



gemeente
putten

Nota Kostenverhaal



DEEL 1: NOTA KOSTENVERHAAL GEMEENTE PUTTEN ALGEMEEN	1
1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding Nota Kostenverhaal	2
1.2 Doel van Nota Kostenverhaal	2
1.3 Opbouw nota.....	3
1.4 Status en actualisatie	3
2. Wettelijk kader voor het kostenverhaal	4
2.1 Wat is kostenverhaal en wanneer speelt dit een rol?	4
2.2 Wettelijk kader kostenverhaal bij private ontwikkelingen	5
2.3. Hoe werkt de gemeente Putten?	9
DEEL 2 TOEREKENING BOVENWIJSE EN BOVENPLANSE KOSTEN	11
3. Toerekening kostensoorten gemeente Putten	12
3.1 Omschrijving gemeente Putten.....	12
3.2 Toerekeningsmethode.....	15
3.3 Toerekening.....	17
3.4 Bovenplanse verevening	21
Bijlage 1. Begrippenlijst.....	22
Bijlage 2. Verhaalbare kosten volgens art. 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro	24

DEEL 1: NOTA KOSTENVERHAAL GEMEENTE PUTTEN ALGEMEEN

1. Inleiding

1.1 Aanleiding Nota Kostenverhaal

Voor u ligt de Nota Kostenverhaal van de gemeente Putten. In de Nota Kostenverhaal staat hoe de gemeente bij ruimtelijke projecten bovenwijkse en bovenplanse kosten *in verband met grondexploitatie* wil verhalen. Het gaat om het verhalen van deze kosten op / bij partijen die projecten ontwikkelen die een relatie hebben met bovenwijkse en bovenplanse kosten.

Een eenvoudig voorbeeld is dat woningbouwprojecten bijdragen aan de aanleg van een weg die nodig is om die woningen te ontsluiten. Als alle kosten binnen de grondexploitatie van een gebied worden gemaakt en door één partij worden uitgevoerd is de relatie tussen de kosten en het project één op één en volledig te verhalen op die partij. Dit geldt echter niet voor alle investeringen. Bij een aanleg van een weg buiten het plangebied kunnen meerdere projecten en kan ook bestaande bebouwing profijt hebben van de investering. De kosten moeten op een proportionele (evenredige) manier worden verdeeld over de projecten. Hoe de gemeente dat doet wordt in deze nota kostenverhaal verantwoord.

De manier waarop een gemeente het kostenverhaal toepast is wettelijk vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met de hiervoor bedoelde afdeling 6.4 Grondexploitatie. In deze afdeling wordt gesproken over zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke mogelijkheden voor kostenverhaal. Wat de publiekrechtelijke mogelijkheden betreft loopt het kostenverhaal via een omgevingsvergunning voor bouwen op basis van een exploitatieplan. Wat de privaatrechtelijke mogelijkheden betreft worden contractueel afspraken gemaakt. Daarvoor geldt het verbintenissenrecht, zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek (BW). Met de Wro zijn de mogelijkheden van baatbelasting gemarginaliseerd. De grondslag voor baatbelasting is opgenomen in artikel 222 Gemeentewet.

Het publiekrechtelijke spoor en het privaatrechtelijke spoor zullen in deze Nota Kostenverhaal aan bod komen.

1.2 Doel van Nota Kostenverhaal

Met de Nota Kostenverhaal wil de gemeente een verantwoording bieden voor de wijze van kostenverhaal. De nota beschrijft de methodiek van kostenverhaal en geeft inzicht in de ramingen van investeringskosten.

Voor de duidelijkheid, de Nota Kostenverhaal gaat over het verhalen van kosten bij ontwikkelingen door private initiatiefnemers. Dit kan zowel het geval zijn bij realisatie op zogenaamde uitbreidingslocaties als bij inbreidingslocaties. Het verhalen van kosten bij gemeentelijke grondexploitaties, waar de gemeente gronden zelf in bezit heeft, verloopt via de gronduitgifte. De opbrengst uit de gronduitgifte dekt in het laatste geval in meer of mindere mate de kosten. Bovenwijkse of bovenplanse elementen waarvan gemeentelijke grondexploitaties profiteren, worden

wel in de toerekening van het kostenverhaal betrokken. Dit wordt gedaan om te komen tot een proportionele toerekening. Dat gebeurt voor wat betreft de gemeentelijke grondexploitaties dus niet doordat er per se bedragen in de grondexploitaties behoeven te worden opgenomen voor bestemmingsreserves, maar om te verantwoorden dat ontwikkelende partijen niet buitenproportioneel bijdragen in de kosten.

1.3 Opbouw nota

Deel 1 van de nota is beleidsmatig van karakter. Deel 2 bevat overzichten van kostenvragers en kostendragers, de verbanden daartussen, bedragen van de kostenvragers en de toerekening naar de kostendragers.

Hoofdstuk 2 van deel 1 bevat het wettelijk kader van kostenverhaal. In dit hoofdstuk zijn ook beleidskeuzes opgenomen hoe de gemeente omgaat met het kostenverhaal in contact met ontwikkelende partijen.

Deel 2 bevat een onderbouwing van de bovenwijkse en bovenplanse kostenposten die binnen de gemeente verwacht worden. Hier wordt aandacht besteed aan de samenhang van de kostenposten en de projecten. Dit deel kent een tweetal bijlagen:

- Bijlage 1 bevat een lijst met de belangrijkste begrippen uit de nota kostenverhaal
- Bijlage 2 bevat een overzicht van de kostensoorten die volgens het Besluit ruimtelijke ordening te verhalen zijn (ook wel kostensoortenlijst genoemd).

1.4 Status en actualisatie

Deze Nota Kostenverhaal heeft een externe en een interne functie.

Extern: aan ontwikkelende partijen wordt duidelijk gemaakt hoe de gemeente omgaat met kostenverhaal zodat helder is wat deze partijen in onderhandelingen over contracten kunnen verwachten.

Intern: met deze nota is duidelijk welke kosten verhaald kunnen worden wanneer ontwikkelende partijen ook daadwerkelijk tot ontwikkeling over gaan. Bovendien is de nota ook basis voor gemeentelijke (interne) afdrachten aan bovenwijkse kosten.

Elke gemeente is vrij om een nota kostenverhaal vast te stellen of niet. Ook herziening of actualisering van de nota is een keuze van de gemeente.

Herziening is wenselijk indien sprake is van een wijziging in aantal of omvang van de verwachten bovenwijkse en bovenplanse elementen en/of de nieuwe gebiedsontwikkelingen waarover een deel van de kosten wordt verhaald. Beide aspecten hebben namelijk enerzijds een effect op de maximaal bij de gebiedsontwikkelingen in rekening te brengen bijdragen en anderzijds op de bedragen die anderszins gedekt moeten worden. Door de opdeling in een deel 1 en een deel 2 kan makkelijker een regelmatige actualisatie van deel 2 worden doorgevoerd (dat kan dan als bestuursbevoegdheid aan B&W worden overgelaten).

2. Wettelijk kader voor het kostenverhaal

2.1 Wat is kostenverhaal en wanneer speelt dit een rol?

Het denken over het *verhalen* van kosten start in feite bij het denken over het *dekken* van kosten. Het gaat daarbij om kosten van grondexploitatie. Dit in onderscheid van kosten van vastgoed- en/of beheerexploitatie.

Wanneer grondexploitatie vanuit een actieve gemeentelijke grondpolitiek wordt gezien (zoals in veel gemeenten jaren aan de orde is geweest), gaat het om de productie van bouwrijpe grond en de verkoop daarvan. Marktpartijen verzorgen in de regel de bouw. Veelal wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar gebied (waar gebouwd wordt) en openbaar gebied (waar openbare voorzieningen zoals straten, riolen, bermen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelplekken en waterberging worden aangelegd). Om openbaar gebied te kunnen aanleggen is het nodig dat de betreffende gronden geschikt worden gemaakt (rooien beplanting, sloop gebouwen, egaliseren gronden, eventueel de aanleg van een bouwweg etc.), al of niet samen met het bouwrijp maken van de uitgeefbare gronden. Na afronding van (een fase van) de bouw worden de gronden voor de openbare ruimte bruikbaar gemaakt.

Wanneer een gemeente dit bouw- en bruikbaar maken verzorgt, worden de kosten van het openbaar gebied (openbare voorzieningen) gedekt uit de verkoopopbrengsten van bouwrijpe gronden. Als er sprake is van kosten die de betreffende gebiedsontwikkeling overstijgen (omdat ze ook bedoeld zijn voor andere gebieden), worden die gedeeltelijk uit de verkoopopbrengst gedekt.

Wanneer een deel van de beoogde gebiedsontwikkeling door een ontwikkelende partij wordt gedaan, kan een deel van die kosten niet uit de gemeentelijke verkoopopbrengsten worden gedekt, maar is het nodig dat dit deel wordt verhaald op de ontwikkelende partij.

Het is ook denkbaar dat één of meerdere partijen het geheel van een beoogde gebiedsontwikkeling verzorgen. De kosten van openbare voorzieningen komen dan geheel voor rekening van die partijen. De gemeente verhaalt dan alleen planontwikkelingskosten (kosten van het ambtelijk apparaat) en de eventuele kosten van planschade. Wel kan er sprake zijn van kosten die de gebiedsontwikkeling overstijgen, maar wel op de één of andere manier een relatie hebben met de betreffende ontwikkeling. Dat kunnen openbare voorzieningen zijn die, of ze nu binnen het gebied of er buiten (komen te) liggen, vanwege hun overstijgende karakter bovenwijks worden genoemd. Soms worden ze bovenplans genoemd, maar om begripsverwarring te voorkomen, wordt het begrip bovenplans in deze nota voor een andere categorie gebruikt (zie paragraaf 2.2).

Voor bovenwijkse en bovenplanse elementen die in de toekomst aan de orde zijn, zijn nog geen kosten gemaakt. Over het verhalen van de kosten ervan worden wel alvast afspraken gemaakt. Bijdragen kunnen dan op basis van die afspraken aan een bestemmingsreserve worden toegevoegd.

2.2 Wettelijk kader kostenverhaal bij private ontwikkelingen

Om de gemeentelijke werkwijze voor het verhalen van kosten vast te kunnen leggen is de Wro leidend. De afdeling Grondexploitatie van de Wro gaat uit van een plicht tot kostenverhaal. Het publiekrechtelijke spoor is het opleggen van een exploitatiebijdrage bij een omgevingsvergunning voor het bouwen op basis van een exploitatieplan. Het privaatrechtelijke spoor is het aangaan van een overeenkomst. Wanneer dat laatste wordt gedaan voordat een planologisch besluit wordt genomen (de zogenaamde anterieure overeenkomst) biedt dat in allerlei opzichten meer mogelijkheden dan een exploitatieplan. In een overeenkomst kunnen bijvoorbeeld meer onderwerpen geregeld worden. Over beide sporen wordt hierna iets meer gezegd.

Publiekrechtelijk: het exploitatieplan

Afdeling 6.4 van de Wro verplicht de gemeente om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waar een bouwplan is voorzien, wanneer over kostenverhaal (of eventueel noodzakelijke locatie-eisen) anterieur geen contract kon worden gesloten. Aangewezen bouwplannen zijn bouwplannen die mogelijk worden gemaakt in een planologisch besluit zoals een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan of van de beheersverordening. Wat een aangewezen bouwplan is, is geregeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).¹

Een exploitatieplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.²

Een exploitatieplan bevat een exploitatieopzet waarin de kosten worden geraamd en waarin wordt aangegeven hoe de kosten over verschillende bouwplannen worden omgeslagen. De raming van de kosten moet voldoen aan de kostenverhaalscriteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT-criteria):

- Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de investering.
- Proportionaliteit: als meerdere ontwikkelingen profijt hebben van de investering (wat bij bovenwijkse voorzieningen per definitie het geval is), dienen de kosten op basis van evenredigheid te worden verdeeld over de betrokken gebieden
- Toerekening: de kosten zouden zonder de ontwikkeling van het gebied niet gemaakt worden of de kosten worden mede ten behoeve van het gebied gemaakt. Kosten kunnen niet worden toegerekend als zij worden gedekt door gebruikerstarieven.

In een exploitatieplan is de gemeente beperkt tot het verhalen van die kostensoorten die in de limitatieve lijst van de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro genoemd staan en van eventuele

¹ Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt wat een aangewezen bouwplan is: één of meer woningen; de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen; uitbreiding van een hoofdgebouw met minstens 1.000 m² of met één of meer woningen, de verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd; De verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt; De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

² Ingeval van de vaststelling van burgemeester en wethouders van een wijzigingsplan op basis van artikel 3.6 lid 1 sub a mag de raad de vaststelling van een exploitatieplan aan het college delegeren.

bovenplanse kosten. Artikel 6.13 lid 7 Wro bepaalt: “Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.”

Privaatrechtelijk: anterieure of posterieure overeenkomst

Het aangaan van overeenkomsten valt onder de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. In de praktijk kan er sprake zijn van het inbouwen van een moment waarop de gemeenteraad in de gelegenheid wordt gesteld zijn wensen of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van een voornemen om een overeenkomst te sluiten. Voor grondexploitatieovereenkomsten is in artikel 6.24 Wro een wettelijke basis gelegd. Lid 1 handelt over anterieure en lid 2 over posterieure overeenkomsten. Deze termen worden in de wet niet gebruikt, maar geven het vakjargon weer. Het karakter van deze typen overeenkomst vloeit wel uit artikel 6.24 voort.

Anterieure overeenkomst

De gemeente kan afzien van het exploitatieplan als het kostenverhaal anderszins is verzekerd en locatie-eisen niet nodig zijn of ook anderszins verzekerd zijn. Dit is het geval wanneer de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten met alle eigenaren van aangewezen bouwplannen in het gebied van het beoogde planologische besluit. Een overeenkomst wordt anterieur genoemd wanneer deze voorafgaat aan de vaststelling van het planologische besluit.

In een dergelijke overeenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over meer onderwerpen dan in een exploitatieplan geregeld kunnen worden. Partijen zijn niet gebonden aan de kostensoortenlijst van het Bro en niet aan de PPT-criteria. Ze kunnen afspraken maken over de aanpassing van het contract voor die gevallen die daarvoor aanleiding (kunnen) geven.

Blijkens artikel 6.24 lid 1 Wro kunnen gemeenten in anterieure overeenkomsten ook bepalingen opnemen over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op basis van een vastgestelde structuurvisie.

Posterieure overeenkomst

Wanneer een anterieure overeenkomst niet kon worden gesloten en de gemeente een exploitatieplan heeft vastgesteld, kan daarna nog steeds een grondexploitatieovereenkomst worden gesloten. Deze heeft dan een posterieur karakter. Dat betekent blijkens artikel 6.24 lid 2 dat de overeenkomst het exploitatieplan in acht moet nemen. De overeenkomst kan bepalingen bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar geen bepalingen over onderwerpen welke deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan, maar daarin niet zijn opgenomen.

Een posterieure overeenkomst kent, ten opzichte van een anterieure overeenkomst, hiermee dezelfde beperkingen als een exploitatieplan.

Afzien van kostenverhaal in beperkt aantal kruimelgevallen

In een drietal gevallen, genoemd in artikel 6.2.1 Bro onder a³, kan de gemeente afzien van een exploitatieplan. Als daar gebruik van wordt gemaakt, dan vindt kostenverhaal plaats via de leges op basis van de legesverordening van de gemeente, als er bijvoorbeeld alleen plankosten zijn te verhalen. Tevens kan de gemeente kiezen deze kosten te verhalen in een anterieure overeenkomst.

Soorten kosten

Zoals al gemeld kent het Bro een limitatieve kostensoortenlijst. Behalve bijvoorbeeld ambtelijke kosten en kosten van planschade komen kosten van openbare voorzieningen voor verhaal in aanmerking. De kosten van die voorzieningen vallen onder te verdelen in binnenwijkse en bovenwijkse (of buitenwijkse) kosten. Daarnaast is in de Wro sprake van bovenplanse kosten en van kosten van ruimtelijke ontwikkelingen. In de wetgeschiedenis wordt ook gesproken van bovenplanse verevening als het gaat om financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling en van bovenplanse kosten. In het navolgende wordt een omschrijving gegeven om, voor zover dat nodig is, onderscheid te maken tussen deze verschillende benamingen.

Bovenwijkse kosten

Een voorziening kan bovenwijks worden genoemd wanneer deze van nut is voor het exploitatiegebied én voor één of meer andere gebieden.

Bovenplanse verevening

Op basis van de memorie van toelichting van de Grondexploitatiewet (thans afdeling 6.4 Wro) kan worden gesteld dat er sprake is van bovenplanse verevening wanneer *winstgevende* locaties bijdragen aan de *onrendabele top* van ontwikkeling of herstructurering van andere gebieden in de gemeente of de regio.⁴

Dezelfde toelichting heeft een ruime invulling van die (onrendabele) ontwikkelingen of herstructureringen. Zo wordt er gesproken over onder meer natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen.⁵ Afgezien van gebouwde culturele voorzieningen zijn dit openbare voorzieningen die ook onder de kostensoortenlijst vallen. Zo lijkt er een overlapping te zijn

³ In de volgende gevallen kan de gemeente afzien van een exploitatieplan:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19, van de wet kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f;
- c. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

⁴ De toelichting daarbij luidt (onder meer):

'Het is op zich wenselijk dat winstgevende locaties in een gemeente of regio meebetalen aan de ontwikkeling van maatschappelijk gewenste, maar verliesgevende locaties (mits er een duidelijke inhoudelijke relatie bestaat tussen deze locaties) en dat niet alle kosten daarvan afgewenteld worden op de grondexploitatie. Naast herstructureringslocaties gaat het hierbij vooral ook om de realisering van regionale groen- en recreatieprojecten.'

⁵ Dezelfde toelichting vervolgt: *'Daarvoor dient een privaatrechtelijk instrument te worden ingevoerd waarmee provincies en gemeenten in het kader van een gebiedsplan in een overeenkomst over een planologische wijziging ten behoeve van rode functies de voorwaarde kunnen opnemen dat door de betrokken (markt)partijen tevens andere maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen kunnen worden gefinancierd.'*

van bovenplanse verevening enerzijds en de toerekening van de kosten van bovenwijkse openbare voorzieningen anderzijds.

De privaatrechtelijke vorm van bovenplanse verevening heeft juridisch vorm gekregen in het gedeelte van artikel 6.24 lid 1 dat spreekt over ‘financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen’. Daarvoor is echter een basis in de structuurvisie vereist. Die basis is niet vereist voor de kosten van de kostensoortenlijst, waaronder de kosten van openbare voorzieningen.

Het is nodig hier helder af te bakenen. Immers, voor de toerekening van bovenwijkse kosten van de kostensoortenlijst is geen basis in de structuurvisie vereist.

Voor de toepassing van deze begrippen in deze nota wordt er daarom voor gekozen kosten van bovenwijkse natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur alleen bovenplans te noemen als ze een regionaal karakter hebben.

Projecten kunnen een onrendabele top hebben vanwege bijvoorbeeld een relatief hoog aandeel sociale woningbouw. Dit kan het gevolg zijn van een keus om op (een) andere locatie(s) elders een relatief laag aandeel sociale woningbouw toe te staan. Het verevenen van een tekort op de locatie met een onrendabele top valt onder het begrip bovenplanse verevening. Aangezien sociale woningbouw geen voorziening van openbaar nut is, zoals bij infrastructuur wel het geval is, is het belangrijk te onderscheiden ten aanzien van elementen die wel in een structuurvisie opgenomen dienen te worden en elementen waarvoor dat niet nodig is om kosten te kunnen verhalen. Ten aanzien van het voorbeeld van sociale woningbouw is een opname in de structuurvisie dus nodig. Voor openbare voorzieningen is dat in principe niet nodig (maar wel mogelijk). Voor regionale bovenwijkse openbare voorzieningen kan er voor de goede orde voor worden gekozen ze wel in de structuurvisie op te nemen. In de Structuurvisie van de gemeente Putten is bovenplanse verevening voor sociale woningbouw opgenomen in paragraaf 5.1.2, waar gewezen wordt op zowel de toepassing via privaatrecht als via publiekrecht.

Het privaatrechtelijke instrument waarover de memorie van toelichting van de Grondexploitatiewet spreekt is verwerkt in artikel 6.24 lid 1 Wro, de overeenkomst over grondexploitatie. De bovenplanse verevening wordt hierin mogelijk gemaakt door aan te geven dat in zulke overeenkomsten ook bepalingen kunnen worden opgenomen over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Zaken die vatbaar zijn voor bovenplanse verevening worden in artikel 6.24 Wro dus aangeduid als ruimtelijke ontwikkelingen.

De mogelijkheid om bovenplanse kosten op te nemen in de exploitatieopzet van exploitatieplannen is in de wet gekomen door aanvaarding van een amendement.

Omdat de toelichting van dit amendement nadrukkelijk aansloot bij het begrip bovenplanse verevening ligt het voor de hand het begrip ‘bovenplanse kosten’ uit dit amendement (verwerkt in artikel 6.13 lid 7 Wro) op te vatten als de gedwongen (publiekrechtelijke) variant van bovenplanse verevening en artikel 6.24 lid 1 Wro als de vrijwillige (privaatrechtelijke) variant van bovenplanse verevening. In beide artikelen wordt een noodzakelijke relatie gelegd met de structuurvisie.

In deze nota kostenverhaal wordt daarom de wet zo opgevat dat er tussen kosten van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds en bovenplanse kosten geen principieel verschil zit.

Er is wel een verschil in toepassing. De publiekrechtelijke vorm van bovenplanse verevening dient te voldoen aan de al genoemde PPT-criteria. Die voorwaarde geldt niet voor de privaatrechtelijke vorm van bovenplanse verevening.

Een ander verschil is dat de publiekrechtelijke vorm een extra voorwaarde bevat ten aanzien van de structuurvisie wanneer deze vergeleken wordt met de privaatrechtelijke vorm: met het oog op exploitatieplannen moet de structuurvisie aanwijzingen bevatten voor de besteding van fondsbijdragen (bestemmingsreserves). Dat hoeft met het oog op anterieure overeenkomsten niet. Praktisch gezien is het beter werkbaar wanneer de structuurvisie voor alle elementen van bovenplanse verevening aanwijzingen voor de besteding geeft.

2.3. Hoe werkt de gemeente Putten?

In deze paragraaf wordt ingegaan op de werkwijze van de gemeente bij het verhalen van kosten. Samengevat gelden de volgende uitgangspunten bij het kostenverhaal bij private ontwikkelingen:

- **Kleine plannen (kruimelgevallen) via de leges**
Bij kleine plannen (de kruimelgevallen zoals genoemd in artikel 6.2.1a Bro) stelt gemeente geen exploitatieplan vast en verhaalt ze de kosten via de leges. Het betreft hier enkel de kosten van ambtelijke begeleidingskosten.
- **Andere plannen in principe via een anterieure overeenkomst**
De gemeente kiest er in principe voor om kostenverhaal via een anterieure overeenkomst te regelen. Hetzelfde geldt voor afspraken met initiatiefnemers over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Indien het niet mogelijk is een anterieure overeenkomst te sluiten, stelt de gemeente een exploitatieplan vast. Het streven naar anterieure overeenkomsten bespaart de gemeente kosten en maakt de wijze waarop de gemeente afspraken maakt flexibeler. De gemeente kan er voor kiezen om, ook al zijn er anterieure overeenkomsten gesloten, toch een exploitatieplan vast te stellen. De reden hiervan kan zijn het nemen van voorzorgsmaatregelen tegen een eventueel faillissement van één of meer van de anterieure contractpartners. Een andere reden kan zijn het regelen van een garantie tot betaling van de exploitatiebijdrage in die gevallen waarin de onderhandelingspartners van de gemeente geen bankgarantie of onvoldoende andere solide garantstelling kunnen bieden. Om te voldoen aan de PPT-criteria heeft de gemeente de koppeling van projecten benoemd in deel 2 van deze nota en is in deel 2 onderbouwd welke bedragen redelijk zijn om per project te verhalen.
- **Kosten van bovenwijkse voorzieningen en kosten met een bovenplans karakter**
De gemeente verhaalt zoveel mogelijk kosten op basis van bovenwijkse voorzieningen. In deze nota wordt er voor gekozen bovenwijkse kosten met een regionaal karakter te benoemen als kosten met een bovenplans karakter. Projecten met een onrendabele top, zoals bijvoorbeeld vanwege een relatief groot aandeel sociale woningbouw, worden eveneens benoemd als kostenposten met een bovenplans karakter. De onrendabele top bij projecten met een relatief groot aandeel sociale woningbouw wordt echter niet (mede) via bovenplans kostenverhaal bestreden, maar de hiertoe bedoelde Woonlastenreserve wordt gevoed door de resterende SGW-gelden.
- **Toerekening op basis van woningequivalenten**

De toerekening van de kosten naar diverse functies vindt plaats op basis van woningequivalenten. Daarbij worden de verschillende vastgoedfuncties door middel van een verrekensleutel met elkaar vergeleken en vertaald naar 1 basiseenheid. Uitgangspunt is dat de programmaonderdelen met een lagere verdienpotentie minder basiseenheden genereren en daarmee ook minder bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen dan programmaonderdelen met een hogere verdienpotentie. De gehanteerde wegingsfactoren zijn gebaseerd op de opbrengstpotentie per programmaonderdeel. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

Gevolgen Omgevingswet voor kostenverhaal

In 2019 treedt de Omgevingswet in werking. Deze nieuwe wet heeft gevolgen voor het verhalen van kosten. In deze nota wordt uitgegaan van de situatie zoals die nu geldt in de Wet ruimtelijke ordening. Bij definitieve invoering van de Omgevingswet wordt de nota kostenverhaal geactualiseerd.

DEEL 2 TOEREKENING BOVENWIJSE EN BOVENPLANSE KOSTEN

3. Toerekening kostensoorten gemeente Putten

In dit hoofdstuk worden de bovenwijkse investeringen uitgewerkt en wordt aangegeven met welke bovenplanse elementen wordt gerekend. Voor bovenplanse elementen is van belang dat deze in de structuurvisie worden benoemd en dat een samenhangende koppeling wordt gelegd met de kostendragers. De investeringen die vallen onder bovenwijkse voorzieningen worden proportioneel toegerekend aan de nieuwe projecten en bestaande bebouwing binnen de gemeente die profijt hebben van de investering. In navolgende paragrafen staat een onderbouwing welke bedragen als proportioneel kunnen worden gezien. Zoals gezegd is deze onderbouwing gebaseerd op woningequivalenten. Een deel van de investeringen kan niet via bovenwijkse voorzieningen worden verhaald maar wel via een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen in een anterieure overeenkomst.

De investeringen zijn als volgt uitgewerkt en toegerekend aan de nieuwe en bestaande projecten in de gemeente:

1. Korte omschrijving per investering.
2. Toerekeningsmethode investeringen naar bestaande en nieuwe ontwikkelingen.
3. Toerekening van de kosten binnen projecten naar de te ontwikkelen functies.
4. .

3.1 Omschrijving gemeente Putten

A. In de gemeente Putten zijn de volgende investeringen (kostenvragers) van belang:

1. Doortrekken Henslare inclusief de maatregelen tot het afwaarderen en omvormen Rimpelerweg tot fietsstraat
2. Het verkeersluw en fietsvriendelijk maken van de Stationsstraat.
3. De herinrichting van de Harderwijkerstraat, Voorthuizerstraat (kruispunt Voorthuizerstraat/Bilderdijkstraat/Korte Kerkstraat)
4. Fietsstroken Garderenseweg
5. Ingrepen in het centrumgebied
6. Opwaardering stationsomgeving
7. Herinrichting Stenenkamerseweg tot fietsstraat

B. Verder zijn de volgende kostendragers van belang:

1. Bestaande gebieden, waaronder bedrijventerrein Keizerswoert
2. Nieuwbouw Rimpeler
3. Inbreidingslocaties conform de Inbreidingsnotitie bebouwde kom 2015
4. Zoekgebied Putten Zuid (op termijn)

C. Tenslotte is de woonlastenreserve van belang als bovenplans element

In deze paragraaf zijn de investeringen als volgt uitgewerkt:

- *Investering*: welke investeringen worden gedaan voor welke gebieden en hoe verhouden de woningequivalenten zich in die gebieden tot elkaar?

- *Hoogte kosten:* per investering wordt een raming gegeven. Tevens wordt aangegeven of een deel van de kosten is gedekt uit subsidies.

A. Bovenwijkse openbare voorzieningen

1. Doortrekken van de Henslare inclusief de maatregelen tot het afwaarderen en omvormen Rimpelerweg tot fietsstraat

Investering

Het doortrekken van de Henslare is nodig om de nieuwe woonwijk Rimpeler te kunnen ontsluiten. Onderdeel van de werkzaamheden is de afwaardering van de Rimpelerweg tot een fietsstraat. Dit levert tegelijk een verbetering op van de ontsluiting van de woonwijken Bijsteren, Husselerveld, de Stationsstraat en van het bedrijventerrein Keizerswoert (richting de Nijkerkerstraat en verder zuidelijk richting Nijkerk en A28), zodat al deze gebieden profijt hebben van het doortrekken van de Henslare.

Hoogte kosten

De kosten van de doortrekking van de Henslare zijn geraamd op € 5.500.000. De kosten voor het afwaarderen van de Rimpelerweg moeten nog worden geraamd.

2. Verkeersluw en fietsvriendelijk maken van de Stationsstraat

Investering

Het verkeersluw en fietsvriendelijk maken van de Stationsstraat gebeurt voor de gehele kern Putten en levert profijt op voor het geheel van de bestaande bebouwing en de nog te realiseren bebouwing.

Hoogte kosten

De kosten zullen in een later stadium van planvorming bekend worden en worden betrokken in de actualisatie van de Nota Kostenverhaal.

3. Herinrichting van de Harderwijkerstraat, Voorthuizerstraat (kruispunt Voorthuizerstraat/Bilderdijkstraat/Korte Kerkstraat)

Investering

Het betreft een complete herinrichting inclusief de aanleg van vrijliggende fietspaden. Daarnaast is sprake van reconstructie van het kruispunt Voorthuizerstraat/Bilderdijkstraat/Korte Kerkstraat (verbetering oversteekbaarheid). De herinrichtingen bewerkstelligen verkeersverbeteringen voor de hele kern Putten.

Hoogte kosten

De kosten zijn geraamd op € 2.583.463

4. Fietsstroken Garderenseweg

Investering

Het betreft een complete herinrichting inclusief de aanleg van vrijliggende fietspaden. De herinrichtingen bewerken verkeersverbeteringen voor de hele kern Putten.

Hoogte kosten

De kosten zijn geraamd op € 1.250.000

5. Ingrepen in het centrumgebied

Investing

De gemeente is bezig met de voorbereiding van ingrepen in het centrumgebied van Putten teneinde het winkelgebied levendig te houden. Er wordt onder meer gedacht aan het herstraten van straten om ze om te vormen tot verblijfsgebieden. Ook worden maatregelen op het Fontanusplein voorzien. Omdat de exacte aard en omvang van de ingrepen nog niet duidelijk is, is de omvang van de investering nog niet inzichtelijk. Al deze maatregelen zullen ten goede komen aan de hele kern Putten.

Hoogte kosten

De kosten zullen in een later stadium van planvorming bekend worden en worden betrokken in de actualisatie van de Nota Kostenverhaal.

6. Opwaardering stationsomgeving

Investing

Het betreft de opwaardering van de stationsomgeving met onder andere het fietsvriendelijker maken van deze omgeving en het verbeteren van parkeervoorzieningen. Deze maatregelen komen ten goede aan de hele kern Putten.

Hoogte kosten

De kosten zijn geraamd op € 1.620.000

7. Herinrichting Stenenkamerseweg tot fietsstraat

Investing

Het betreft de herinrichting van de Stenenkamerseweg tot fietsstraat. Deze maatregelen komen ten goede aan de hele kern Putten.

Hoogte kosten

De kosten zijn geraamd op € 415.000.

B. Overzicht bouwprojecten

Een belangrijk deel van de kosten zal gedragen worden door de bestaande gebieden, daarnaast is sprake van onderstaande nieuw te ontwikkelen gebieden die als kostendragers op zullen treden.

1. Rimpeler: een plan voor bebouwing met 280 - 300 woningen
2. Woningbouw op inbreidingslocaties: het mogelijk maken van woningbouw overeenkomstig de Inbreidingsnotitie bebouwde kom 2015. Het betreft 483 woningen waarvan bij 363 woningen naar verwachting sprake is van kostenverhaal.

3. Zoekgebied Putten Zuid: Op dit moment is nog geen locatie of invulling bekend. Indien deze gegevens wel bekend zijn wordt dit meegenomen in actualisatie van de Nota Kostenverhaal.

Niet valt uit te sluiten dat, naast de inbreidingslocaties zoals genoemd in de Inbreidingsnotitie bebouwde kom 2015, ook voor andere locaties initiatiefverzoeken bij de gemeente zullen worden ingediend. Wanneer de gemeente besluit daar planologisch aan mee te werken zullen de woningen, of de m2 bedrijfsruimte die daardoor extra mogelijk worden, ook worden betrokken in de toerekening van zowel de kosten van bovenwijkse voorzieningen als in de bijdragen voor sociale woningbouw (voorzover het woningbouwplan niet voldoet aan het aandeel sociale woningbouw conform het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Woonvisie).

C. Bovenplanse elementen

1. Woonlastenreserve

Doel

De gemeente heeft, conform de Woonvisie, als beleid dat 30% van de te bouwen woningen wordt gerealiseerd in de sociale sector. Doordat op locaties van private partijen veelal een lager percentage sociale woningbouw wordt gerealiseerd dan conform gemeentelijk beleid bedoeld is, ontstaat op andere locaties (compensatielocaties) de noodzaak om een hoger percentage te realiseren. Die compensatielocaties dragen daardoor een financiële compensatielast (de gronden voor sociale woningbouw hebben een lagere grondwaarde dan het gemiddelde vanwege een groter aandeel gronden voor bouw in de vrije sector). Die financiële last moet voldaan kunnen worden vanuit de bestemmingsreserve. De financiële uitwerking komt in paragraaf 3.4 aan de orde.

2. Parkeerbonds

Doel

Met een bepaalde regelmaat komt het voor dat een eis van parkeren op eigen terrein bij het realiseren van bouwontwikkelingen door particuliere initiatiefnemers niet mogelijk is. Het gevolg is dat elders, zo dicht mogelijk in de nabijheid, parkeergelegenheid gecompenseerd moet worden. Over het parkeerbeleid, inclusief het omgaan met dergelijke compensaties, is een Nota Parkeren in voorbereiding.

3.2 Toerekeningsmethode

De volgende stap is om de toerekenbare kosten te verdelen over de bouwlocaties. We hebben hierbij te maken met verschillende functies die naar draagkracht worden belast.

Basiseenheid

Bij de toerekening van kosten kan onderscheid gemaakt worden in verschillende functies. Denk hierbij aan woningbouw, bedrijven of kantoren. Maar ook binnen woningbouw is onderscheid te maken in typen als eengezinswoningen en appartementen. Naar analogie van de afdeling Grondexploitatie van de Wro worden daarom de diverse typen vertaald naar een gewogen basiseenheid.

Vaststellen woningequivalenten

Vanuit de basiseenheid is de bijdrage per functie bepaald. De gemeente maakt hierbij onderscheid in de volgende functies:

- Woningbouw
- Bedrijventerreinen

De gemeente hanteert de volgende vertaling van grondwaarden naar woningequivalenten

Er is sprake van 4 categorieën die op basis van opbrengstpotentie een relatieve positie ten opzichte van elkaar kennen. Daarbij geldt de middeldure woning als basis.

Een middeldure woning kent gewicht 1. De grondwaarde die bij een middeldure woning hoort is gebaseerd op de laatst vastgestelde notitie grondprijzen (2011) van de gemeente Putten en bedraagt € 51.526,99.

De categorie sociaal en goedkoop kent volgens de notitie grondprijzen een gemiddelde grondprijs van € 28.593,95. Het gewicht ten opzichte van de grondwaarde middelduur ($28.593,95/51.526,99$) is 0,55

De categorie duur kent volgens de notitie grondprijzen een gemiddelde grondprijs van € 158.007,59. Het gewicht ten opzichte van de grondwaarde middelduur ($158.007,59/51.526,99$) is 3,07

De categorie bedrijventerrein wordt berekend door een tusseneenheid van 1.000 m² grond te nemen bij een waarde van € 275 per m². Het gewicht ten opzichte van de grondwaarde middelduur ($275.000/51.526,99$) is 5,34.

Op basis van voorgaande stappen worden onderstaande gewogen basiseenheden bepaald.

Categorie	Wegingsfactor
1 Woning goedkoop	0,55
1 Woning middelduur	1
1 Woning duur	3,07
1.000 m ² Bedrijfsgrond	5,34

Het segment goedkoop bevat huurwoningen met een maandhuur tot aan de liberalisatiegrens en koopwoningen tot € 215.675,55 vrij op naam. Het segment middelduur bevat huurwoningen met een maandhuur vanaf de liberalisatiegrens tot € 1.289,32 per maand en koopwoningen tussen € 215.675,55 en € 266.637,86 vrij op naam. Het segment duur bevat huurwoningen met een maandhuur vanaf € 1.289,32 en koopwoningen vanaf € 266.637,86 vrij op naam.

Op basis van het te realiseren woningbouwprogramma wordt de volgende verdeling van woningsegmenten gehanteerd. Deze verdeling wordt zowel voor bestaand gebied als nieuw gebied gehanteerd in de bepaling van het aantal gewogen basiseenheden.

<i>Categorie</i>	<i>Aandeel</i>
Woning goedkoop	42,4%
Woning middelduur	24,2%
Woning duur	33,3%

3.3 Toerekening

Op basis van gewogen basiseenheden worden investeringen toegerekend aan de verschillende gebieden (nieuw en of bestaand). Dit resulteert tot een bedrag dat kan worden toegerekend aan de nog te ontwikkelen projecten. De matrix is niet statisch en zal elk jaar geactualiseerd worden. Bouwontwikkelingen die nu nog geen onderwerp zijn van het kostenverhaal kunnen dat in de toekomst wel worden. Andersom geldt dat, als bouwontwikkelingen komen te vervallen, het kostenverhaal op die ontwikkelingen geen doorgang kan vinden.

1. Doortrekking van de Henslare, afwaardering Rimpelerweg en verkeersluw en fietsvriendelijk maken Stationsstraat:

De profiterende wijken omvatten 1.465 woningen (799 in Bijsteren, 532 in Husselerveld en 134 aan de Stationsstraat. Voor Rimpeler wordt gerekend met maximaal 300 woningen. Met de woningen in Rimpeler erbij is het totaal aantal profiterende woningen 1.765. Voorts is sprake van profijt voor bedrijventerrein Keizerswoert, daar is circa 210.000 netto uitgegeven bedrijfsgrond. De realisatiekosten zijn geraamd op € 5.500.000 van dit bedrag is € 700.000 afgedekt met subsidies waardoor € 4.800.000 voor kostenverhaal resteert. De kosten worden verhaald op bestaand gebied en te realiseren gebied. Het aantal gewogen basiseenheden dat profijt heeft van de doortrekking van de Henslare is 2.858,49 Dat betekent dat per gewogen basiseenheid sprake is van een bijdrage van € 1.679,21. De kosten van de afwaardering van de Rimpelerweg en van het verkeersluw en fietsvriendelijk maken van de Stationsstraat staan nog op PM. Zodra er een raming beschikbaar is, zullen deze kosten van de afwaardering van de Rimpelerweg op dezelfde wijze worden verdeeld. Voor de kosten van het verkeersluw en fietsvriendelijk maken van de Stationsstraat zal uitgegaan worden van profijt voor het geheel van de bestaande en nog te realiseren bebouwing in de kern Putten.

De verdeling naar de profiterende gebieden is onderstaand samengevat

<i>Gebied</i>	<i>Profijt</i>	<i>Toerekenbaar</i>	<i>Proportioneel (gewogen basiseenheden)</i>	<i>Bijdrage</i>
Bijsteren	Ja	Ja	1.198,95	€ 2.013.284
Husselerveld	Ja	Ja	798,30	€ 1.340.509
Stationsstraat	Ja	Ja	201,07	€ 337.647
Keizerswoert	Ja	Ja	210,00	€ 352.634
Rimpeler	Ja	Ja	450,17	€ 755.926

2. Verkeersluw en fietsvriendelijk maken van de Stationsstraat

De gehele gemeente profiteert van deze ingreep.

De realisatiekosten zijn thans nog niet geraamd ook zijn er nog geen subsidies verstrekt. De kosten worden verhaald op bestaand gebied en te realiseren gebied.

Het aantal gewogen basiseenheden dat profijt heeft van de ingrepen in het centrumgebied is 12.471,07. Omdat de kosten nog niet inzichtelijk zijn is thans geen bijdrage te calculeren.

De verdeling naar de profiterende gebieden is onderstaand samengevat

<i>Gebied</i>	<i>Profijt</i>	<i>Toerekenbaar</i>	<i>Proportioneel (gewogen basiseenheden)</i>	<i>Bijdrage</i>
Kern Putten	Ja	Ja	11.266,20	
Keizerswoert	Ja	Ja	210,00	
Rimpeler	Ja	Ja	450,17	
Inbreidingslocaties	Ja	Ja	544,70	

3. Herinrichting van de Harderwijkerstraat, Voorthuizerstraat (kruispunt Voorthuizerstraat/Bilderdijkstraat/Korte Kerkstraat)

De gehele gemeente profiteert van deze ingreep.

De realisatiekosten zijn geraamd op € 2.583.463. Van dit bedrag is € 0 afgedekt met subsidies waardoor € 2.583.463 voor kostenverhaal resteert. De kosten worden verhaald op bestaand gebied en te realiseren gebied.

Het aantal gewogen basiseenheden dat profijt heeft van deze ingrepen is 12.471,07. Dat betekent dat per gewogen basiseenheid sprake is van een bijdrage van € 207,16

De verdeling naar de profiterende gebieden is onderstaand samengevat

<i>Gebied</i>	<i>Profijt</i>	<i>Toerekenbaar</i>	<i>Proportioneel (gewogen basiseenheden)</i>	<i>Bijdrage</i>
Kern Putten	Ja	Ja	11.266,20	€ 2.333.867
Keizerswoert	Ja	Ja	210,00	€ 43.503
Rimpeler	Ja	Ja	450,17	€ 93.255
Inbreidingslocaties	Ja	Ja	544,70	€ 112.839

4. Fietsstroken Garderensweg

De gehele gemeente profiteert van deze ingreep

De realisatiekosten zijn geraamd op € 1.250.000 van dit bedrag is € 0 afgedekt met subsidies waardoor € 1.250.000 voor kostenverhaal resteert. De kosten worden verhaald op bestaand gebied en te realiseren gebied. Het aantal gewogen basiseenheden dat profijt heeft van de herinrichting van de Garderensweg is 12.471,07. Dat betekent dat per gewogen basiseenheid sprake is van een bijdrage van € 100,23

De verdeling naar de profiterende gebieden is onderstaand samengevat

<i>Gebied</i>	<i>Profijt</i>	<i>Toerekenbaar</i>	<i>Proportioneel</i> <i>(gewogen basiseenheden)</i>	<i>Bijdrage</i>
Kern Putten	Ja	Ja	11.266,20	€ 1.129.233
Keizerswoert	Ja	Ja	210,00	€ 21.049
Rimpeler	Ja	Ja	450,17	€ 45.121
Inbreidingslocaties	Ja	Ja	544,70	€ 54.597

5. Ingrepen in het centrumgebied

De gehele gemeente profiteert van deze ingreep

De realisatiekosten zijn thans nog niet geraamd ook zijn er nog geen subsidies verstrekt. De kosten worden verhaald op bestaand gebied en te realiseren gebied.

Het aantal gewogen basiseenheden dat profijt heeft van de ingrepen in het centrumgebied is 12.291,07. Omdat de kosten nog niet inzichtelijk zijn is thans geen bijdrage te calculeren.

De verdeling naar de profiterende gebieden is onderstaand samengevat

<i>Gebied</i>	<i>Profijt</i>	<i>Toerekenbaar</i>	<i>Proportioneel</i> <i>(gewogen basiseenheden)</i>	<i>Bijdrage</i>
Kern Putten	Ja	Ja	11.266,20	
Keizerswoert	Ja	Ja	210,00	
Rimpeler	Ja	Ja	450,17	
Inbreidingslocaties	Ja	Ja	544,70	

6. Opwaardering stationsomgeving

De gehele kern van het dorp Putten profiteert van deze ingreep

De realisatiekosten zijn geraamd op € 1.620.000. Van dit bedrag is € 1.012.000 afgedekt met subsidies waardoor € 608.000 voor kostenverhaal resteert. De kosten worden verhaald op bestaand gebied en te realiseren gebied.

Het aantal gewogen basiseenheden dat profijt heeft van de opwaardering van het stationsgebied is 12.471,07. Dat betekent dat per gewogen basiseenheid sprake is van een bijdrage van € 48,75

De verdeling naar de profiterende gebieden is onderstaand samengevat

<i>Gebied</i>	<i>Profijt</i>	<i>Toerekenbaar</i>	<i>Proportioneel</i> <i>(gewogen basiseenheden)</i>	<i>Bijdrage</i>
Kern Putten	Ja	Ja	11.266,20	€ 549.259
Keizerswoert	Ja	Ja	210,00	€ 10.238
Rimpeler	Ja	Ja	450,17	€ 21.947
Inbreidingslocaties	Ja	Ja	544,70	€ 26.556

7. Herinrichting Stenenkamerseweg tot fietsstraat

De gehele gemeente profiteert van deze ingreep

De realisatiekosten zijn geraamd op € 415.000 van dit bedrag is € 187.000 afgedekt met subsidies waardoor € 228.000 voor kostenverhaal resteert. De kosten worden verhaald op bestaand gebied en te realiseren gebied.

Het aantal gewogen basiseenheden dat profijt heeft van de ingrepen in het centrumgebied is 12.471,07. Dat betekent dat per gewogen basiseenheid sprake is van een bijdrage van € 18,28

De verdeling naar de profiterende gebieden is onderstaand samengevat

Gebied	Profijt	Toerekenbaar	Proportioneel (gewogen basiseenheden)	Bijdrage
Kern Putten	Ja	Ja	11.266,20	€ 205.972
Keizerswoert	Ja	Ja	210,00	€ 3.839
Rimpeler	Ja	Ja	450,17	€ 8.230
Inbreidingslocaties	Ja	Ja	544,70	€ 9.958

Voorgaand is per ingreep (kostenvrager) uitgewerkt op welke wijze de kostenverhaalsbijdrage tot stand komt. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied en nieuw te ontwikkelen gebied. In onderstaande tabel worden de gegevens per ingreep samengevoegd ten einde de bijdrage per basiseenheid per ontwikkeling inzichtelijk te maken.

De samenvoeging van de thans bekende (geraamde en gerealiseerde) investeringen bedraagt € 13.810.463. Dat is inclusief de investering in de rotondes Van Geenlaan, die volledig middels subsidies zijn afgedekt en derhalve niet meedoen in het kostenverhaal. Na aftrek van subsidies blijft er een bedrag van € 9.469.463 over ten behoeve van kostenverhaal. Van dit bedrag wordt 88,1% op bestaand gebied (kern Putten bestaand gebied (7.388 woningen) plus de inbreidingen zonder kostenverhaal 120 woningen) en bedrijventerrein Keizerswoert (21 ha netto uitgegeven grond) verhaald en 11,9% op nieuwe gebieden (Nieuwbouw Rimpeler (300 woningen) en inbreidingslocaties (363 woningen). Onderstaand worden de specifieke kostenverhaalsbijdragen per gebied bepaald. We merken op dat in geval van bestaand gebied sprake zal zijn van dekking uit algemene middelen.

Gebied	Bijdrage	Aantal gewogen basiseenheden	Bijdrage per basiseenheid
Bestaand gebied	€ 8.341.034	11.476,20	€ 726,81
Rimpeler	€ 924.480	450,17	€ 2.053,63
Inbreidingslocaties	€ 203.950	544,70	€ 374,42

Toepassing van deze tabel ziet er als volgt uit.

Rimpeler

Een exploitant die in Rimpeler 30 woningen realiseert in de verdeling 10 goedkoop, 10 middelduur en 10 duur moet de volgende bijdrage betalen.

- 10 goedkope woningen maal 0,55 = 5,5 gewogen basiseenheden
- 10 middel dure woningen maal 1 = 10 gewogen basiseenheden
- 10 dure woningen maal 3,07 = 30,7 gewogen basiseenheden
- Totaal = 46,2 gewogen basiseenheden maal € 2.053,63 = € 94.877,71

Inbreidingslocaties

Een exploitant die op een inbreidingslocatie 6 woningen realiseert in de verdeling 2 goedkoop, 2 middelduur en 2 duur moet de volgende bijdrage betalen.

- 2 goedkope woningen maal 0,55 = 1,1 gewogen basiseenheden
- 2 middel dure woningen maal 1 = 2 gewogen basiseenheden
- 2 dure woningen maal 3,07 = 6,14 gewogen basiseenheden
- Totaal = 9,24 gewogen basiseenheden maal € 374,42 = € 3.459,64

3.4 Bovenplanse verevening

De gemeente mag met een initiatiefnemer afspraken maken over een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen of een fondsbijdrage opnemen in een exploitatieplan. Om een bijdrage te kunnen verhalen middels een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan is verankering in de structuurvisie geregeld. Voor het verhalen van bovenplanse kosten via een exploitatieplan is een bestemmingsreserve nodig. Deze hoeven niet met een structuurvisie te worden benoemd, maar moeten wel op enig moment worden ingesteld om er mee te kunnen werken. De gemeente Putten kiest er in principe voor om voor de financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen bestemmingsreserves te hanteren. Ten aanzien van de ontwikkeling van sociale woningbouw wordt deze echter niet toegepast, zoals hierna aan de hand van het raadsbesluit van 12 januari 2017 wordt toegelicht.

Woonlastenreserve

De gemeente heeft haar beleid omtrent het aandeel sociale woningbouw in het totaal aantal te bouwen woningen vastgelegd in de Woonvisie. Ten tijde van de vaststelling van de Nota Kostenverhaal 2016 bedraagt dit aandeel 30% . Dat aandeel is niet in alle gevallen haalbaar. Om toch gemeentebreed te kunnen voorzien in 30% sociale woningbouw wordt een Woonlastenreserve ingesteld.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 12 januari 2017 bij de vaststelling van de Nota Kostenverhaal besloten deze reserve niet te voeden door bijdragen vanuit projecten met een te laag aandeel in de sociale sector, maar door de resterende SGW-gelden. Ten aanzien van sociale woningbouw kiest de raad er derhalve voor om geen bovenplanse verevening toe te passen.

Bijlage 1. Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst	Een vrijwillige overeenkomst over onder andere het kostenverhaal, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.
Bovenwijkse voorziening	Een bovenwijkse voorziening is een werk, werkzaamheid of fysieke maatregel van openbaar nut, waar meerdere ontwikkellocaties of gebieden profijt van hebben en waarvan de realisatiekosten verhaalbaar zijn op basis van de Besluit ruimtelijke ordening.
Bovenplanse kosten	Kosten die zijn toe te rekenen aan meerdere exploitatiegebieden en moeten worden verantwoord in de structuurvisie. De kosten worden in de vorm van een fonds verhaald. Dit is de publiekrechtelijke vorm van verevening.
BVO	Bruto Vloer Oppervlak
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
Exploitatieplan	Een plan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro met daarin onder andere een exploitatieopzet en regels voor het omslaan van de kosten over verschillende uitgiftecategorieën en locatie-eisen voor de inrichting en uitvoering van het plan.
Grondexploitatiewet	Afdeling 6.4 van de wet Ruimtelijke ordening.
Kern Putten	De bebouwde kom van het dorp Putten ingevolge de Wegenwet.
Kostensoortenlijst	De in het Besluit ruimtelijke ordening aangegeven kostensoorten welke publiekrechtelijk mogen worden verhaald
Posteriere overeenkomst	Een vrijwillige overeenkomst over onder andere het kostenverhaal, gesloten na de vaststelling van de planologische maatregel en het exploitatieplan die de ontwikkeling mogelijk maakt.
Ruimtelijke ontwikkelingen	Ontwikkelingen die geen directe relatie hebben met één ontwikkeling en in de structuurvisie zijn verantwoord. De bijdrage is de privaatrechtelijke vorm van verevening.
Wro	Wet ruimtelijke ordening

Bijlage 2. Verhaalbare kosten volgens art. 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro

Artikel 6.2.3

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

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

Artikel 6.2.4

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

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

- m. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- n. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- o. 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.