de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen.

In hoofdstuk 3 wordt de werkwijze voor het verhaal van gebiedsoverstijgende kosten uiteengezet. De werkwijze omvat een stappenplan op grond waarvan de bijdragen worden berekend. Ook wordt nader ingegaan op de woon-m² als rekeneenheid.

In hoofdstuk 4 is het gebiedsoverstijgend kostenverhaal voor het jaar 2022 opgenomen, inclusief een aantal rekenvoorbeelden.



2. Achtergrond gebiedsoverstijgend kostenverhaal

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de achtergrond van het kostenverhaal voor gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen geschetst.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op het verhaal van gebiedsoverstijgende kosten (paragraaf 2.2), de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (paragraaf 2.3) en de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen (paragraaf 2.4).

2.2. Verhaal van gebiedsoverstijgende kosten

Kostenverhaal

Vast uitgangspunt is dat de kosten die verbonden zijn aan de ontwikkeling van een bepaald plangebied worden betaald uit de ontwikkeling van dat plangebied. Het gaat dan (onder andere) om de kosten van grondverwerving, de kosten van sloop, de kosten van onderzoek, de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen, de ambtelijke kosten, de kosten van bodemsanering en grondverzet, de kosten van de aanleg van voorzieningen en de kosten van planschade. Tegenover de kosten staan de opbrengsten, in het bijzonder de opbrengsten uit grondverkoop en bijdragen en subsidies van derden.

Bij een gemeentelijke grondexploitatie (de gemeente is eigenaar van de gronden) worden de genoemde kosten betaald uit de gemeentelijke grondexploitatie. Bij een negatieve grondexploitatie (meer kosten dan opbrengsten) moet daarbij een aanvullende dekking worden gegeven.

Bij een faciliterend project (de gronden zijn in eigendom bij een bouwonderneming of een particulier) worden de kosten verhaald door een anterieure overeenkomst of door een exploitatieplan. De regels hiervoor zijn vastgelegd in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Werken, werkzaamheden en maatregelen

De kosten van de werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het in ontwikkeling brengen van een plangebied behoren tot de kosten die verhaald kunnen worden bij de initiatiefnemers.

Om aan te geven welke kosten verhaalbaar zijn, wordt meestal verwezen naar de kostensoortenlijst die is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alhoewel deze opsomming alleen dwingend van toepassing is op het publiekrechtelijk kostenverhaal via het exploitatieplan, heeft deze opsomming ook bredere toepassing gevonden bij de actieve, gemeentelijke grondexploitaties en bij het kostenverhaal via de anterieure overeenkomst.

Gebiedseigen kosten en gebiedsoverstijgende kosten

Een onderscheid moet vervolgens worden gemaakt tussen gebiedseigen werken, werkzaamheden en maatregelen en gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen.

Gebiedseigen werken, werkzaamheden en maatregelen zijn de werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn om één bepaald plangebied in ontwikkeling te brengen.

Gebiedseigen werken, werkzaamheden en maatregelen hoeven overigens niet binnen de



grenzen van het plangebied te liggen c.q. te worden uitgevoerd, criterium is dat de voorzieningen alleen worden aangelegd c.q. worden uitgevoerd voor de nieuwe ontwikkeling.

Gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen zijn de werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een plangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar waarvan de kosten over meerdere plangebieden dienen te worden verdeeld omdat ook een of meer andere gebieden van de voorziening profijt hebben. Gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen kunnen overigens prima binnen de grenzen van één plangebied aangelegd c.q. uitgevoerd worden, criterium is dat de werken, werkzaamheden en maatregelen profijt levert voor meer dan het plangebied alleen.

Verhaalbaarheid

Het gaat in deze nota om het kostenverhaal voor gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen. Het gaat dan in het bijzonder om de vraag welke bouwplannen in de gemeente, in welke mate bijdragen aan de kosten van deze werken, werkzaamheden en maatregelen. Gebiedseigen werken, werkzaamheden en maatregelen worden rechtstreeks via de grondexploitatie of het facilitair project gefinancierd.

2.3. Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

De kosten van de gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen kunnen aan een bepaalde ontwikkeling worden toegerekend als voldaan wordt aan drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Profijt

Van profijt is sprake als de ontwikkeling nut ondervindt van de werken, werkzaamheden en maatregelen. Als het werk, de werkzaamheid of de maatregel in zijn geheel, gedeeltelijk of op een bepaalde aangepaste wijze wordt aangelegd of uitgevoerd vanwege één of meerdere nieuwe ontwikkelingen, dan kan gezegd worden dat de ontwikkeling profijt heeft van het werk, de werkzaamheid of de maatregel. Daarmee is aan het eerste criterium voldaan.

Toerekenbaarheid

De kosten zijn vervolgens alleen toerekenbaar voor zover ze niet al op een andere grondslag gefinancierd worden. Wordt in het verhaal van de kosten, of een deel daarvan, al voorzien langs een andere weg, dan zijn die kosten voor dat deel niet toerekenbaar en daarmee ook te verhalen op de nieuwe ontwikkelingen. Dat doet zich bijvoorbeeld voor bij voorzieningen voor zover die worden gefinancierd door bijdragen of subsidies van derden, en ook bij nutsvoorzieningen voor zover die worden gefinancierd door gebruikerstarieven (bijvoorbeeld bij riolering en gebouwde parkeervoorzieningen).

De kosten zijn bovendien alleen toerekenbaar indien een causaal verband bestaat tussen de ontwikkeling en de aanleg van de gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen. Anders gezegd, als de kosten ook gemaakt zouden worden zonder de ontwikkeling, dan is er geen sprake van toerekenbaarheid van de kosten.

Proportionaliteit

De te verhalen kosten voor de gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen worden ten slotte verdeeld over de ontwikkelingen naar mate van proportionaliteit. De kosten van de gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen worden, voor zover ze toerekenbaar zijn, naar rato verdeeld over de ontwikkelingen die van deze werken, werkzaamheden en maatregelen profijt hebben. Als ook de bestaande bebouwing profijt heeft van

de werken, werkzaamheden en maatregelen, dan doet deze ook mee in de rato-berekening.

Het samenstel van deze drie criteria bepalen welke kosten en in welke mate verhaald kunnen worden bij een ontwikkeling.

2.4. Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen

De Reserve Bovenwijkse voorzieningen vervult een centrale rol in het stelsel van het kostenverhaal voor gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen.

Voeding van de reserve vindt plaats doordat er per bouwplan een bijdrage in de reserve wordt gestort.

Onttrekking aan de reserve vindt plaats als gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen tot uitvoering wordt gebracht.

De Reserve Bovenwijkse Voorzieningen is een bestemmingsreserve in de zin van het BBV. Een bestemmingsreserve is een reserve waarvoor de gemeenteraad een bepaalde bestemming heeft aangegeven. De gelden mogen niet worden besteed aan doelen buiten deze bestemming. In de begroting en de jaarrekening wordt jaarlijks over de reserve gerapporteerd. Een bestemmingsreserve mag niet negatief worden.



3. Werkwijze gebiedsoverstijgend kostenverhaal

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de werkwijze om te komen tot een bijdrage voor het kostenverhaal voor gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen beschreven.

De werkwijze is opgedeeld in drie stappen (paragraaf 3.2 tot en met paragraaf 3.4). Het hoofdstuk eindigt met een nadere toelichting op de woon-m² als rekeneenheid (paragraaf 3.5).

3.2. Stap 1: inventarisatie van gebiedsoverstijgende investeringen

Als eerste wordt geïnterviewd welke investeringen voor het gebiedsoverstijgende kostenverhaal in aanmerking komen.

- i. Dat zijn in de eerste plaats de *lopende investeringen*. Lopende investeringen zijn investeringen die opgenomen zijn in de begroting, zoals vastgesteld door de gemeenteraad.
- ii. Daarnaast zijn er de *voorgenomen investeringen*. Het MIP (afkorting van: Meerjareninvesteringsprogramma) is daarbij leidinggevend. Dit MIP wordt jaarlijks opgesteld als onderdeel van de begroting en geeft voor de komende 4 jaar aan welke investeringen de gemeente van plan is te doen.
- iii. Tenslotte zijn er de *afgeronde investeringen*. Het gaat hierbij om investeringen die in de afgelopen 2 jaar zijn afgerond en waarvan het huidige bouwprogramma nog profijt van heeft.

Deze gebiedsoverstijgende investeringen worden tot netto investeringen gemaakt. Op de bruto investeringen worden de inkomsten uit (o.a.) grondverkoop, gebruikerstarieven en subsidies en bijdragen van derden in mindering gebracht.

De investeringen moeten gebiedsoverstijgend zijn én voldoen aan de omschrijving van werken, werkzaamheden en maatregelen (zie paragraaf 2.2 en bijlage 3).

3.3. Stap 2: toerekening aan de deelgebieden

Voor de toerekening van de netto investeringen wordt de gemeente Westland onderverdeeld in vijf deelgebieden (zie figuur 2.1 en bijlage 2). Deze indeling in deelgebieden is gebaseerd op de indeling van Nederland in wijken door het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek).



Figuur 2.1: de gemeente Westland verdeeld in deelgebieden

De geïnterpreteerde netto investeringen worden over de deelgebieden omgeslagen, met behulp van de criteria toerekenbaarheid en proportionaliteit (zie paragraaf 2.3).

Per investering wordt aangegeven in welke mate het deelgebied profijt heeft van de investering. Deze mate van toerekenbaarheid kan +, ++ of +++ zijn. Dit wordt weergegeven in de *toerekenbaarheidsmatrix*.

3.4. Stap 3: toerekening binnen de deelgebieden

Per deelgebied wordt vervolgens gekeken naar de toerekening van de investeringen binnen een deelgebied. Deze proportionaliteit wordt bepaald door de verhouding tussen de bestaande bebouwing en de uitbreiding van deze bestaande bebouwing met één extra eenheid bebouwing. Dit resulteert voor elk deelgebied in een bijdrage per extra eenheid bebouwing, weergegeven in een *bijdragenmatrix*.

Met deze bijdrage kan, in een concreet geval de bijdrage per bouwplan worden bepaald (of het nu een gemeentelijke grondexploitatie betreft of een faciliterend project betreft, neem paragraaf 2.2 in herinnering). In het volgende hoofdstuk zal daar een voorbeeld van worden gegeven.

3.5. De woon-m² als rekeneenheid

De woon-m² (voluit: de woon-vierkante meter) geldt als rekeneenheid bij het gebiedsoverstijgend kostenverhaal. Dit komt op een aantal plaatsen in de werkwijze van deze nota tot uiting.

Vergelijkbaarheid van bouwplannen

Om kosten toe te kunnen rekenen aan bouwplannen van verschillende aard, worden de verschillende bouwplannen omgezet naar dezelfde rekeneenheid: de woon-m². Door het gebruik van deze rekeneenheid worden de verschillende bouwplannen onderling vergelijkbaar.



Een onderscheid wordt gemaakt tussen bouwplannen met een woonfunctie, een kantoorfunctie, een bedrijvenfunctie, een categorie overig commercieel en een categorie overig maatschappelijk (zie tabel 3.1).

Tabel 3.1: Vergelijkbaarheid van bouwplannen

Categorie	Basiseenheid	Omrekeningsfactor
Wonen	aantal m ²	1 m ² wonen = 1,0 woon-m ²
Kantoor	aantal m ²	1 m ² kantoor = 0,6 woon-m ²
Bedrijven	aantal m ²	1m ² bedrijven = 0,5 woon-m ²
Overig (commercieel)	aantal m ²	1 m ² overig (commercieel) = 0,4 woon-m ²
Overig (maatschappelijk)	aantal m ²	1 m ² overig (maatschappelijk) = 0,2 woon-m ²

Draagkracht voor de bijdrage

In het verlengde van de vergelijkbaarheid van bouwplannen ligt de draagkracht voor de bijdrage aan het gebiedsoverstijgend kostenverhaal. Die wordt ook per categorie bepaald.

De bijdrage aan het gebiedsoverstijgend kostenverhaal voor een bouwplan met 100 m² wonen (omgerekend 100 woon-m²) is even groot als de bijdrage aan het gebiedsoverstijgend kostenverhaal voor een bouwplan met 166 m² kantoor (omgerekend ook 100 woon-m²), een bouwplan met 200 m² bedrijven (ook gelijk aan 100 woon-m²), een bouwplan met 250 m² overig commercieel of een bouwplan met 500 m² overig maatschappelijk (ook gelijk aan 100 woon-m²).

Basis voor het bepalen van het draagvlak en daarmee van de omrekeningsfactor zijn de gemeentelijke grondprijzen bij gronduitgifte (zoals vastgelegd in de *Nota Grondprijzen*), aangevuld met cijfers over grondprijzen uit de regio en landelijke bronnen.

Voor het gedeelte met sociale woningbouw in een bouwplan wordt een lagere bijdrage berekend. Deze bijdrage is de helft van de normale bijdrage. Deze verlaagde bijdrage geldt zowel voor de bouw van sociale huurwoningen (met een huurprijs lager dan de huurtoeslaggrens), als ook voor sociale koopwoningen (de categorie goedkope koop, zoals bedoeld in de *Woonvisie Westland 2020-2030*).

Omvang van de bestaande bebouwing

Ook bij het bepalen van de omvang van de bestaande bebouwing wordt gebruik gemaakt van de woon-m². De omvang van de bestaande bebouwing, onderdeel van stap 3 van de werkwijze voor het gebiedsoverstijgend kostenverhaal (neem paragraaf 3.4 in herinnering) wordt weergegeven in woon-m².

Voor het bepalen van de omvang van de bestaande bebouwing wordt gebruik gemaakt van de cijfers van de BAG (afkorting van: Basisadministratie Adressen en Gebouwen). De omrekeningsfactor wordt gebruikt om de m² zoals opgenomen in de BAG om te rekenen naar woon-m².

Bijdrage aan het gebiedsoverstijgend kostenverhaal

De bijdrage aan het gebiedsoverstijgend kostenverhaal wordt ook weergegeven per woon-m². De bijdrage geeft de proportionaliteit weer van de uitbreiding van de bestaande bebouwing met één woon-m².



4. Gebiedsoverstijgend kostenverhaal 2022

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het gebiedsoverstijgend kostenverhaal voor 2022 nader uitgewerkt.

Achtereenvolgens wordt weergegeven het overzicht van gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen in de gemeente (paragraaf 4.2), de toerekenbaarheidsmatrix (paragraaf 4.3) en de bijdragenmatrix (paragraaf 4.4). Het hoofdstuk sluit af met een aantal rekenvoorbeelden (paragraaf 4.5).

4.2. Stap 1: inventarisatie van gebiedsoverstijgende investeringen 2022

Met toepassing van stap 1 van de werkwijze gebiedsoverstijgend kostenverhaal (paragraaf 3.2) is het volgende overzicht gemaakt van de netto investeringen die in aanmerking komen voor het gebiedsoverstijgend kostenverhaal (zie tabel 4.1).

Tabel 4.1: gebiedsoverstijgende investeringen in Westland 2022

Investering	Bruto investering	Aftrek	Netto investering
Aanleg Oostelijke Randweg De Lier	€ 21.132.732	€ 2.610.418	€ 18.522.314
Scope uitbreiding 3-in-1 project	€ 7.909.356	€ 5.370.251	€ 2.539.105
Ontsluiting Teylingen	€ 9.134.170	€ 3.103.803	€ 6.030.367
Directe verbinding Maasdijk en Honderdland	€ 15.562.877	€ 8.879.044	€ 6.683.833
Verbreding N213	€ 3.038.751	€ 104.370	€ 2.934.381
Aanleg rotonde Patijnenburg	€ 827.678	€ 21	€ 827.657
Verbreding N211 Wippolderlaan	€ 554.662	€ 4.444	€ 550.218
Fietsverbinding Tuinveld/De Groene Schakel	€ 514.226	€ 56	€ 514.170
Calamiteitenbergingen	€ 4.312.099	€ 7.242	€ 4.304.857
Aanleg rotonde Coldenhovelaan	€ 1.468.167	€ 909.119	€ 559.048
Reconstructie Kwaklaan	€ 1.105.508	€ 86	€ 1.105.422
Aanleg rotonde Emmastraat/Zwartendijk	€ 507.686	€ 380.060	€ 127.626
Reconstructie Sportlaan	€ 1.839.422	€ 99.291	€ 1.740.131
Vergroten rotonde Zwethlaan	€ 68.082	€ 9	€ 68.073
Kustvisie	€ 1.433.634	€ 352	€ 1.433.282
Fietspad Gantel De Baak	€ 84.618	€ 28	€ 84.590
Rotonde Zijtwende	€ 100.000	€ -	€ 100.000
Operationeel waterplan	€ 2.287.405	€ 284.776	€ 2.002.629
Snelfietspad Rotterdam/Naaldwijk	€ 4.388.500	€ 3.371.900	€ 1.016.600
Parkeren Monster (MIP)	€ 425.000	€ -	€ 425.000
Twee metropolitane fietspaden (MIP)	€ 483.000	€ -	€ 483.000
Vergroten rotonde Zwethlaan (MIP)	€ 2.100.000	€ 500.000	€ 1.600.000
Rotonde Zijtwende (MIP)	€ 2.900.000	€ -	€ 2.900.000
Capaciteitsverruiming Middel Broekweg (MIP)	€ 172.000	€ -	€ 172.000
Erasmusverbinding (MIP)	€ 1.500.000	€ -	€ 1.500.000
Centrumplannen (MIP)	€ 2.500.000	€ -	€ 2.500.000
Metropolitane fietsroutes (MIP)	€ 6.500.000	€ -	€ 6.500.000
Mobiliteitsverbeteringen	€ 2.250.000	€ -	€ 2.250.000
Centrumplan Monster	€ 660.000	€ -	€ 660.000
Calamiteitenbergingen (MIP)	€ 4.938.000	€ -	€ 4.938.000
Operationeel waterplan (MIP)	€ 1.380.000	€ -	€ 1.380.000

4.3. Stap 2: toerekening aan de deelgebieden 2022

Met toepassing van stap 2 van de werkwijze gebiedsoverstijgend kostenverhaal (paragraaf 3.2) kan de volgende toerekenbaarheidsmatrix worden gemaakt voor 2022 (zie tabel 4.2).



Tabel 4.2: de toerekenbaarheidsmatrix 2022

Aanduiding	Noord	West	Midden	Oost	Zuid
Aanleg Oostelijke Randweg De Lier	+	+	+++	++	+++
Scope uitbreiding 3-in-1 project	++	++	+++	+++	+++
Ontsluiting Teylingen	+	+++	++	+	+
Directe verbinding Maasdijk en Honderdland	+	++	++	+	+++
Verbreding N213	++	+	+++	+	++
Aanleg rotonde Patijnenburg	+	+	+++	+	+
Verbreding N211 Wippolderlaan	+++	+	++	+++	+
Fietsverbinding Tuinveld/De Groene Schakel	++	+++	++	+	+
Calamiteitenbergingen	+	+	+	+	+
Aanleg rotonde Coldenhovelaan	+	+	+	+	+++
Reconstructie Kwaklaan	+	+	+	+++	+
Aanleg rotonde Emmastraat/Zwartendijk	+++	++	++	+	+
Reconstructie Sportlaan	+	+	+	+	+++
Vergroten rotonde Zwethlaan	+	++	+++	+	++
Kustvisie	+++	+++	++	++	+
Fietspad Gantel De Baak	++	+++	+++	+	+
Ronde Zijtwende	+	++	+	+	+++
Operationeel waterplan	+	+	+	+	+
Snelfietspad Rotterdam/Naaldwijk	+	+	+	+	+
Parkeren Monster (MIP)	+++	+	+	+	+
Twee metropolitane fietspaden (MIP)	+	+	+	+	+
Vergroten rotonde Zwethlaan (MIP)	+	++	+++	+	++
Ronde Zijtwende (MIP)	+	++	+	+	+++
Capaciteitsverruiming Middel Broekweg (MIP)	+	+	+++	+	+
Erasmusverbinding (MIP)	++	+++	+++	+	+
Centrumplannen (MIP)	+	+	+	+	+
Metropolitane fietsroutes (MIP)	+	+	+	+	+
Mobiliteitsverbeteringen	+	+	+	+	+
Centrumplan Monster	+++	+	+	+	+
Calamiteitenbergingen (MIP)	+	+	+	+	+
Operationeel waterplan (MIP)	+	+	+	+	+

4.4. Stap 3: toerekening binnen de deelgebieden 2022

Met toepassing van stap 3 van de werkwijze gebiedsoverstijgend kostenverhaal (paragraaf 3.3) ontstaat het volgende overzicht van bijdragen per bouwplan per deelgebied (zie tabel 4.3). Dat overzicht wordt de bijdragenmatrix genoemd.

Tabel 4.3: de bijdragenmatrix 2022

Categorie	Noord	West	Midden	Oost	Zuid
Wonen	€ 7,55	€ 9,01	€ 11,17	€ 8,34	€ 11,18
Kantoor	€ 4,53	€ 5,40	€ 6,70	€ 5,00	€ 6,71
Bedrijven	€ 3,78	€ 4,50	€ 5,59	€ 4,17	€ 5,59
Overig (commercieel)	€ 3,02	€ 3,60	€ 4,47	€ 3,34	€ 4,47
Overig (maatschappelijk)	€ 1,51	€ 1,80	€ 2,23	€ 1,67	€ 2,24

Op basis van deze bijdragenmatrix kan vervolgens in concrete gevallen een bijdrage per bouwplan worden berekend. Een aantal voorbeelden daarvan wordt gegeven in paragraaf 4.5.



4.5. Een aantal rekenvoorbeelden

De bijdrage voor een bouwplan wordt als volgt berekend.

1. Kijk in welk deelgebied het initiatief plaatsvindt (zie bijlage 2).
2. Vermenigvuldig de m²s van het bouwprogramma met de bedragen per m² die zijn opgenomen in de kolom van het deelgebied in de bijdragenmatrix (paragraaf 4.4). Pas hierbij een korting toe van 50 procent voor het bouwprogramma dat valt onder de sociale woningbouw.
3. De uitkomst is de bijdrage aan het gebiedsoverstijgend kostenverhaal voor deze grondexploitatie of voor deze initiatiefnemer.

Voorbeeld 1

Er is een initiatief voor de nieuwbouw van tien woningen in het deelgebied Midden. De oppervlakte van de woningen wordt opgeteld 1.200 m².

De bijdrage aan het gebiedsoverstijgend kostenverhaal voor deze initiatiefnemer wordt € 13.404 (1.200 x € 11,17).

Voorbeeld 2

Er is een initiatief voor de nieuwbouw van tien woningen in het deelgebied Midden. Vier van deze woningen zijn sociale woningbouw met een oppervlakte van opgeteld 500 m². Voor deze woningen wordt een lagere bijdrage berekend (50 procent). De andere zes woningen zijn geen sociale woningbouw en hebben een oppervlakte van opgeteld 700 m².

De bijdrage aan het gebiedsoverstijgend kostenverhaal voor deze initiatiefnemer wordt € 10.611,50 ($\frac{1}{2} \times 500 \times € 11,17 + 700 \times € 11,17$).

Voorbeeld 3

Er is een initiatief voor de transformatie van een kantoor naar vijf woningen in deelgebied Zuid. De oppervlakte van de woningen wordt opgeteld 500 m².

De bijdrage aan het gebiedsoverstijgend kostenverhaal voor deze initiatiefnemer wordt € 5.590 (500 x € 11,18). Op deze bijdrage wordt de bestaande functie in mindering gebracht: € 3.355 (500 x € 6,71). De netto bijdrage voor deze initiatiefnemer wordt € 2.235 (€ 5.590 - € 3.355).

Voorbeeld 4

Er is een initiatief voor de nieuwbouw van een gecombineerd gebouw met 1.000 m² woningen en 500 m² overig commercieel in deelgebied West.

De bijdrage aan het gebiedsoverstijgend kostenverhaal voor deze initiatiefnemer wordt € 10.810 (1.000 x € 9,01 + 500 x € 3,60).



Bijlage 1 Vraag en antwoord

Wat zijn gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen?

Gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen zijn de werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een plangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar waarvan de kosten over meerdere plangebieden dienen te worden verdeeld omdat ook een of meer andere gebieden van de voorziening profijt hebben.

Denk bijvoorbeeld aan de investeringen die de gemeente Westland doet aan het wegennetwerk, of aan de investeringen in het waterbeheer. Het gaat hier om gemeentebrede investeringen die niet specifiek voor één plangebied worden gedaan, maar waarvan de hele gemeente profijt van heeft.

Waarom een nota gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen?

Het opstellen van een nota voor het verhaal van gebiedsoverstijgende kosten is geen wettelijke verplichting. De gemeente kan deze kosten ook verhalen zonder daarvoor beleid op te stellen. Het opstellen van beleid zorgt er voor dat er voor dat het verhaal van gebiedsoverstijgende kosten transparant wordt voor derden (ontwikkelaars, bouwondernemingen, particulieren) en dat gelijke gevallen op gelijke wijze worden behandeld. Ondanks het ontbreken van een wettelijke verplichting hebben de meeste Nederlandse gemeenten een nota waarin het beleid is vastgelegd.

Waarom verschilt de bijdrage per deelgebied van de gemeente?

De hoogte van de bijdrage wordt bepaald door de toepassing van de wettelijke criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (paragraaf 2.3). De bijdrage aan het gebiedsoverstijgend kostenverhaal kan tussen de deelgebieden verschillen doordat het profijt van de investeringen ook per deelgebied verschilt. Dit komt tot uiting in de toerekenbaarheidsmatrix, waarin per investering wordt aangegeven in welke mate het deelgebied profijt heeft van de investeringen.

Betaalt de gemeente ook de bijdrage?

Ja. Ook voor de bouwplannen in de gemeentelijke grondexploitaties wordt de bijdrage berekend. Dit gebeurt op dezelfde wijze als voor particuliere initiatieven. Deze bijdrage wordt vanuit de grondexploitaties gestort in de Reserve bovenwijkse voorzieningen.

Verandert er iets met de inwerkingtreding van de Omgevingswet?

Op het moment van schrijven is de Omgevingswet nog niet in werking getreden. Dat houdt in dat de Wet ruimtelijke ordening als basis geldt voor deze nota. Deze nota is zo geschreven dat het stelsel van kostenverhaal zoals uitgewerkt in deze nota werkt onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, maar ook zal gaan werken onder de Omgevingswet. Weliswaar vindt er een wijziging in terminologie plaats, het kostenverhaal voor gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen is verder beleidsneutraal overgezet van de Wet ruimtelijke ordening naar de Omgevingswet.

Bijlage 2 Overzicht Westlandse deelgebieden voor het kostenverhaal

Wat zijn de deelgebieden in de gemeente Westland?

Voor de berekening is de gemeente Westland onderverdeeld in 5 deelgebieden. Deze indeling in deelgebieden is gebaseerd op de indeling van Nederland in wijken door het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek).





Bijlage 3 Overzicht verhaalbare kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen

Wat zijn de verhaalbare kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen?

Om aan te geven welke kosten verhaalbaar zijn, wordt meestal verwezen naar de kostensoortenlijst die is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alhoewel deze opsomming alleen dwingend van toepassing is op het publiekrechtelijk kostenverhaal via het exploitatieplan, heeft deze opsomming ook bredere toepassing gevonden bij de actieve, gemeentelijke grondexploitaties en bij het kostenverhaal via de anterieure overeenkomst.

De kostensoortenlijst is opgenomen in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bovenstaande werken, werkzaamheden en maatregelen kunnen voorkomen als gebiedseigen werken, werkzaamheden en maatregelen, maar ook als gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen (maar niet tegelijkertijd). Over het onderscheid tussen gebiedseigen en gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen, zie paragraaf 2.2.

De artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening luiden als volgt:

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, [...], 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, [...], 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.*